PRIVATMEGLEREN
ALLÉ

BYGDØY ALLÉ 127 A

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Skann for mer info og kontakt takstmann

Leilighet

Bygdøy allé 127A
0273 Oslo

Oslo Kommune

Gnr. 212, **Bnr.** 94

Total BRA	Antall soverom	Antall våtrom	Antall kjøkken
45 m²	**1**	**1**	**1**

TG 0	TG 1	TG 2	TG 3	TG IU
Ingen avvik	Mindre avvik	Vesentlige avvik	Alvorlige avvik	Ikke undersøkt
0	**4**	**7**	**0**	**0**

Kjetil Granberg
Svennebrev tømrerfaget, Byggmester, Sertifisert takstmann
befar.io

FAGMANN GARANTI

Befaringsdato : **27/10/2026** Rapportdato : **30/10/2026**

Rapporten er bygget med **befar.io**

Formål med rapporten

Denne tilstandsrapporten beskriver boligens tekniske tilstand på befaringstidspunktet. Rapporten viser observerte avvik, tegn på avvik eller forhold som kan medføre økt risiko for skade eller funksjonssvikt.

Formålet er å gi et tydelig, nøkternt og forståelig beslutningsgrunnlag ved boligghandelen.

Rammeverk og standarder

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Vurdering av bygningsdeler og fastsettelse av tilstandsgrader er utført med utgangspunkt i **NS 3600:2025**. Standarden angir prinsipper for undersøkelsesnivå, vurdering av avvik og bruk av tilstandsgrader.

Arealopplysninger er utarbeidet i henhold til **NS 3940:2023** med rettelser (AC:2024).

Godkjent rapport – virkning

En tilstandsrapport regnes som godkjent når den oppfyller kravene i forskriften.
Forhold som er tydelig beskrevet i en godkjent rapport, anses som kjent for kjøper.

Undersøkelsesmetode og tilgjengelighet

Undersøkelsen er basert på det som var synlig og tilgjengelig på befaringstidspunktet, og er gjennomført uten inngrep i konstruksjoner eller demontering av bygningsdeler.

Den bygningssakkyndige flytter på tepper, møbler og annet inventar når dette er nødvendig for å få tilgang til rom eller bygningsdeler som skal undersøkes.

Dette gjelder ikke for særlig tunge møbler eller inventar når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke foreligger forhold som gir grunn til å anta at flytting vil avdekke vesentlige forhold.

Bygningsdeler eller flater som ikke kunne undersøkes fullt ut, er opplyst i rapporten. Slike forhold er enten vurdert ut fra tilgjengelige observasjoner eller gitt tilstandsgrad TG IU (ikke undersøkt), med forklaring på årsaken.

Begrensninger og skjulte forhold

Rapporten reduserer risiko for uforutsette forhold, men kan ikke utelukke skjulte feil eller skader som ikke lar seg avdekke ved denne typen undersøkelse.

Dokumentasjon fra eier

Den bygningssakkyndige har etterspurt og vurdert dokumentasjon som er fremlagt av eier på befaringstidspunktet.

Dokumentasjon inngår som en del av vurderingsgrunnlaget, men erstatter ikke den visuelle og tekniske undersøkelsen.

Der relevant dokumentasjon ikke er fremlagt, er dette opplyst i rapporten. Manglende dokumentasjon kan medføre økt usikkerhet knyttet til utførelse, alder eller vedlikehold, og kan ha betydning for valg av tilstandsgrad.

Risikokonstruksjoner

Enkelte bygningsdeler er erfaringsmessig mer utsatt for slitasje, fuktbelastning og skader enn andre. Slike bygningsdeler omtales som risikokonstruksjoner.

Vurdering av risikokonstruksjoner er basert på observerbare forhold, tilgjengelighet, alder, konstruksjonsoppbygging og fremlagt dokumentasjon.

Rapportens gyldighet

Tilstandsrapporten er gyldig i **12 måneder fra befaringsdato.**

Uavhengighet

Rapporten er utarbeidet av en uavhengig bygningssakkyndig uten økonomiske bindinger til partene i bolighandelen.

FORKLARING AV TILSTANDSGRADER (TG)

Tilstandsgrader beskriver nivået av avvik, risiko og behov for oppfølging for bygningsdeler og installasjoner basert på visuell kontroll og tilgjengelige undersøkelser i henhold til forskrift til avhendingsloven og NS 3600.

TG 0 Ingen registrerte avvik

Det er ikke registrert avvik på bygningsdelen ved befaringstidspunktet. TG 0 innebærer ikke garanti for fremtidig tilstand.

Kjennetegn kan være:

- Ingen synlige tegn til slitasje, skade eller svikt
- Utførelse fremstår fagmessig korrekt
- Funksjon vurderes som tilfredsstillende ved kontrolltidspunktet
- Ingen merknader basert på tilgjengelig dokumentasjon og inspeksjon

TG 1 Mindre avvik

Bygningsdelen har mindre avvik eller slitasje som er normalt ut fra alder, bruk og konstruksjonstype. Forholdene innebærer normalt lav risiko og håndteres gjennom ordinært vedlikehold og oppfølging.

Kjennetegn kan være:

- Begynnende slitasje eller mindre avvik
- Forhold som ikke utgjør akutt funksjonssvikt
- Avvik som kan utvikle seg over tid
- Ingen umiddelbare tiltak vurderes som påkrevd

TG 2 Vesentlige avvik

Bygningsdelen har vesentlige avvik som kan medføre økt risiko for skade eller redusert funksjon. Tiltak eller nærmere undersøkelser bør vurderes. Videre bruk skjer med økt risiko.

Kjennetegn:

- Feil eller mangler i utførelse
- Skader eller tydelige symptomer på skade
- Betydelig slitasje
- Redusert eller usikker funksjon
- Utdaterte løsninger eller materialer
- Begrenset gjenværende levetid
- Forhold som kan forverres dersom tiltak utsettes

TG 3 Alvorlige avvik

Bygningsdelen har alvorlige avvik med høy risiko for skade, funksjonssvikt eller fare for liv og helse. Tiltak anses som nødvendig, og videre bruk uten utbedring kan medføre betydelig risiko.

Kjennetegn kan være:

- Total eller tilnærmet total funksjonssvikt
- Bygningsdelen oppfyller ikke sin tiltenkte funksjon
- Forhold med høy sannsynlighet for følgeskader
- Forhold som kan innebære fare for liv og helse
- Avvik fra gjeldende lover, forskrifter eller sikkerhetskrav

TG IU Ikke undersøkt

Bygningsdelen har ikke vært mulig å undersøke på befaringstidspunktet. Tilstanden er derfor ukjent, og det kan foreligge skjulte avvik eller skader. Denne tilstandsgraden benyttes unntaksvis.

Eksempler kan være:

- Snødekket yttertak
- Krypkjeller uten inspeksjonsmulighet
- Konstruksjoner eller rom som ikke var tilgjengelige

Konsekvens og tiltak ved TG2 og TG3

Ved bruk av tilstandsgrad TG2 eller TG3 beskriver rapporten hva som er observert, hvilke konsekvenser dette kan medføre, og hvilke tiltak som anbefales.

Ved TG3 gis det i tillegg et sjablongmessig kostnadsanslag for utbedring. Anslaget tar ikke høyde for standardheving.

Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

kr **Lav kostnad**
0 – 100 000

kr **Middels kostnad**
100 000 – 300 000

kr **Høy kostnad**
Mer enn 300 000

Ved tilstandsgrad TG3 gis det et sjablongmessig kostnadsanslag for utbedring av det beskrevne forholdet.
Kostnadsanslaget er angitt som et intervall som viser forventet størrelsesorden. Anslaget er ikke et pristilbud eller en detaljert kalkyle.

Anslaget er basert på erfaringspriser og forutsetter normal tilgjengelighet, standard utførelse og kjente forhold på befaringstidspunktet.

Kostnadsanslaget tar ikke høyde for skjulte skader, standardheving, prosjektering, byggesaksbehandling eller uforutsette forhold.

EIENDOMS- OG MATRIKKELINFORMASJON

Adresse	Bygdøy allé 127A, 0273 Oslo
Kommune	Oslo Kommune
Matrikkeldata	**Gnr.** 212, **Bnr.** 94, **Aksjeboenhet.** 15
Hjemmelshaver	Jostein Sætre Løfsgaard, Fredrik Løfsgaard, Elin Sætre Løfsgaard
Boligtype	Leilighet
Byggeår	1955
Tomtestørrelse	Felles tomt 2734 m²
Vann	Offentlig
Avløp	Offentlig

FORUTSETNINGER FOR BEFARINGEN

Lysforhold ved befaring	Mørkt
Møblering	Normalt møblert
Hvem var til stede	Jostein Sætre Løfsgaard
Salgsforhold	Ordinært salg
Type fuktmåler som er brukt	Protimeter Digital Mini

AREAL, ROMINNDELING OG LOVLIGHET

Arealer i rapporten er oppmålt og oppgitt i henhold til **NS 3940:2023** med rettelser (AC:2024).

I henhold til forskriften oppgis bruksareal (BRA), herunder:

BRA-i : Internt bruksareal

BRA-e : Eksternt bruksareal

BRA-b : Innglasset balkong

Terrasse- og balkongareal (TBA) er definert i **NS 3940** og oppgis der dette er relevant som tilleggsinformasjon. TBA inngår ikke i bruksarealet og omfattes ikke av forskriftens arealbegreper.

Oppgitt rominndeling og rombruk er basert på faktisk bruk på befaringstidspunktet. Oppmålt areal er fastsatt etter **NS 3940**. Arealberegningen påvirkes ikke av om rom eller bruk er godkjent etter plan- og bygningslovgivningen. Den fysiske utformingen av rommet kan imidlertid ha betydning for hva som inngår i måleverdig areal.

Tekniske sjakter og sjaktkjerner som er felles konstruksjoner og betjener flere boenheter regnes som fellesareal, basert på hvordan arealet er definert i byggesak og tegninger. Slike sjakter inngår derfor ikke i BRA for den enkelte boenhet, selv om sjakten fysisk passerer gjennom leiligheten.

Ved skråtak er kun måleverdig areal inkludert i arealberegningen. Areal med lav takhøyde inngår ikke, selv om arealet kan være i praktisk bruk. Målingen er utført i samsvar med **NS 3940** sine regler for takhøyde og måleverdig areal. Vurdering av om rom eller bruk er i samsvar med plan- og bygningslovgivningen fremgår av egen vurdering i rapporten.

Arealene er basert på tilgjengelige målinger og forutsetter at rommenes avgrensninger er korrekt utført. Avvik kan forekomme dersom konstruksjoner er skjult eller utilgjengelige.

AREAL BOLIG

Etasje	BRA-i *Internt bruksareal*	BRA-e *Eksternt bruksareal*	BRA-b *Innglasset balkong*	TBA *Terrasse- og balkongareal*
7. etg	39	-	-	9
Kjellerbod	-	3	-	-
Loftbod	-	3	-	-
Sum	**39**	**6**	**-**	**9**
Sum BRA	**45**			

MERKNADER OM AREAL

Takhøyder

Etasje	Takhøyde
7. etg	2,14–2,54 m
Kjellerbod	-
Loftbod	-

Måling

- Måling er gjennomført med **lasermåler** på stedet og **skissert opp**

Areal

- Tomteareal er hentet fra **PropCloud.no** og **matrikkelopplysninger**

ROMINNDELING

BRA-i

7. etg:
Bad
Kjøkken/stue
Soverom
Entre

Kjellerbod:

Loftbod:

BRA-e

Kjellerbod:
2 gitterboder

Loftbod:
Gitterbod

Annet
Ingen

INNVENDIGE OVERFLATER

7. etg:
Bad (slettmalt tak, fliser på veggene og fliser på gulvet)
Kjøkken/stue (slettmalt tak, slettmalte vegger og parkett på gulvet)
Soverom (slettmalt tak, slettmalte vegger og parkett på gulvet)
Entre (slettmalt tak, slettmalte vegger og parkett på gulvet)

Total BRA
45 m²

Antall våtrom
1

Antall kjøkken
1

Antall soverom
1

BYGGEMÅTE

Høyblokk fra 1955, med saltak og loft. Fasade av pusset mur. Etasjeskillerne er utført i betong. Det er registrert vinduer med toppsving og 2-lags glass fra 1981. Leiligheten har balkong på 9 m².

Etasjeskillere:
Betong

Vinduer:
Toppsving – 2-lags glass

TEKNISKE INSTALLASJONER

Det er registrert tilluft med naturlig ventilasjon via veggventiler og vindusventiler, samt mekanisk avtrekk. Det er registrert rør i kobber og soil. Varmeanlegget er registrert med radiatorer. Det er registrert åpent og skjult elektrisk anlegg med fire kurser, og ingen registrerte avvik ved el-tilsynet.

Ventilasjon
Tilluft: Naturlig (veggventiler), Naturlig (ventiler i vinduer) – Avtrekk: Mekanisk

Rørinstallasjon
Kobber, Soil

OM TOMTEN

Asfalterte veier, felles sittegrupper, gressarealer og enkel beplantning

Grunnforhold

Ukjent

OVERORDNET VURDERING

Leilighet i 7. etasje, oppført i 1955. Boligen er av eldre dato, og det er registrert tegn til slitasje og alder på deler av boligen.

Det er registrert avvik ved vinduer og balkongdør, med aldersrelatert slitasje, treg funksjon og stedvis tørkesprekker og eldre maling. På badet er det registrert lav høydeforskjell ved dør, eldre sluk og tettesjikt med begrenset gjenværende levetid, samt manglende synliggjøring av lekkasje fra sisterne. På kjøkkenet er det registrert fuktskade på parkettgulv og bruksmerker på benkeplaten.

Det er også registrert eldre røranlegg av kobber og soil og et eldre anlegg for vannbåren varme, uten synlige avvik på befaringsdagen.

For å få en helhetsoppfatning av boligen oppfordres det til å lese hele rapporten av de undersøkelsene og vurderingene som er gjennomført av undertegnede.

TILLEGGSOPPLYSNINGER OG HMS

LOVLIGHETER/ENDRINGER

- Tegninger: Foreligger (1955. Plantegning er vanskelig å tyde, men det observeres ingen endringer som utløser krav til søknad om bruksendring)

FERDIGATTEST

- Ferdigattest: Foreligger (1957 Ferdigattest for boligblokk)

DOKUMENTKONTROLL

Kilder:

- Oppdragsgiver
- Kommunale opplysninger fra meglerpakke
- Spørreskjema
- Egenerklæring
- Byggesaksarkiv
- Boligmappa.no
- Propcloud.no
- Forretningsfører

Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave. Ved evt. avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelsesplikt iht. lov om avhending av fast eiendom.

BRANN OG SIKKERHET

- Røykvarslere og slukkeutstyr foreligger, røykvarslere er ikke testet på befaringsdagen
- Rekkverket på sørvendt balkong er ikke utformet i samsvar med dagens krav. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, spesielt for barn (målt høyde 94 cm).

PIPE/ILDSTEDER

- Observert avvik på pipe/ildsteder: Ildsted er ikke brukt til fyring, men det registreres manglende brannsikker plate på gulv foran peis

OPPVARMING OG ANNET

Oppvarming

- Elektriske varmekabler
- Vannbåren radiator
- Peis/vedovn

Opplysninger om oppvarmingskilder er basert på eiers opplysninger og observasjoner ved befaring. Opplysningene er ikke nærmere verifisert

Parkering

- Etter bestemmelser for borettslaget

Annet

Felleskostnader

Felleskostnader den 01.10.2026 er 3 732 kr pr måned

TG 2 1. VINDUER OG YTTERDØRER

Nøkkelfakta

- Alder vinduer: 1981
- Alder dører: 1981, ukjent
- Type vinduer: Toppsving
- Type dører/porter: Balkongdør, Ytterdør med brannmotstand
- Type glass: 2-lags glass

Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen omfatter synlige forhold knyttet til alder, overflatebehandling, tetting, funksjon, glass, beslag og eventuelle tegn til slitasje, fukt- eller råteskader. Det vurderes også forhold som kan påvirke vinduenes levetid, energieffektivitet og motstand mot værpåvirkning.

Oppsummering av bygningsdel

TG 2 **Vesentlige avvik**

Vinduer og balkongdør er av eldre dato med aldersrelatert slitasje, og balkongdør har treg åpne- og lukkefunksjon samt skade på nedre del av karm. Stedvis er det registrert tørkesprekker og slitt maling på karmer, vinduer og dør. Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold av vinduer og dører, med særlig fokus på funksjon, tetthet og tegn til fuktpåvirkning. Reparasjoner og utskifting må påregnes etter hvert som slitasje, redusert tetteevne eller funksjonssvikt oppstår.

1. Avvik/Årsak: Vinduer og balkongdør av eldre dato

Vinduer og balkongdør er av eldre dato og har aldersrelatert slitasje. Balkongdør har treg åpne- og lukkefunksjon og skade på nedre del av karm. Det registreres stedvis tørkesprekker og slitt maling på karmer, vinduer og dør. Ytterdør av noe nyere alder

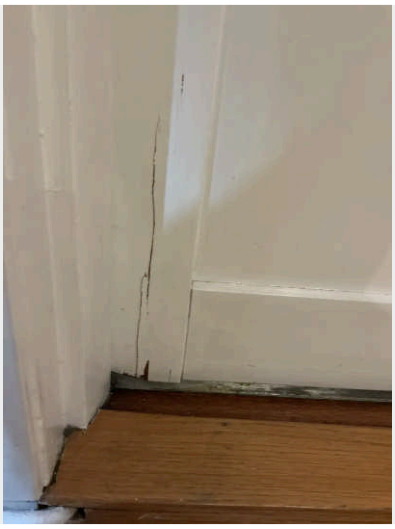
Risiko/Konsekvens

Eldre vinduer og dører vil normalt ha økt slitasje på beslag, låse- og lukkemekanismer, tetningslister og overflatebehandling. Dette kan medføre redusert funksjon, økt varmetap, trekk og vedlikeholdsbehov. Eldre vinduer kan ha økt risiko for kondens og fuktpåvirkning, mens eldre dører kan ha redusert tetteevne mot nedbør og fukt. Dette kan over tid medføre fuktpåvirkning og skadeutvikling i omkringliggende konstruksjoner.

Anbefalte tiltak

Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold av vinduer og dører, med særlig fokus på funksjon, tetthet og tegn til fuktpåvirkning. Reparasjoner og utskifting må påregnes etter hvert som slitasje, redusert tetteevne eller funksjonssvikt oppstår.

Bilder



Sprekk i balkongdør etter uhell



Slitasje på karmer, vindu og omramming

TG 1 2. BALKONGER, VERANDAER OG TERRASSER

Nøkkelfakta

- Alder: 1955
- Plassering: sørvendt balkong
- Type: Balkong i betong/mur konstruksjon
- Overflate gulv: Betonggulv dekt med treheller
- Areal (TBA): 9 m²

Tilleggsbeskrivelse bygningsdel

- Vurdering av fallforhold og drenering ikke mulig å undersøke grunnet treheller på gulv. Tilstand på betongdekke ikke tilgjengelig for vurdering

Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen omfatter synlige forhold knyttet til konstruksjon, overflater, drenering, lufting og eventuelle tegn til slitasje, fukt-, råte- eller skadeutvikling. Det vurderes også forhold som kan påvirke konstruksjonens sikkerhet, levetid og evne til å lede bort vann. Høyde og utforming av rekkverk skal ikke vurderes her og er omtalt under sikkerhetsforhold tidligere i rapporten.

Oppsummering av bygningsdel

TG 1 **Mindre avvik**

Bygningsdelen fremstår med normal slitasje iht. alder, med ingen vesentlige avvik registrert. Normalt vedlikehold og oppfølging må forventes.

TG 1 3. ETASJESKILLER

Vurdering av bygningsdelen er valgfritt da den ikke omfattes av forskriften

Nøkkelfakta

- Etasje og rom: Stue/kjøkken
- Type konstruksjon: Betong

Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen omfatter synlige forhold knyttet til planhet, deformasjoner, bevegelser, knirk og eventuelle tegn til svekkelser eller skadeutvikling. Det vurderes også forhold som kan påvirke konstruksjonens stabilitet, bruksegenskaper og opplevelse av skjevheter.

Oppsummering av bygningsdel

TG 1 **Mindre avvik**

Bygningsdelen fremstår med normal slitasje iht. alder, med ingen vesentlige avvik registrert. Normalt vedlikehold og oppfølging må forventes.

4.1 BAD

TG 1

4.1.1 BAD - VEGGER OG HIMLINGER

Nøkkelfakta

- Alder vegger og himling: 2005
- Overflate vegg: Fliser
- Overflate tak: Slettmalt tak
- Oppvarming: Elektriske varmekabler
- Ventilasjon: Mekanisk avtrekk, Spalte ved dør

Hvordan kontrollen er utført

Ved kontroll av vegger, himling og ventilasjon på våtrom vurderes blant annet overflater, synlige skader, tegn til fuktpåvirkning, ventilasjonsløsning og luftutskifting. Det kontrolleres også for forhold som kan gi økt risiko for kondens, mugg- og fuktskader.

Oppsummering av bygningsdel

TG 1 **Mindre avvik**

Bygningsdelen fremstår med normal slitasje iht. alder, med ingen vesentlige avvik registrert. Normalt vedlikehold og oppfølging må forventes.

TG 2

4.1.2 BAD - GULV

Nøkkelfakta

- Gulv: Fliser
- Sluk: På hovedgulv

Fallforholdene kan være i samsvar med kravene på oppføringstidspunktet, men tilfredsstiller ikke kravene i TEK17. Etter NS 3600:2025 vurderes fallforhold mot TEK17 uavhengig av byggeår

Hvordan kontrollen er utført

Ved kontroll av gulv og fallforhold vurderes blant annet overflater, fall mot sluk, eventuelle vannansamlinger, slitasje, sprekker, bom i fliser og synlige forhold ved sluk. Formålet er å avdekke forhold som kan gi redusert avrenning eller økt risiko for fuktskader. Tilleggsinformasjon: Plassering av dusjkabinett og vaskemaskin begrenser måling av fallforhold

Beskrivelse av gulv og fallforhold

Det er registrert høydeforskjell fra topp sluk til topp membran ved dør på 15 mm, og sluket er plassert på hovedgulv. Det er ikke målt motfall på deler av gulvet, og terskel er ikke registrert som forhøyet. Se avviksfelt under kontrollpunktet for detaljer.

Oppsummering av bygningsdel

TG 2 **Vesentlige avvik**

Det er registrert at høydeforskjellen mellom topp sluk og topp membran ved dør er mindre enn 25 mm. Det anbefales å vurdere tiltak som sikrer tilstrekkelig høydeforskjell og vannsikkerhet ved døråpning. Omfanget av nødvendige tiltak må vurderes ut fra våtrommets oppbygning og eksisterende løsning.

1. Avvik/Årsak: Høydeforskjell fra topp sluk til topp membran ved dør er under 25 mm

Det registreres at høydeforskjellen mellom topp sluk og topp membran ved dør er mindre enn 25 mm.

Risiko/Konsekvens

Utilstrekkelig høydeforskjell mellom sluk og membrannivå ved dør kan redusere våtrommets evne til å holde tilbake vann innenfor rommet. Ved lekkasjer, tilstoppet sluk eller større vannpåvirkning kan dette øke risikoen for at vann når tilstøtende rom eller konstruksjoner og medfører fuktskader.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å vurdere tiltak som sikrer tilstrekkelig høydeforskjell og vannsikkerhet ved døråpning. Omfanget av nødvendige tiltak må vurderes ut fra våtrommets oppbygning og eksisterende løsning.

TG 2

4.1.3 BAD - MEMBRAN OG TETTESJIKT

Nøkkelfakta

- Alder tettesjikt: 2005
- Type membran/tettesjikt: Gulv – Ukjent, Vegg – Ukjent
- Type dokumentasjon: Nei
- Plassering av sluk: På hovedgulv
- Hulltaking utført: Nei

Tilleggsbeskrivelse bygningsdel

Selger fremlegger en tidligere tilstandsrapport som opplyser at badet er fra 2005.

Hvordan kontrollen er utført

Ved vurdering av membran og dokumentasjon kontrolleres synlige forhold knyttet til tettesjikt, oppkanter, rørgjennomføringer og tilgjengelig dokumentasjon på utførte arbeider. Membran ligger normalt skjult i konstruksjonen og vurderes derfor ut fra synlige forhold og foreliggende dokumentasjon.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser eller andre bygningsdeler. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport.

Oppsummering av bygningsdel

TG 2 **Vesentlige avvik**

Eldre sluk og tettesjikt med begrenset gjenværende levetid. Det foreligger ikke dokumentasjon på membran eller sluktilslutning, og tettesjiktet er ikke synlig ved sluk. Dokumentasjon på tettesjikt og sluktilslutning bør fremskaffes dersom den finnes, og nærmere undersøkelser anbefales dersom utførelsen og tettheten skal avklares.

1. Avvik/Årsak: Eldre sluk og tettesjikt med begrenset gjenværende levetid

Ved inspeksjon under slukristen kunne det ikke bekreftes at membran eller mansjett er korrekt klemt mot sluket. Sluket fremstår å være av eldre type, og det foreligger ikke dokumentasjon på at det er skiftet ved rehabilitering av våtrommet. Ifølge tidligere tilstandsrapport fremlagt av selger er badet fra 2005. Tettesjiktets type og utførelse er ikke dokumentert, og det vurderes å ha begrenset gjenværende levetid ut fra opplyst alder.

Risiko/Konsekvens

Eldre sluk, usikkerhet om tilslutningen til tettesjiktet og tettesjiktets alder gir økt risiko for utettheter. Ved svikt kan vann trenge inn i underliggende og tilstøtende konstruksjoner og medføre fuktskader. Tettesjiktet er i hovedsak skjult, og tilstanden kan derfor ikke avklares fullt ut ved visuell kontroll.

Anbefalte tiltak

Dokumentasjon på tettesjikt og sluktilslutning bør fremskaffes dersom den finnes. Nærmere undersøkelser anbefales dersom utførelsen og tettheten skal avklares. Våtrommet bør følges opp med jevnlig kontroll og vedlikehold, og rehabilitering må påregnes på sikt. Ved rehabilitering anbefales sluket skiftet og tilslutningen til nytt tettesjikt utført etter gjeldende krav og produsentens anvisninger.

2. Hulltaking: Ikke utført

Årsak: Murvegg

Vegger rundt våtrom er av mur og ikke tilgjengelig for hulltaking

TG 2

4.1.4 BAD - SANITÆR OG RØR

Utstyr og innredning

- Dusjkabinett
- Servantinnredning
- Tilkoblingsmuligheter vaskemaskin
- Speilskap
- Vegghengt toalett

Hvordan kontrollen er utført

Ved kontroll av sanitær og utstyr vurderes blant annet servant, toalett, dusjløsninger, sluk, rørføringer, varmtvannsbereder og øvrige synlige VVS-installasjoner. Det kontrolleres for tegn til lekkasje, slitasje, funksjonssvikt og manglende lekkasjesikring.

Oppsummering av bygningsdel

TG 2 **Vesentlige avvik**

Det er registrert manglende løsning for synliggjøring eller drenering av lekkasje fra innebygd sisterne. Det anbefales å etablere en løsning som sikrer at eventuelle lekkasjer blir synlige eller ledes til et sted hvor de kan oppdages, og at sisterneløsningen ved fremtidig utskifting eller rehabilitering utføres i henhold til gjeldende krav og produsentens monteringsanvisninger.

1. Avvik/Årsak: Manglende drenering/synliggjøring av lekkasje fra sisterne

Det registreres at den innebygde sisternen mangler løsning for synliggjøring eller drenering av lekkasje. Forholdet skyldes at sisterneløsningen ikke har en dokumentert løsning som leder eventuelt lekkasjevann til et synlig sted eller varsler om lekkasje.

Risiko/Konsekvens

Manglende løsning for synliggjøring eller drenering av lekkasje kan medføre at vann blir stående skjult i konstruksjonen ved en eventuell lekkasje. Dette kan føre til langvarig fuktpåvirkning, skjult skadeutvikling og redusert levetid på tilstøtende bygningsdeler før forholdet oppdages.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere en løsning som sikrer at eventuelle lekkasjer blir synlige eller ledes til et sted hvor de kan oppdages. Ved fremtidig utskifting eller rehabilitering bør sisterneløsningen utføres i henhold til gjeldende krav og produsentens monteringsanvisninger.

TG 2

5. KJØKKEN

Romfakta Kjøkken

- Årstall: Ukjent
- Type: Ukjent
- Overflater: Vegger: Slettmalt; tak: Slettmalt tak; gulv: Parkett

Utstyr og innredning

- Type benkeplate: Laminat
- Innredning: Overskap, Underskap
- Frittstående hvitevarer: Komfyr, Kjøl- og frys
- Integrerte hvitevarer: Oppvaskmaskin
- Type ventilator: Mekanisk felles anlegg

Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen omfatter forhold knyttet til innredning, benkeplater, overflater, ventilasjon, vanninstallasjoner og avløp, samt eventuelle tegn til slitasje, fuktpåvirkning eller skadeutvikling. Det vurderes også forhold som kan påvirke funksjon, levetid og risiko for lekkasjer eller fuktskader.

Oppsummering av bygningsdel

TG 2 **Vesentlige avvik**

Det er registrert fuktskader, svelling og andre skader på gulvoverflaten. Kjøkkenets alder er ukjent, og det er registrert noen ekstra bruksmerker på benkeplaten. Det anbefales å avklare årsaken til skadeforholdet og undersøke omfanget av eventuell fuktpåvirkning. Skadde gulvoverflater bør repareres eller skiftes ut. Overflaten bør kontrolleres nærmere, og skader bør utbedres ved behov.

1. Avvik/Årsak: Skader i gulvoverflate

Kjøkken/stue

Det registreres fuktskader, svelling og/eller andre skader på gulvoverflaten på kjøkkenet. Forholdet skyldes trolig tidligere eller pågående fuktpåvirkning, vannsøl, lekkasje eller langvarig slitasje.

Risiko/Konsekvens

Skader i gulvoverflaten kan redusere materialenes motstand mot videre fuktpåvirkning og slitasje. Fuktskader og svelling kan indikere at gulvet har vært utsatt for fuktbelastning over tid. Dersom fuktpåvirkningen er pågående, kan dette føre til videre nedbrytning av gulvmaterialene og skadeutvikling i underliggende konstruksjoner.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å avklare årsaken til skadeforholdet og undersøke omfanget av eventuell fuktpåvirkning. Skadde gulvoverflater bør repareres eller skiftes ut.

2. Avvik/Årsak: Ukjent alder på kjøkken med ekstra bruksmerker på benkeplate.

Kjøkken/stue

Ukjent alder på kjøkken med noen ekstra bruksmerker på benkeplaten.

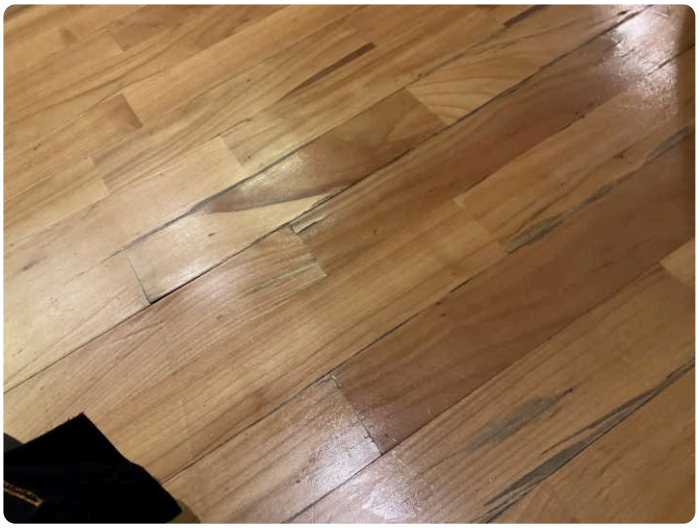
Risiko/Konsekvens

Slitasje og merker kan gi redusert overflatebeskyttelse og økt vedlikeholdsbehov. Dersom overflaten ikke følges opp, kan det bli behov for reparasjon eller utskifting av berørte deler.

Anbefalte tiltak

Overflaten bør kontrolleres nærmere, og skader bør utbedres ved behov. Ved vurdering av videre bruk bør reparasjon eller utskifting av benkeplaten vurderes.

Bilder



Svellskader midt på kjøkkengulv



Merker og hakk i benkeplate

TG 2

6.1 VVS-INSTALLASJONER

Nøkkelfakta

- Årstall: 1955
- Type vannrør: Kobber
- Type avløpsrør: Soil (støpejern)
- Stoppekran plassering: Kjeller
- Stoppekran testet: Nei
- Vegghengt toalett: Ja (Bad)
- Dokumentasjon vegghengt toalett: Nei

Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen omfatter forhold knyttet til innvendig vannrør, avløpsrør, koblinger, ventiler, sanitærinstallasjoner og øvrige tilgjengelige installasjoner. Det vurderes blant annet alder, utførelse, lekkasjesikring og eventuelle tegn til lekkasje, korrosjon, slitasje eller skadeutvikling.

Oppsummering av bygningsdel

TG 2 **Vesentlige avvik**

Det er registrert eldre røranlegg av kobber, uten synlige avvik. Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold av røranlegget. Basert på alder og tilstand bør oppgradering eller utskifting påregnes i forbindelse med fremtidig rehabilitering eller oppussing av rom med vanninstallasjoner.

1. Avvik/Årsak: Eldre anlegg, med ingen synlige avvik

Det vurderes at røranlegget er av eldre opprinnelse og har passert mer enn halvparten av forventet bruks- og levetid. Forholdet skyldes naturlig aldring av røranlegget som følge av langvarig bruk og normal slitasje.

Risiko/Konsekvens

Selv om det ikke er registrert tegn til redusert funksjon på befaringsdagen, har eldre røranlegg generelt økt risiko for slitasje, korrosjon, lekkasjer og funksjonssvikt etter hvert som komponentene eldes. Eventuelle skjulte svakheter kan være vanskelig å avdekke ved en visuell befaring, og fremtidige skader kan derfor ikke utelukkes.

Anbefalte tiltak

Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold av røranlegget. Basert på alder og tilstand bør oppgradering eller utskifting påregnes i forbindelse med fremtidig rehabilitering eller oppussing av rom med vanninstallasjoner.

TG 2 6.2 VANNBÅREN VARME

Nøkkelfakta

- Type varmekilde(r): Radiatorer
- Alder på varmekilde(r): Ukjent

Kontrollspørsmål

- Er det registrert korrosjon eller skader på synlige rør og koblinger? Nei

Hvordan kontrollen er utført

Ved vurdering av vannbåren varme (rør og radiatorer) kontrolleres synlige rør, sammenkoblingspunkter og reguleringsventiler der disse er tilgjengelige. Gjennomføringer ut av vegg og opp av gulv undersøkes, sammen med termisk isolasjon. Ved gulvvarme ses det etter sprekker og svelling i gulvets overflatemateriale. Innebygde rør vurderes ut fra alder.

Oppsummering av bygningsdel

TG 2 **Vesentlige avvik**

Anlegget for vannbåren varme er av eldre dato. Det er ikke registrert konkrete funksjonsfeil på befaringsdagen. Anlegget bør følges opp med jevnlig kontroll og vedlikehold, og fremtidige reparasjoner og utskifting av komponenter må kunne påregnes.

1. Avvik/Årsak: Eldre anlegg, usikker fremtidig funksjon

Anlegget for vannbåren varme er av eldre dato. Det er ikke registrert konkrete funksjonsfeil på befaringsdagen, men gjenværende levetid og fremtidig funksjon er usikker.

Risiko/Konsekvens

Som følge av alder må det påregnes økt risiko for svikt, lekkasjer og behov for utskifting eller reparasjoner av komponenter over tid.

Anbefalte tiltak

Anlegget bør følges opp med jevnlig kontroll og vedlikehold. Fremtidige reparasjoner og utskifting av komponenter må kunne påregnes.

TG 1

7. VENTILASJON

Nøkkelfakta

- Tilluft: Naturlig (veggventiler), Naturlig (ventiler i vinduer)
- Avtrekk: Mekanisk

Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen omfatter boligens ventilasjonsløsning, luftutskifting og synlige ventilasjonskomponenter. Det vurderes blant annet om boligen har naturlig eller mekanisk ventilasjon, tilluft og avtrekk, samt forhold som kan påvirke inneklima, fuktbelastning og kondensproblematikk.

Oppsummering av bygningsdel

TG 1 **Mindre avvik**

Bygningsdelen fremstår med normal slitasje iht. alder, uten vesentlige avvik registrert. Normalt vedlikehold og oppfølging må forventes.

8. ELEKTRISK ANLEGG

Nøkkelfakta

- Årstall/alder: 1955
- Anleggstype: Åpent anlegg, Skjult anlegg
- Sikringsskap plassert: Felles gang
- Antall kurser: 4
- Sist el-tilsyn: 13.06.2014
- Resultat av el-tilsyn: Ingen registrerte avvik

Kontrollpunkter

- Er det påvist termiske skader på elektrisk utstyr? Nei
- Er synlige kabler tilstrekkelig festet? Ja
- Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette? Nei

Spørsmål svart ut av eier

- Det elektriske anlegget ble installert: 1955
- Hender det at sikringer løses ut? Ja
- Har det vært branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei
- Er kursfortegnelse i samsvar med antall kurser? Nei

Oppgraderinger

- Arbeid uten samsvarserklæring: Rehabilitering av bad og kjøkken

Hvordan kontrollen er utført

Vurderingen er begrenset til visuell kontroll av tilgjengelige komponenter og installasjoner. Det vurderes blant annet synlige forhold knyttet til sikringsskap, kurssikringer, ledningsføringer, stikkontakter, brytere og eventuelle tegn til ufagmessig utførelse, varmgang, skader eller slitasje.

Oppsummering av bygningsdel

Det er opplyst at sikringer løser ut som følge av overbelastning. Overbelastning medfører driftsavbrudd og kan gi varmgang dersom vern eller tilkoblinger ikke fungerer som forutsatt. Registrert elektrovirksomhet bør undersøke årsaken og vurdere belastningsfordeling og kapasitet på aktuelle kurser. Behov for utbedring eller etablering av nye kurser må avklares.

1. Avvik/Årsak: Sikringer løser ut som følge av overbelastning

Det er opplyst at sikringer løser ut som følge av overbelastning. Dette indikerer at belastningen på aktuelle kurser overstiger tilgjengelig kapasitet.

Risiko/Konsekvens

Overbelastning medfører driftsavbrudd og kan gi varmgang dersom vern eller tilkoblinger ikke fungerer som forutsatt.

Anbefalte tiltak

Registrert elektrovirksomhet bør undersøke årsaken og vurdere belastningsfordeling og kapasitet på aktuelle kurser. Behov for utbedring eller etablering av nye kurser må avklares.

Total: 7 **OPPSUMMERING AV AVVIK SOM HAR FÅTT TG2**

1 Vinduer og ytterdører

Vinduer og balkongdør er av eldre dato med aldersrelatert slitasje, og balkongdør har treg åpne- og lukkefunksjon samt skade på nedre del av karm. Stedvis er det registrert tørkesprekker og slitt maling på karmer, vinduer og dør. Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold av vinduer og dører, med særlig fokus på funksjon, tetthet og tegn til fuktpåvirkning. Reparasjoner og utskifting må påregnes etter hvert som slitasje, redusert tetteevne eller funksjonssvikt oppstår.

4.1.2 Bad – Gulv

Det er registrert at høydeforskjellen mellom topp sluk og topp membran ved dør er mindre enn 25 mm. Det anbefales å vurdere tiltak som sikrer tilstrekkelig høydeforskjell og vannsikkerhet ved døråpning. Omfanget av nødvendige tiltak må vurderes ut fra våtrommets oppbygning og eksisterende løsning.

4.1.3 Bad – Membran og tettesjikt

Eldre sluk og tettesjikt med begrenset gjenværende levetid. Det foreligger ikke dokumentasjon på membran eller sluktilslutning, og tettesjiktet er ikke synlig ved sluk. Dokumentasjon på tettesjikt og sluktilslutning bør fremskaffes dersom den finnes, og nærmere undersøkelser anbefales dersom utførelsen og tettheten skal avklares.

4.1.4 Bad – Sanitær og rør

Det er registrert manglende løsning for synliggjøring eller drenering av lekkasje fra innebygd sisterne. Det anbefales å etablere en løsning som sikrer at eventuelle lekkasjer blir synlige eller ledes til et sted hvor de kan oppdages, og at sisterneløsningen ved fremtidig utskifting eller rehabilitering utføres i henhold til gjeldende krav og produsentens monteringsanvisninger.

5 Kjøkken

Det er registrert fuktskader, svelling og andre skader på gulvoverflaten. Kjøkkenets alder er ukjent, og det er registrert noen ekstra bruksmerker på benkeplaten. Det anbefales å avklare årsaken til skadeforholdet og undersøke omfanget av eventuell fuktpåvirkning. Skadde gulvoverflater bør repareres eller skiftes ut. Overflaten bør kontrolleres nærmere, og skader bør utbedres ved behov.

6.1 VVS-installasjoner

Det er registrert eldre røranlegg av kobber og soil, uten synlige avvik. Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold av røranlegget. Basert på alder og tilstand bør oppgradering eller utskifting påregnes i forbindelse med fremtidig rehabilitering eller oppussing av rom med vanninstallasjoner.

6.2 Vannbåren varme

Anlegget for vannbåren varme er av eldre dato. Det er ikke registrert konkrete funksjonsfeil på befaringsdagen. Anlegget bør følges opp med jevnlig kontroll og vedlikehold, og fremtidige reparasjoner og utskifting av komponenter må kunne påregnes.

INTEGRITET

UAVHENGIG TAKSTMANN

Rapporten er utarbeidet av takstmann som står faglig og økonomisk uavhengig av øvrige aktører i eiendomsmarkedet. Det foreligger ingen tilknytning som kan påvirke vurderingene som er gjort. Oppdraget er gjennomført på selvstendig grunnlag, med krav til objektivitet, etterprøvbarhet og faglig integritet.

Om takstmann

Med bakgrunn som både tømrer og prosjektleder i byggebransjen har jeg bred erfaring og god faglig styrke. Jeg er opptatt av grundige og pålitelige taksttjenester med vekt på kvalitet, åpenhet og trygghet for kundene.

For meg er det viktig å bruke min fagkunnskap til å skape forutsigbarhet i viktige beslutninger, og jeg finner stor motivasjon i å bidra til at kundene føler seg ivaretatt gjennom hele prosessen.

Ansvarlig for rapporten:

Kjetil Granberg

Svennebrev tømrerfaget, Byggmester, Sertifisert takstmann

Navestadveien 20, 1738 Borgenhaugen

94211158 | kjetil@bolavi.no

30/10/2026

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 29.10.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Allè	Oppdragsnr.	186260337
Addresse	Bygdøy allé 127 A		
Postnr.	0273	Sted	OSLO
Selgers navn	Jostein Sætre Løfsgaard		
Selgers navn	Fredrik Løfsgaard		
Selgers navn	Elin Sætre Løfsgaard		

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

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

Mai 2023

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

Litt over 3 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

Våtrom

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Initialer selger:
J S
F L
E S

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

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

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

Vann/Avløp/Rør

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Sluket har vært tett noen ganger.

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Piper og ildsteder

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

☑ Nei ☐ Ja

Initialer selger:
J S
F L
E S

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Initialer selger:
J S
F L
E S

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

faglært
og
ufaglært

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

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☐ Nei ☑ Ja

Øvrige kommentarer:

Strømstøtte Norgespris (fra 06.12.2025)

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 27.10.2026

Signert av *Jostein Sætre Løfsgaard*

Signert av *Fredrik Løfsgaard*

Signert av *Elin Sætre Løfsgaard*

Initialer selger:
J S
F L
E S

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Allé Eiendomsmegling AS
PrivatMegleren Allé v/Amalie Mille Christiansen
Gange-rolvs Gate 1C, 0273 OSLO
E-post: mille.amalie.christiansen@privatmegleren.no

Deres ref.: bygdøy alle 127a . Vår ref.: 5783-12-15 Dato: 27.10.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	AS Bygdø Alle 127
Organisasjonsnr:	921729677
Aksjonær:	Løfsgaard, Jostein Sætre
Medaksjonær:	Løfsgaard, Elin Sætre
Medaksjonær:	Løfsgaard, Fredrik
Leilighetsnummer:	15
Aksjeboenhetsnumer:	15
Adresse:	Bygdøy Allé 127 A, 0273 OSLO
Aksjenummer:	15
Gnr.	212
Bnr.	94

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa - polisenummer 82862378.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Nei
- Spesielt ved salg av eiendom uten tinglysning: Kjøper må selv sende en kopi av salgskontrakten til Skatteetaten slik at Skatteetaten kan registrere overdragelsen. Kopien kan sendes inn via skatteetaten.no/epost. Se ytterligere informasjon på hjemmesiden til Skatteetaten.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Styret er av generalforsamlingen 12.4.11 gitt fullmakt til å kunne dekke inn ekstraordinære energikostnader ved å ha en ekstra innbetaling fra aksjeeierne. Denne innbetalingen er begrenset til å gjelde en gang pr år, og er begrenset oppad til en måneds leie. Det kan være utlignet eiendomsskatt på aksjeleiligheten og dette må avklares nærmere med selger eller kommune/kemner. OBS: Pga hvitvaskingsregler er det nødvendig at vi får tilsendt bekreftet kopi av ID på kjøper(e) før vi overdrar aksjene. Etter salget skal ny(e) eier(e) signere på at de har lest og forstått Vedtektene og Beboerboken, signaturer innhentes av megler. Vedtekter og beboerbok medfølger meglerpakken. Styrets e-post: BA127@styrerommet.no

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenr.:	94927030408
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	7,10%
Restsaldo:	2 430 346,00
Innfrielsesdato:	10.07.2031
Type Rente:	Flytende rente
Terminer i året	12
IN-avtale:	Nei

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Fellesutgifter pr mnd:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 732,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Fellesutgifter	3 732,00	

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:	907,-
Fradragsberettigede kostnader:	2 894,-
Annen formue:	17 148,-
Gjeld:	38 871,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenummer:	94927030408
Restsaldo:	33 445,75
Kapitalkostnader:	702,84
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 33 445,75,-, pr. dags dato.

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

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

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Atle Rinnan Gulpinar pr. e-post: atle.gulpinar@obos.no eller telefon: 22 86 54 63.

Verdidokument/dokumentlokasjon/pantheftelser:

All nødvendig informasjon fremkommer av pantattest, som må bestilles som eget produkt i Ambita.
Oppgjørsbrev med transportfullmakt, og dokumentasjon på notering og sletting av pant må sendes elektronisk til eierskifte@obos.no.

Vi gjør oppmerksom på at dersom boligselskapet har verdidokumenter, må disse foreligge hos forretningsfører før transport til ny eier kan finne sted. Regler for håndpantsettelse av verdidokumenter gjelder. Pantsettelse for kjøpers eventuelle finansiering kan heller ikke finne sted før dokumentet foreligger hos forretningsfører.

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:

Søknad om godkjenning av ny aksjonær sendes til styret v/Preben Frostad, e-post: BA127@styrerommet.no. Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent. Overtakelsen bes derfor lagt til etter at styregodkjenning foreligger. Dersom det ikke er angitt frist i vedtektene, kan godkjenning av ny aksjonær ta inntil 2 måneder. Dette i henhold til aksjeloven.

Melding om salg sendes OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no . Meldingen må inneholde kjøpers navn, fødsels- og personnummer og overtakelsesdato. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse, mobilnummer samt selgers nye adresse. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

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

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes per 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.:

Eierskifte-/transportgebyr	kr 10 500,-
Pantenoterings–/urådighetsgebyr	kr 4 150,-

Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 5783
AS BYGDØ ALLE 127

Velkommen til årsmøte i AS BYGDØ ALLE 127

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

Dato for årsmøtet:
9. juni 2026 kl. 18:00, Møtet gjennomføres på Teams. Lenke til Teamsmøte sendes på sms/epost før møtestart. Ikke-digitale eiere er velkommen til Henrik Dahl i 8 etg. A oppgang. .

Hvem kan stemme på årsmøtet?
Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i AS BYGDØ ALLE 127

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Atle Gulpinar er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i frammøteliste og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak
Det ble foreslått å anse registreringen i frammøtelisten og eventuelle innleverte fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak
Velges i årsmøtet

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap. Styret foreslår at årsresultatet overføres til egenkapitalen.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årsresultatet føres til egenkapital.

Vedlegg

1. AS Bygdø Alle 127 - årsregnskap 2025.pdf
2. 5783 AS Bygdø Alle 127.pdf
3. AS Bygdø Alle 127 - Styrets årsberetning 2025.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret. Styrehonoraret justeres iht. til KPI hvert år.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 127 000 kr

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Preben Frostad

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

- Henrik Kåre Dahl
- Hugo Sveholm

AS BYGDØ ALLE 127

ORG.NR. 921729677, KLIENTNR. 5783

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 379 203	3 986 640	3 970 115	3 382 115
Vaskeri	9	19 200	1 800	12 000	20 000
Garasjer	10	844 116	0	0	700 000
Ladeinntekter elbil		37 326	41 972	35 000	35 000
Andre inntekter	3	2 400	1 000	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**4 282 245**	**4 031 412**	**4 017 115**	**4 137 115**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-17 343	-16 920	-17 000	-17 000
Styrehonorar	5	-123 000	-120 000	-123 000	-127 000
Avskrivninger	16	-84 223	-84 917	-16 000	-16 000
Revisjonshonorar	6	-15 629	-12 734	-12 000	-12 360
Forretningsførerhonorar		-99 930	-102 941	-105 000	-109 725
Konsulenthonorar		-6 170	-6 508	-16 000	-16 000
Drift og vedlikehold	7	-208 767	-560 418	-438 000	-553 000
Forsikringer		-320 791	-277 616	-340 000	-380 800
Kommunale avgifter	8	-726 340	-677 067	-776 132	-830 603
Vaskeri	9	0	-9 761	-2 000	-2 000
Ladekostnader EL-bil		0	-20 594	-30 000	-30 000
Energi/fyring	11	-716 788	-748 717	-940 000	-760 000
TV-anlegg/bredbånd		-348 369	-300 345	-305 000	-365 000
Andre driftskostnader	12	-356 922	-393 675	-319 100	-322 250
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-3 024 272**	**-3 332 212**	**-3 439 232**	**-3 541 738**
DRIFTSRESULTAT		**1 257 973**	**699 200**	**577 883**	**595 377**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	13	65 937	4 882	37 000	37 000
Finanskostnader	14	-210 324	-241 551	-215 000	-215 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-144 387**	**-236 669**	**-178 000**	**-178 000**
ÅRSRESULTAT		**1 113 586**	**462 531**	**399 883**	**417 377**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital:		1 113 586	462 531		

Document ID 09222115557570694238

AS BYGDØ ALLE 127
ORG.NR. 921729677, KLIENTNR. 5783

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	15	6 806 797	6 875 553
Tomt		440 000	440 000
Andre varige driftsmidler	16	97 960	113 427
SUM ANLEGGSMIDLER		**7 344 758**	**7 428 980**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		46 068	80 661
Forskuddsbetalte kostnader		92 931	79 852
Andre kortsiktige fordringer		0	115 214
Driftskonto OBOS-banken		626 853	403 902
Sparekonto OBOS-banken		578 510	39 924
SUM OMLØPSMIDLER		**1 344 362**	**719 553**
SUM EIENDELER		**8 689 120**	**8 148 533**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Aksjekapital	17	116 000	116 000
Opptjent egenkapital		4 209 929	3 096 343
SUM EGENKAPITAL		**4 325 929**	**3 212 343**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	2 824 574	3 224 370
Borettsinnskudd	19	1 429 106	1 429 106
SUM LANGSIKTIG GJELD		**4 253 680**	**4 653 476**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		58 185	44 952
Leverandørgjeld		40 054	224 002
Påløpte renter		11 237	13 761
Annen kortsiktig gjeld	20	35	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**109 511**	**282 715**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**8 689 120**	**8 148 533**
Pantstillelse	21	9 729 106	9 729 106
Garantiansvar		0	0

Oslo, 23.02.2026
Styret i As Bygdø Alle 127

Preben Frostad /s/ Hugo Sveholm /s/ Henrik Kåre Dahl /s/

Odd Doknæs /s/

Document ID 09222115557570694238

NOTE 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

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.
Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke.
Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

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

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

Bygninger er avskrevet fra inntektsåret 2025 i samsvar med regnskapsloven.

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Eiendomsskatt	20 605
Eiendomsskatt	20 605
Eiendomsskatt	20 605
Eiendomsskatt	20 605
Fellesutgifter	3 253 752
Antenneleie	43 031
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**3 379 203**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Nøkler	2 400
SUM ANDRE INNTEKTER	**2 400**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-17 343
SUM PERSONALKOSTNADER	**-17 343**

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

Document ID 09222115557570694238

NOTE 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-123 000
SUM STYREHONORAR	**-123 000**

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-15 629
SUM REVISJONSHONORAR	**-15 629**

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-124 967
Drift/vedlikehold VVS	-121 431
Drift/vedlikehold elektro	-5 714
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-34 729
Drift/vedlikehold heisanlegg	102 923
Drift/vedlikehold brannsikring	-15 817
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-3 925
Egenandel forsikring	12 000
Kostnader dugnader	-2 771
Reparasjon og vedlikehold annet	-14 337
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-208 767**

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-84 535
Vann- og avløpsgebyr	-423 755
Feie- og tilsynsgebyr	-13 851
Renovasjonsgebyr	-204 199
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-726 340**

NOTE 9
VASKERI

Inntekter	19 200
KOSTNADER VASKERI	
SUM VASKERI	**19 200**

NOTE 10
GARASJER

Leieinntekter	844 116
KOSTNADER GARASJER	
SUM GARASJER	**844 116**

NOTE 11
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-82 887
Fjernvarme	-633 901
SUM ENERGI / FYRING	**-716 788**

NOTE 12
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-9 659
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-10 962
Annen leiekostnad	-16 242
Diverse utstyr	-2 298
Vaktmestertjenester	-131 280
Vakthold	-2 579
Renhold ved firmaer	-150 541
Andre driftskostnader	-17 091
Andre kontorkostnader	-3 356
Kontingenter	-3 200
Bank- og kortgebyr	-3 122
Øreavrunding	21
Velferdskostnader	-6 613
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-356 922**

Document ID 09222115557570694238

NOTE 13
FINANSINNTEKTER

Kundeutbytte Gjensidige	57 987
Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 525
Renter av sparekonto i OBOS-banken	3 602
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	119
Andre renteinntekter	1 704
SUM FINANSINNTEKTER	**65 937**

NOTE 14
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-210 324
SUM FINANSKOSTNADER	**-210 324**

NOTE 15
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi	6 806 797
SUM BYGNINGER	**6 806 797**

NOTE 16
VARIGE DRIFTSMIDLER

Sykkelskur		
Tilgang 2017	159 693	
Avskrevet tidligere	-81 627	
Avskrevet i år	-10 645	
		67 421
Søppelskur		
Tilgang 2017	72 320	
Avskrevet tidligere	-36 958	
Avskrevet i år	-4 822	
		30 540
Bygninger		
Tilgang 2024	6 945 003	
Avskrevet tidligere	-69 450	
Avskrevet i år	-68 756	
		6 806 797
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**6 904 757**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**-84 223**

NOTE 17
AKSJEKAPITAL

Aksjekapital	116 000
SUM AKSJEKAPITAL	**116 000**

Fordelt på 58 aksjer x 2000.
Styremedlemmer som også er aksjonærer, eier aksjer på lik linje med øvrige aksjonærer.

NOTE 18
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Svenska Handelsbanken AB NUF		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 6,60 %. Løpetiden er 13 år.		
Opprinnelig 2018	-5 600 000	
Nedbetalt tidligere	2 375 630	
Nedbetalt i år	399 796	
		-2 824 574
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-2 824 574**

NOTE 19
BORETTSINNSKUDD

Borettsinnskudd	-1 429 106
SUM BORETTSINNSKUDD	**-1 429 106**

Document ID 09222115557570694238

NOTE 20
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Gebyr og fakturaomkostninger	-35
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-35**

NOTE 21
PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	1 429 106
Pantelån	2 824 574
TOTALT	**4 253 680**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2025 følgende bokførte verdi:

Bygninger	6 806 797
Tomt	440 000
TOTALT	**7 246 797**

Document ID 09222115557570694238

Verifikasjon

Document ID 09222115557570694238

Underskriverne

Klikk herfor å laste ned bevisfilen.

Denne verifiseringen ble utstedt av Scrive. For mer informasjon/bevis som angår dette dokumentet, se de skjulte vedleggene i bevisfilen som er lenket til. Merk at hvis du skriver ut dokumentet, kan ikke en utskrevet kopi verifiseres i henhold til bestemmelsene nedenfor. Den digitale signaturen (elektronisk forsegling) garanterer at integriteten til dokumentet kan dokumenteres med verktøy som Adobe Reader.

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Til generalforsamlingen i AS BYGDØ ALLE 127

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til AS BYGDØ ALLE 127.

Årsregnskapet består av:

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

Etter vår mening:

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: CHSWZ-C5K5D-1D3VP-ZOQ10-3V3KQ-F0D7U

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

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

Hans Petter Urkedal
Partner
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5994-4-644113
IP: 188.95.xxx.xxx
2026-05-05 06:14:57 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: CHSWZ-C5K5D-1D3VP-ZOQ10-3V3KQ-F0D7U

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

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

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

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

STYRETS ÅRSBERETNING FOR 2025
AS Bygdø Allé 127

Tillitsvalgte
På ordinær generalforsamling den 12.05.2025 ble styresammensetningen vedtatt til styreleder og tre styremedlemmer. Styreleder Preben Frostad hadde ett år igjen av sin toårige valgperiode, og det samme gjaldt Hugo Sveholm og Henrik Dahl. Odd Doknæs ble valgt inn som nytt styremedlem. Etter valget var styret fulltallig og sammensatt i henhold til vedtektene for kommende periode.

Møtevirksomhet
Styret har i beretningsperioden avholdt jevnlige styremøter og hatt løpende dialog mellom møtene for å sikre god oppfølging av drift, vedlikehold og øvrige sake. Styret har behandlet aktuelle problemstillinger fortløpende og arbeidet for en forsvarlig og effektiv drift.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS. Rådgiver har vært Atle Gulpiar (22 86 54 63) og Jørgen Algrøv.
Styreleder og styremedlemmer har hatt jevnlig kontakt med forretningsfører.
Selskapets revisor er BDO AS.

Takster og forsikringer
Selskapet består av adressene Bygdøy Allé 127 A og B i Oslo kommune med gnr. 212, bnr. 94.
Gården er fullverdiforsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 82862378.

Virksomhetens art
Selskapet er organisert etter de bestemmelser som følger av aksjeloven/lov om borettslag/lov om
eierseksjonssameier, og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for aksjonærene/andelseiere/sameierne. Virksomheten drives i Oslo kommune.

Ansatte/arbeidsmiljø
Selskapet har ingen ansatte. Det er et godt arbeidsmiljø i styret.

Ytre miljø
Styret er ikke kjent med at selskapets virksomhet påvirker det ytre miljø utover det som anses
som vanlig for et boligselskap.

Forsknings- og utviklingsaktiviteter
Selskapet driver ikke FOU.

Juridiske aksje/andelseiere
Oslo Kommune v/Boligbygg Oslo KF har pr dags dato 1 aksje/andel i aksjeselskapet.

Nye aksjonærer
Det har vært 4 overdragelser i 2025. Styret ønsker de nye aksjonærene velkommen!

Styrets arbeid i 2025

Styret har i 2025 arbeidet målrettet for å sikre at BA127 er et trygt, godt og hyggelig sted å bo. Særlig har det vært fokus på HMS, med brannvern som prioritert .
Styret har også hatt fokus på borettslagets økonomi, herunder arbeidet med å styrke den økonomiske bufferen og sikre en forsvarlig forvaltning av fellesskapets verdier. Samtidig er det gjennomført nødvendig vedlikehold av bygninger og tekniske anlegg, videreutvikling av digitale informasjonstjenester samt tiltak som bidrar til trivsel og et godt bomiljø for beboerne.

HMS
Styret har i 2025 hatt særlig fokus på brannvern. Det er installert nytt slokkeutstyr og gjennomført branntetting i kjeller. Videre ble det innledet prosess med nytt brannvarslingsanlegg gjennom befaringer og innhenting av tilbud.

Digitalisering
Styret har videreført arbeidet med å utvikle og oppdatere informasjonen på Vibbo. I løpet av året er nye aktuelle temaer lagt til, samtidig som eksisterende informasjon er oppdatert for å sikre et mest mulig komplett og relevant informasjonsgrunnlag for beboerne.

Heis
Nødstrømsbatteriene i begge heisene ble skiftet ut i løpet av året. Heisene er kontrollert og godkjent av Oslo kommunes heiskontrolltjeneste. Det har vært to serviceutrykninger knyttet til problemer med heisdørene. For øvrig er det gjennomført ordinært vedlikehold i henhold til serviceavtale.

Vann og avløp
Det er gjennomført periodisk kontroll, rengjøring og spyling av kloakkpumpe og pumpekum for å sikre stabil drift og forebygge driftsforstyrrelser. I løpet av året har det vært to vannlekkasjer fra rør i kjellertaket.

Tak
Det er utført reparasjon av vindskibeslag på taket, og ødelagte takstein er skiftet ut.

Dugnad
Det ble avholdt vårdugnad over flere dager med godt oppmøte. Deltakernes innsats gjorde det mulig å gjennomføre en rekke nødvendige vedlikeholds- og oppryddingsoppgaver i borettslaget.

Sommerfest
Sommerfesten var tilbake i juni og ble arrangert sammen med BA123 og BA125. Arrangementet hadde godt oppmøte og bidro til å styrke det sosiale fellesskapet mellom borettslagene.

Grøntarealer
Det er også i 2025 lagt ned et betydelig arbeid i borettslagets grøntområder. Dette har bidratt til å opprettholde et velstelt og attraktivt uteområde til glede for beboerne. I tillegg er det anskaffet nye hagemøbler som bidrar til økt trivsel I våre uteområder. Styret ønsker å rette en særlig takk til Olga Ebne for hennes store innsats og engasjement.

Generelt
Utover de tiltak og aktiviteter som er omtalt ovenfor, har styret ivaretatt den løpende driften av borettslaget. Dette omfatter oppfølging av beboerhenvendelser, behandling av aktuelle saker samt alminnelig vedlikehold og forvaltning av eiendommen.

Økonomi
Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og regnskapet er avlagt under denne forutsetningen. Selskapets likviditet vurderes som tilfredsstillende.

Resultatregnskapet viser et overskudd på kr 1 113 586.

I løpet av 2025 ble selskapets gjeld redusert med kr 399 796. Samtidig oppnådde selskapet et årsresultat på kr 1 113 586. Årets overskudd overstiger årets gjeldsreduksjon med kr 713 790. Av overskuddet kan kr 200 000 henføres til et kontantoppgjør i en forsikringssak.

Styret foreslår at årets overskudd på kr 1 113 586 overføres til egenkapitalen. Det bekreftes at alle inntekter og kostnader som gjelder regnskapsåret er tatt med i det fremlagte regnskapet. Det har ikke inntruffet forhold etter regnskapsårets slutt som har vesentlig betydning for resultatet eller selskapets økonomiske stilling.

Parkeringsinntektene viser en svært positiv utvikling i 2025 og utgjorde kr 844 116, en økning på 39,5 % sammenlignet med foregående år. Styret er svært tilfreds med denne utviklingen. Disse inntektene bidrar til å opprettholde felleskostnadene på dagens nivå. Det er derfor ønskelig at beboere, så langt det er mulig, unngår å benytte utleieplassene på hverdager mellom kl. 08.00 og 16.00.

For øvrig vises det til regnskapet med noter, budsjett og kommentarer under behandlingen av regnskapet på årsmøtet.

Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 9.06.26
Selskapsnummer: 5783 **Selskapsnavn:** AS BYGDØ ALLE 127

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

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

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Protokoll til årsmøte 2026 for AS BYGDØ ALLE 127

Organisasjonsnummer: 921729677
Møtet ble avholdt 9. juni kl. 18:00, Møtet gjennomføres på Teams. Lenke til Teamsmøte sendes på sms/epost før møtestart. Ikke-digitale eiere er velkommen til Henrik Dahl i 8 etg. A oppgang. .

Antall stemmeberettigede som deltok: 17
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Atle Gulpinar er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i frammøteliste og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

> **Forslag til vedtak:**
> Det ble foreslått å anse registreringen i frammøtelisten og eventuelle innleverte fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
>
> ✓ **Vedtatt.**

3. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Katarina Enevoldsen og Elin Folgerø er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap. Styret foreslår at årsresultatet overføres til egenkapitalen.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årsresultatet føres til egenkapital.
>
> ✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret. Styrehonoraret justeres iht. til KPI hvert år.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til 127 000 kr
>
> ✓ **Vedtatt.**

7. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:
Preben Frostad

Følgende stilte til valg:
Preben Frostad

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Henrik Kåre Dahl
Hugo Sveholm

Følgende stilte til valg:
Henrik Kåre Dahl
Hugo Sveholm

1. **Vedtekter**

for

AS BYGDØ ALLÉ 127

Boligaksjeselskap, org. nr. 921 729 677

vedtatt på generalforsamling den 14. juni 2006

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

AS Bygdø Alle 127 er et boligaksjeselskap som har til formål å skaffe aksjeeierne bruksrett til egen bolig i selskapets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

Selskapet ligger i Oslo kommune og har forretningskontor i Oslo kommune.

2. Aksjekapital og aksjeeierer

2-1 Aksjer og aksjeeiere

(1) Selskapets aksjekapital er på kr. 116 000,- fordelt på 58 aksjer á kr. 2000,-

(2) Bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være aksjeeiere i selskapet. Ingen kan eie flere aksjer enn den som gir borett til en bestemt bolig.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av boligene i selskapet i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte. Privat finansiering av utleieboliger aksepteres ikke.

(4) Aksjeeierne skal få utlevert et eksemplar av vedtektene.

2-2 Sameie i aksje

(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i aksje.

(2) Dersom flere eier aksjen sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 3-2.

2-3 Overføring av aksjer og godkjenning av ny aksjeeier

(1) En aksjeeier har rett til å overdra sin aksje, men erververen må godkjennes av selskapet for at ervervet skal bli gyldig overfor selskapet. Erververen blir ikke godkjent før all gjeld på leiligheten er oppgjort i sin helhet.

(2) Selskapet kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene. Samtykke kan bare nektes når det foreligger saklig grunn for det. Samtykke kan ikke nektes ved eierskifte ved arv eller på annen måte når erververen er den tidligere eiers personlige nærstående eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje.

(3) Nekter selskapet å godkjenne erververen som aksjeeier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til selskapet. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) Erververen har ikke rett til å pusse opp eller bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve aksjen.

3. Borett og bruksoverlating

3-1 Boretten

(1) Hver aksjeeier gis enerett til å bruke en bolig i selskapet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Aksjeeieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Aksjeeieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre aksjeeiere.

(4) En aksjeeier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Styret har fastsatt vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder en hund dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen. Hva som er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen er fastlagt i husets Ordensregler for dyrehold.

3-2 Bruksoverlating

(1) Aksjeeieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan aksjeeierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- aksjeeieren selv eller aksjeeierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av aksjeeieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Aksjeeieren kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- aksjeeieren er en juridisk person
- aksjeeieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er aksjeeierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av aksjeeieren eller ektefellen

- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det.
Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt aksjeeier.
Har selskapet ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til selskapet, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Aksjeeier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4) Overlating av bruken reduserer ikke aksjeeierens plikter overfor selskapet.

4. Vedlikehold

4-1 Aksjeeierens vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte aksjeeier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes regelmessig slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(3) Aksjeeieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til selskapets felles-/hovedledning.
De av aksjeeierne som har balkong skal også rense sluket på balkongen regelmessig hele året og kontrollere at avløpet fra balkongen funksjonerer normalt.

(4) Aksjeeieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(6) Oppdager aksjeeieren skade i boligen som selskapet er ansvarlig for å utbedre, plikter aksjeeieren straks å sende melding til selskapet.

(7) Selskapet og andre aksjeeierer kan kreve erstatning for tap som følger av at aksjeeieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

4-2 Selskapets vedlikeholdsplikt

(1) Selskapet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på aksjeeierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører selskapet, skal selskapet utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen aksjeeier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal selskapet holde ved like. Selskapet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for aksjeeieren.

(3) Selskapets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler. Herav følger at aksjonæren ikke kan bygge om boligen uten skriftlig tillatelse fra styret.

(4) Aksjeeieren skal gi adgang til boligen slik at selskapet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for aksjeeieren eller annen bruker av boligen.

(5) Aksjeeieren kan kreve erstatning for tap som følge av at selskapet ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

5. Pålegg om salg og fravikelse

5-1 Mislighold
Aksjeeierens brudd på sine forpliktelser overfor selskapet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

5-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en aksjeeier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan selskapet pålegge vedkommende å selge aksjen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir selskapet rett til å kreve aksjen solgt.

5-3 Fravikelse
Medfører aksjeeierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er aksjeeierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige aksjeeiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnadene betales hver måned. Selskapet kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer aksjeeieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

6-2 Selskapets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra selskapsforholdet har selskapet panterett i aksjen(e) foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret
(1) Selskapet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og minst 2 andre medlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Dog slik at minst et styremedlem er på valg hvert år.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg.

7-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styrelederen skal sørge for behandling av aktuelle saker som hører inn under styret. Styremedlemmene kan kreve at styret behandler bestemte saker.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

7-3 Styrets vedtak
Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede eller deltar i styrebehandlingen. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

7-4 Representasjon og fullmakt
To styremedlemmer i fellesskap representerer selskapet utad og tegner dets navn.

8. Generalforsamlingen

8-1 Myndighet
Gjennom generalforsamlingen utøver aksjeeierne den øverste myndigheten i selskapet.

8-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Styret kan bestemme at det skal innkalles til ekstraordinær generalforsamling. Styret skal innkalle til ekstraordinær generalforsamling når revisor eller aksjeeiere som representerer minst en tidel av aksjekapitalen, skriftlig krever det for å få behandlet et bestemt angitt emne. Styret skal sørge for at generalforsamlingen holdes innen en måned etter at kravet er fremsatt.

8-3 Innkalling til generalforsamling
(1) Generalforsamlingen innkalles ved skriftlig henvendelse til alle aksjeeiere med kjent adresse. Innkallingen skal være sendt med adresse Bygdøy Alle 127 eller lagt i postkassen der senest to uker før møtet skal holdes. Tid og sted for møtet skal angis. Aksjonærer som har

overgitt bruken til andre må selv sørge for at innkallinger, sirkulærer og annen informasjon blir videresendt til aksjonæren.

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

(3) En aksjeeier har rett til å få behandlet spørsmål på generalforsamlingen som han eller hun melder skriftlig til styret i så god tid at det kan tas med i innkallingen. Har innkallingen allerede funnet sted eller er den under utsending, skal det sendes ut ny innkalling dersom det er minst fire uker igjen til generalforsamlingen skal holdes.

8-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Fastsetting av godtgjørelse til styret.
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

8-5 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

8-6 Stemmerett og fullmakt
Hver aksjeeier har en stemme på generalforsamlingen. Hver aksjeeier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen. For aksjer med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

8-7 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 8-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av aksjeloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg anses den eller de valgt som får flest stemmer.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

9. Inhabilitet og mindretallsvern

9-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av spørsmål som har slik særlig betydning for egen del eller for noen nærstående at medlemmet må anses for å ha fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

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

9-2 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller andre som etter aksjelovens §§ 6-30 til 6-32 representerer selskapet kan ikke treffe beslutning eller foreta noe som er egnet til å gi visse aksjeeiere eller andre en urimelig fordel på andre aksjeeieres eller selskapets bekostning.

10. Vedtektsendringer, forholdet til aksjeloven og borettslagsloven og oppløsning

10-1 Vedtektsendringer
Endringer i selskapets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen. Beslutningen krever tilslutning fra minst to tredjedeler av så vel de avgitte stemmer som av den aksjekapitalen som er representert på generalforsamlingen

10-2 Forholdet til aksjeloven og borettslagsloven
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om aksjeselskaper av 13.06.1997 nr 34 og lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39 §§ 1-5, 4-2, kapittel 5 og omdanningsreglene i § 13-5.

10-3 Oppløsning
Ved en eventuell oppløsning av selskapet skal overskudd fordeles i samsvar med de underliggende verdiene til boligene.

HUSORDENSREGLER

for

A/S BYGDØ ALLE 127

1. Det er enhver aksjonærs plikt å sørge for ro og orden i gården og for at aksjonærers husstand, fremleietagere og alle andre som gis adgang til boligen eller gården forøvrig, ikke skaper ubehag eller ulemper av noen art for naboer og andre beboere. Oppussing som skaper støy skal ikke foregå til tider som skaper ubehag for naboer. Dette inkluderer kvelder samt søndager og andre helligdager.

2. Etter kl. 23.00 må det ved selskapelig samvær vises rimelig hensyn til naboer. I tiden 17.00 - 19.00 må det herske ro i boligen.

3. Vannkraner må i tiden 23.30 - 06.00 ikke åpnes så sterkt at det forstyrrer andre beboere.

4. Ytterdører og kjellerdører holdes alltid låst. Slipp aldri ukjente inn i oppgangene.

5. Det er forbudt å riste tepper og klær fra balkong/vinduer.

6. Klesvask er mulig i vaskerommet, til avtalte tider, se regler opphengt i vaskeriet. NB! Kun 1 vaskeøkt kan reserveres av gangen pr. leilighet. Maskinene må behandles forsiktig, og enhver bruker må sørge for at det hersker orden og renslighet i vaskerommet etter bruk. Lo og støv fjernes fra tørkemaskinen etter bruk.

7. Det er strengt forbudt å bruke åpen ild, fyrstikker, sigaretter, pipe o.l. i kjeller og på loft, pga. brannfare.

8. Vinterstid må kjellervinduer holdes godt lukket, slik at frostskader ikke oppstår. Av samme grunn må ytterdører og balkongdører i oppgangene ikke stå åpne. Lufting må være kortvarig, slik at boligen ikke blir unødig nedkjølt.

9. På gårdsplass, i oppganger, kjeller- og loftsganger må det ikke hensettes vogner, sykler, sportsutstyr o.l. uten etter nærmere anvisning fra styret, - følg merking! Det er strengt forbudt å hensette møbler, kartonger, skrot etc. i ganger, på loft og i kjeller.

10. Aksjonærer og deres eventuelle fremleieboere plikter å benytte ensartede skilt på ringe-tablå og postkasse. Visittkort, papirlapper, selvlaget bokstavtape o.l. passer ikke i vårt bomiljø, og tillates derfor ikke brukt. Slike vil derfor bli fjernet. Skilt kan bestiles hos OBOS Eiendomsforvaltning AS, tlf 22 86 59 99.

11. Dyr må ikke holdes uten styrets godkjennelse.

12. Aksjonærer/fremleietagere plikter å behandle boligen og eiendommen med tilbørlig aktsomhet. Feil og mangler innrapporteres til styret. Man plikter til enhver tid å følge ordensreglene og styrets henstillinger.

13. Orden, renslighet, ro, hensynsfullhet og vennlig opptreden skaper hygge, tilfredshet og et godt bomiljø til beste for oss alle.

14. Bygdøy Alle 127 disponerer ikke nok parkeringsplasser på eiendommen for alle beboerne.

De som finnes, reserveres beboere således:

1. En registrert bil pr. leilighet hvis ledig plass.
2. Nummererte parkeringsbevis vil bli utstedt, og festes godt synlig i bilen.
3. Bortauing for bileiers regning og ansvar må påregnes hvis parkering på eiendommen foretas uten parkeringsbevis eller utenfor oppmerkede felt.
4. Selskapet disponerer ingen plass på eiendommen for gjesteparkering.

Kontakt styret ved ønske om oblat.

15. Husleie bes betalt innen stipulert frist. Et purregebyr belastes aksjonæren når purreskriv utstedes, til dekning av porto og administrasjonsutgifter.

16. Vannsøl på badet kan forårsake skade i underliggende leilighet samt i byggets armering/ betong. Slik skade er beboers eget ansvar, og krav om skadeutbedring kan bli økonomisk betydelig. Derfor:

1. Unngå søl, og sørg for at sluket er fritt for lo/hår.
2. Ved ombygging, bruk fagfolk som utsteder garanti for korrekt utført arbeid.

Oslo, mars 1995
A/S Bygdø Alle 127

styret

Erklæring om hundehold inngår som en del av disse husordensreglene.

AS BYGDØ ALLÉ 127

ERKLÆRING OM HUNDEHOLD

Undertegnede aksjonær har søkt styret i AS Bygdø Alle 127 om tillatelse til å holde et eksemplar av følgende husdyr: _____
Styret har gitt tillatelse til aksjonæren på nedenfor stående betingelser. Tillatelsen trekkes tilbake umiddelbart ved mislighold. Tillatelsen kan ikke overdras til leietaker da dyrehold ikke aksepteres i noen form ved fremleie.

1. Husdyret må ikke være til sjenanse for eller utløse allergi hos beboere. Dyreeieren har ingen rett til å påberope seg at allergiske reaksjoner hos beboere ikke er sterke nok. Dyr som virker skremmende på naboene får ikke holdes. Oppstår det allergi eller annen sjenanse hos naboene må dyret fjernes umiddelbart. Dyret må heller ikke avgi støy eller lukt som er sjenerende for naboen. Det er naboens vurdering som er avgjørende, ikke dyreholderens.

2. Hund skal føres i bånd på boområdet. Eieren skal sørge for at dette området ikke benyttes til urinering eller toalett selv om plen og blomsterbed er fristende. Har et dyr begynt å markere med urin følger alle andre dyr etter og det blir et grisehus. Vi har omliggende friområder i stort omfang som skal benyttes. Hunder som ikke kan holde urinen må ikke tas inn i heisen.

3. Katt er ikke tillatt da katter i sterkere grad enn hunder utløser allergiske reaksjoner. Blir det likevel gitt tillatelse til en ren innekatt må denne holdes i leiligheten hele tiden. Balkongen kan kun benyttes av katten dersom naboen av tilstøtende balkong ikke blir sjenert. Utenfor leiligheten må katten bæres i en lukket kurv. Den må av allergigrunner ikke tas med inn i heisen eller legges i bånd for lufting eller slippes ut for bevegelse på boområdet.

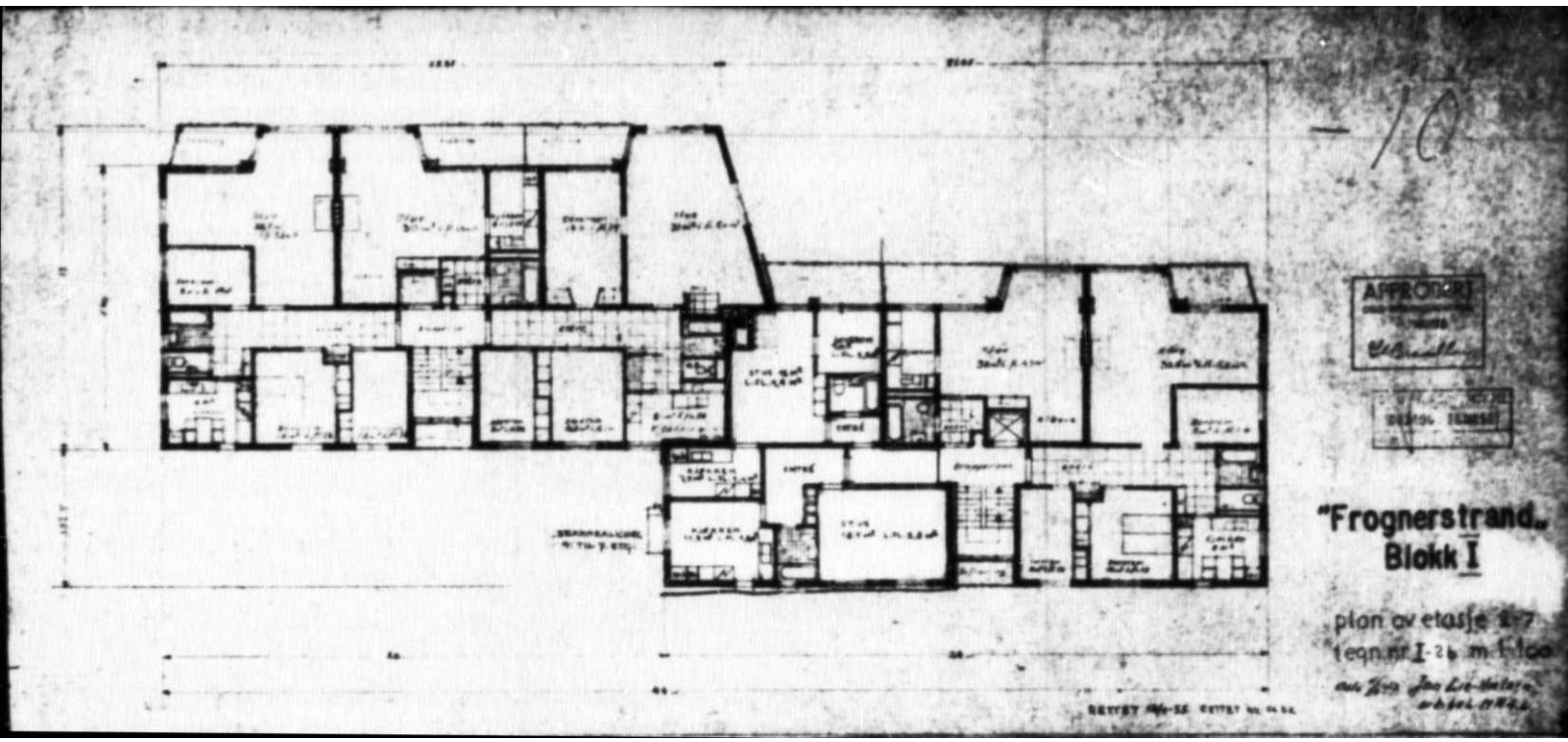
4. Jeg, undertegnede, erklærer meg ansvarlig og erstatningspliktig for skader som min hund/katt * påfører person eller eiendom i boselskapet. Videre forplikter jeg meg til straks å fjerne ekskrementer, spyle bort urin i uteområdet og vaske bort urin som måtte avlates ufrivillig i heis eller trappeoppgang.

5. Kommer det klager på at mitt dyrehold er til sjenanse for naboer, forplikter jeg meg til å fjerne dyret fra leiligheten omgående dersom en minnelig ordning med klagerne ikke oppnås. Jeg kan fremlegge saken for styret som avgjør om klagene er berettiget. Styrets flertallsavgjørelse kan ikke ankes.

6. Denne erklæring er en vesentlig del av leiekontrakten og et brudd blir betraktet som et vesentlig mislighold av leiekontrakten og kan forfølges.

Jeg er villig til å godta de endringer som aksjonærene på generalforsamlingen finner det nødvendig å foreta.

Oslo, den ....., aksjonær..... sign. .....


APPROBERT
"Frognerstrand"
Blokk I
plan av etasje 1-7

Byggherre	Anmelder	Ansvarshavende
S/L Kristtorvid	Jan [illegible] Nielsen	
Karlshamnsgt 6		

Hus I — ARKIV: 1

Tomt nr.: 122 til Gunnarsgt 2 1/2

Parsell nr.: Sted:

Ferdigattest:

Vedtatt:	Klokkattest:	Feierattest:	Hageplan ioerden:	Meldt ferdig:	Meldt mangler rettet:	Sendt Vestjeden:
						Retur:

Dato	L. nr.	Bilag	Innhold:	Ekspedert:
5/3 53	260		Byggetillatelse	
	9		(11 bilag)	
19/3 53	1245		Arkitektens innsendelse av	
26/3 53	1518		Tilleggsprogram	27/3 53
			Skriftlig melding om	
			[illegible]	1. fl. 12/10 —
			[illegible]	
4/5 53	1978		[illegible]	
22/5 53			Kvittering	Ing. fo. Rustan (3402)
6/5 53			[illegible]	
11/6 53	2031		[illegible]	
17/6 53	2199		[illegible]	
24/6 53			[illegible]	
1/7 53			[illegible]	
			[illegible]	Fra oss 13/2 —
			[illegible]	Fra oss 12 7/2 —
			[illegible]	13/2
			[illegible]	
			[illegible]	
7-54	100		Forsteiningsmur	22/3 54
5/4 54	2477		[illegible]	
			[illegible]	10/2
			[illegible]	Ferdigattest sendt 21/8-57

1 etg:	m²
2 etg:	m²
3 etg:	m²
4 etg:	m²
Gar.:	m²
Uthus:	m²
L:	

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Rørleggersentralen AS
Brobekkveien 40
0598 OSLO

Dato: 25.02.2014

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 201315789-8 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Tommy Monge | Arkivkode: 531

Byggeplass:	BYGDØY ALLÉ 127A	Eiendom:	212/94/0/0
Tiltakshaver:	Bygdøy allé 127 AS	Adresse:	Bygdøy allé 127, 0114 OSLO
Søker:	Rørleggersentralen AS	Adresse:	Brobekkveien 40, 0598 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST - BYGDØY ALLÉ 127 A

Jf. plan- og bygningslovens § 21-10 og byggesaksforskriftens § 8-1

Det vises til søknad om ferdigattest av 24.02.2014.

Den dokumentasjon som er fremlagt bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 25.02.2014 av:

Tommy Monge - Saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Vedlegg: Orientering om klageadgang

Kopi til: Bygdøy allé 127 AS, Bygdøy allé 127, 0114 OSLO, christina.farmen@enter-forsikring.no

Oslo

S-2255

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

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

Vedtaksdato: 28.07.1977

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: 197701394

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: OSLO LOKAL

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

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

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Kommer ditt tiltak i konflikt med naturmangfoldet?

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

Registrert biologisk mangfold på tiltakseiendom eller naboeiendommer

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

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

Uttalelse fra Bymiljøetaten ved Miljødivisjonen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Om naturmangfold og registrert biologisk mangfold i Oslo

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

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

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

Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

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

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

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

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

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

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

Oslo

KDP-1

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

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

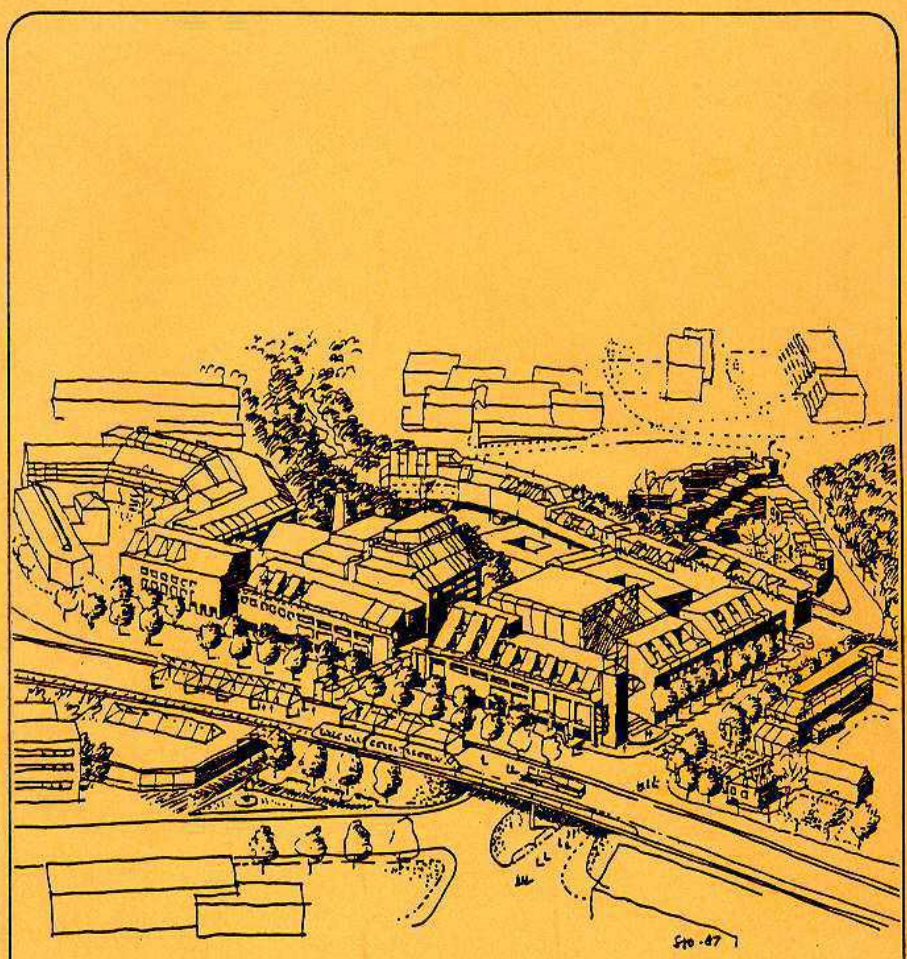
Dokumentet består av 69 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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



KOMMUNEDELPLAN - SKÖYEN

BYPLAN
OSLO BYPLANKONTOR

kfr. Revisjon i KDP-9

KOMMUNEDELPLAN FOR SKØYEN

BESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL AREALDEL

§ 1

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

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

§ 2

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

*** SLUTT PÅ KDP-1 SKØYEN ***

OSLO KOMMUNE
Kommunedelplan Skøyen

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

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

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

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

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

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

OSLO BYPLANKONTOR, DEN APRIL 87

Sven W. Meinich — Jostein M. Drevdal

byplansjef — avd.sjef

Innhold

1. Innledning 6

2. Sammendrag 7

3. Planområdet 10

4.Forventninger 12

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

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

7. Mål 19

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

9. Sonebeskrivelser 30

10. Forslag til kommunedelplan 46

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

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

1. Innledning

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

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

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

Byplankontoret har ledet planarbeidet med følgende administrative arbeidsgruppe:

- Arild Enersen, planleggingsleder
- Halvor Strønstad, overarkitekt

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

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

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

2. Sammendrag

Skøyen - et bysenter i Oslo Vest

SKØYEN I DAG

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

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

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

SKØYEN HAR STORE UTVIKLINGSMULIGHETER

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

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

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

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

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

SKØYEN - ET BYSENTRUM I VEST

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

VIKTIGE ELEMENTER I PLANEN

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

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

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

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

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

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

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

UTBYGGINGSPROSESSEN

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

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

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

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

3. Planområdet

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

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

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

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

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

Fig. 1
Planområdet



4.Forventninger

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

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

Forventningene forøvrig kan grupperes slik:

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

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

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

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

5. Skøyen i dag 10

5.1 Arealbruk

Planområdet i all hovedsak av nærings- og trafikkarealer.

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

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

5.2 Bebyggelsen

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

5.3 Trafikkforhold

5.3.1 Veier

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

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

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

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

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

5.3.2 avkjørsler

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

5.3.3 Parkering

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

5.3.4 Gang- og sykkelveier

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

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

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



Undergangen ved Skøyen stasjon sett fra nord.



Undergangen ved Skøyen stasjon sett fra syd.



Busser beslaglegger stor og sentral tomt nær Skøyen stasjon.

5.3.5 Kollektivtrafikk

Skøyen har særdeles god kollektivtrafikkbetjening/tilgjengelighet:

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

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

5.3.6 Trafikk og miljø

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

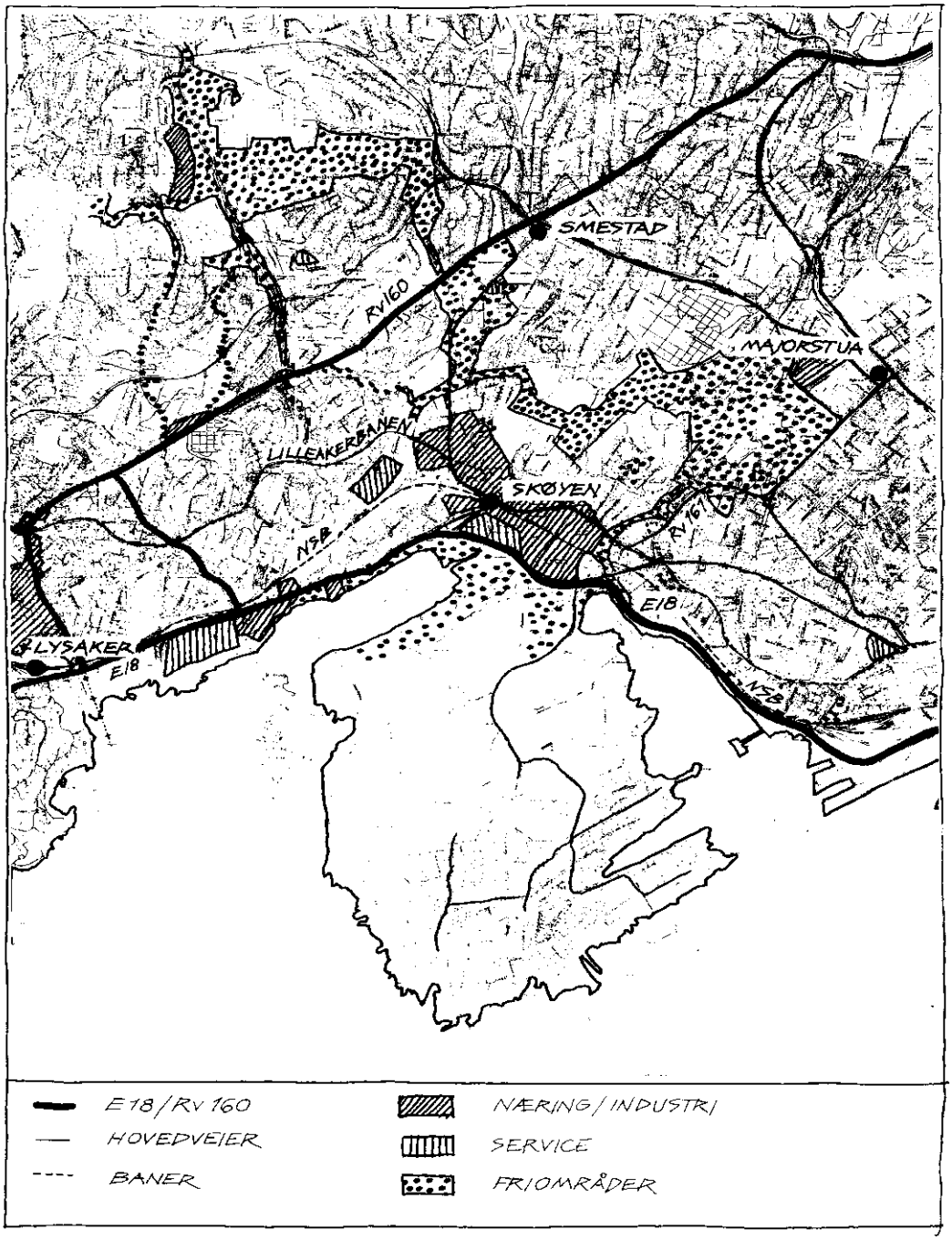
5.4 Gjeldende planer

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

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

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

Fig. 2
Kommuneplanen 1976 - 85



6. Utbyggingsinteresser på Skøyen

6.1 Planer og prosjekter

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

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

6.2 Spørreundersøkelsen

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

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

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

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

7. Mål

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

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

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

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

Mer spesifisert betyr dette at det i planen avsettes:

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

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

Planen skal altså vise:

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

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

8. Hovedelementer i planen

8.1 Næringssone og boligområder

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

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

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

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

Fig. 3
Næringssone og boligområder - Prinsippskisse



8.2 Lokalisering av bydelssenter

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

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

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

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

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

8.3 Kommunikasjoner

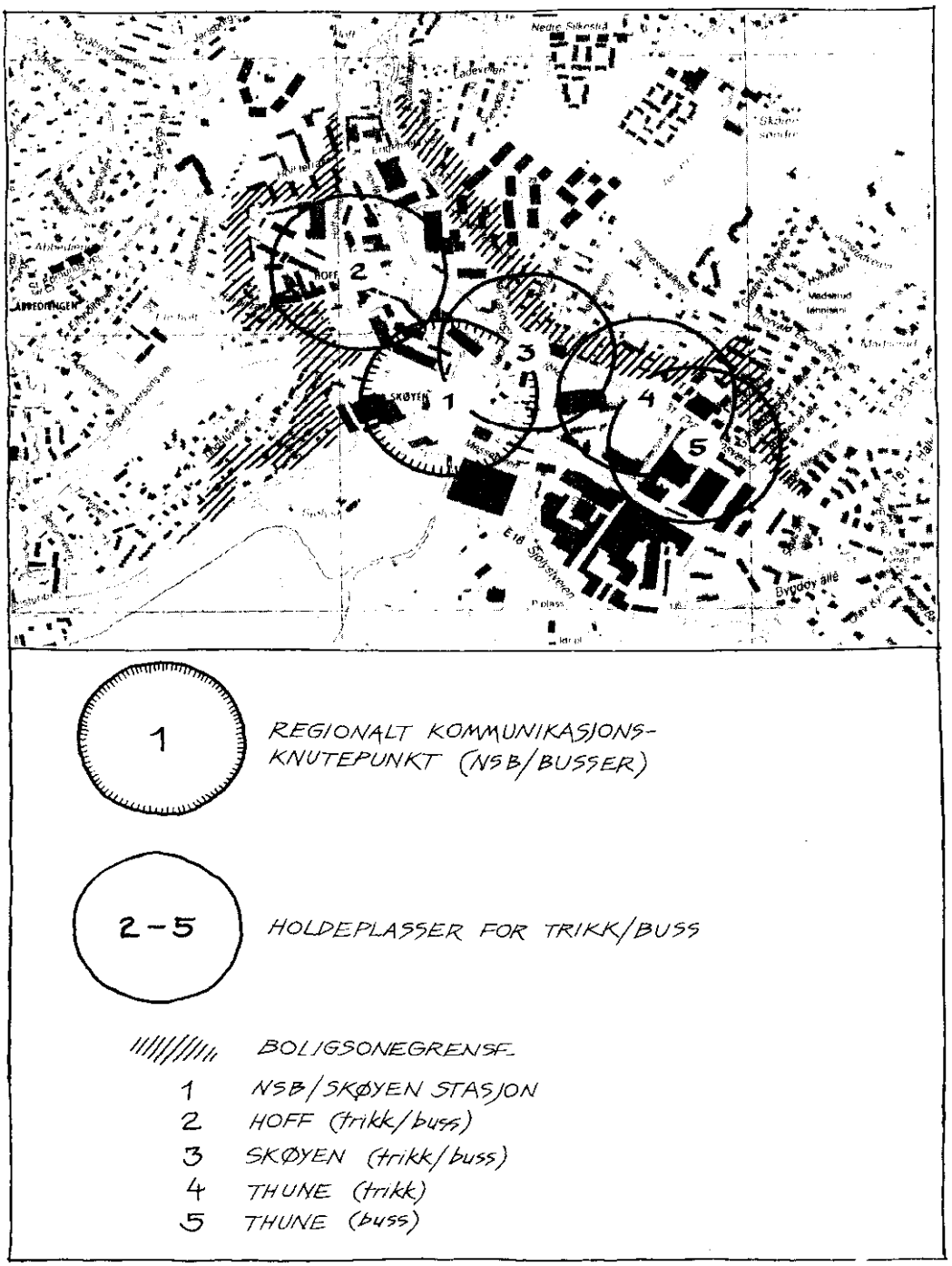
8.3. 1 Hovedveier

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

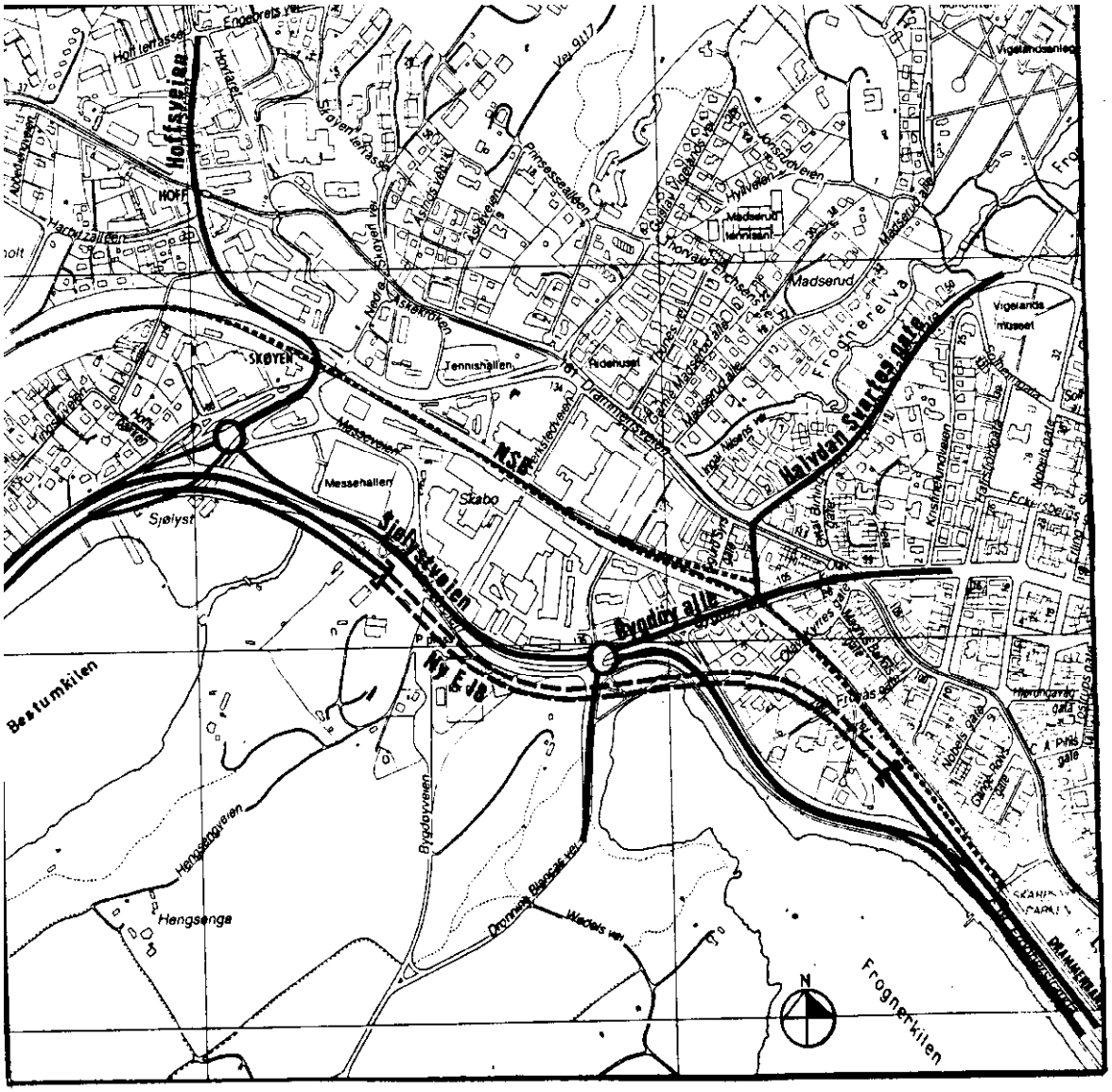
En viktig forutsetning for forbedring av dagens situasjon både for området og for trafikantene er at trafikken på Kirkeveien (Rv. 161) og Bygdøy Allé føres ned på Sjølystveien (E-18) øst for selve Skøyen-området. Dette vil avlaste Drammensveien og Skøyen for betydelig uvedkommende biltrafikk, og Drammensveien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

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

Fig. 4
Lokalisering av bydelssenter - Holdeplasser



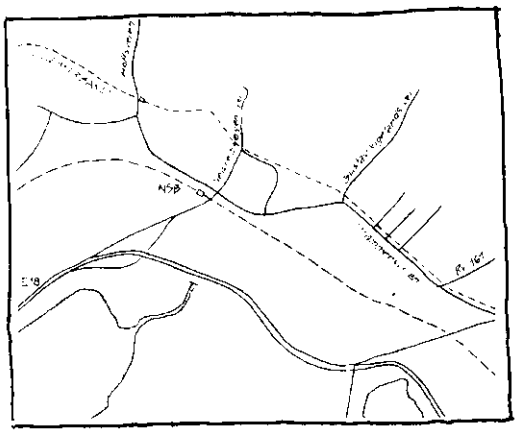
Prinsippskisse for fremtidig hovedveisystem



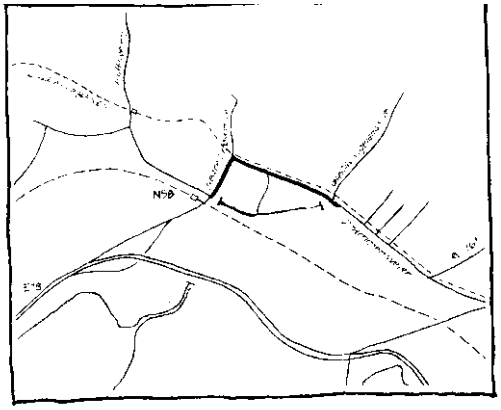
8.3.2 Hovedvei og trikketrasé ved Skøyen stasjon

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

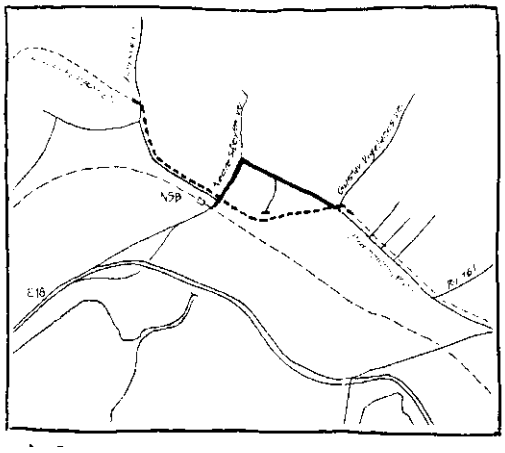
Med utgangspunkt i dagens situasjon er følgende alternativer drøftet:



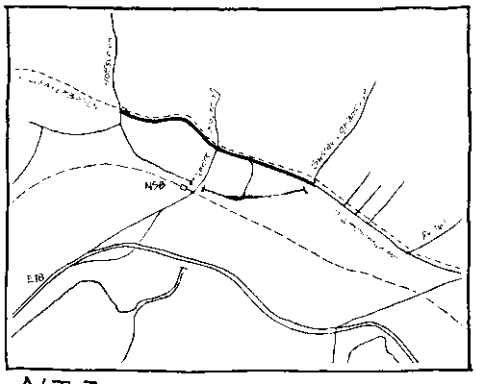
ALT. 0 Eksisterende situasjon



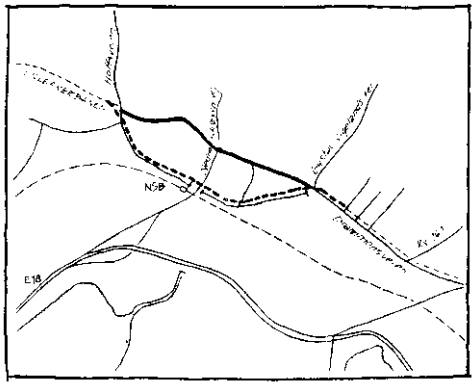
ALT. 1 Drammensveien i ny trasé fra Gustav Vigelands vei med trikken i midten og gjennom Nedre Skøyen vei til tunnelen under jernbanen.



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



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



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

Konklusjonen på disse drøftingene er at:

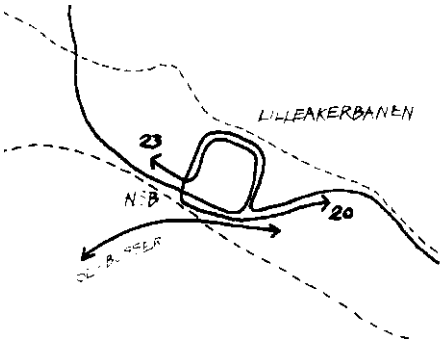
- Alle nye alternativer kan avvikle en trafikk 20-30 prosent over dagens situasjon.
- omstigningsbehovet mellom trikk og jernbane er antakelig såvidt lite at det er liten hensikt å flytte trikken tilbake til sin gamle trasé langs jernbanen (alternativ 2 og 4).
- Drammensveien i 4 felt fra Gustav Vigelandsvei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

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

8.3.3 Omstigningsforhold

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

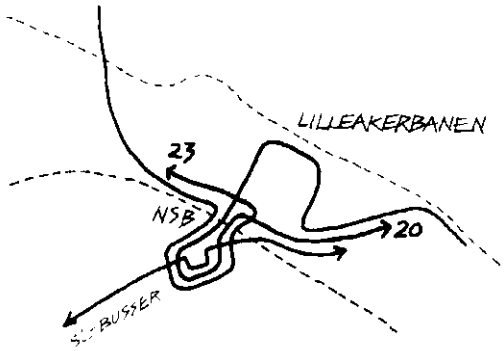
Med utgangspunkt i dagens situasjon er ulike alternativer drøftet.



Dagens rutenett.

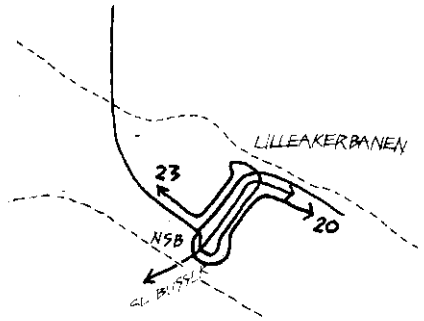
Rute 20 og 23 benytter begge sløyfa Askekroken, Nedre Skøyen vei, og begge har holdeplass ved trikkeholdeplassen i Askekroken. Omstigninger buss - trikk er således gode. Disse holdeplassene ligger imidlertid langt fra Skøyen stasjon og gangveiforbindelsen dit er dårlig/miljøfattig. Det er også dårlig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

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

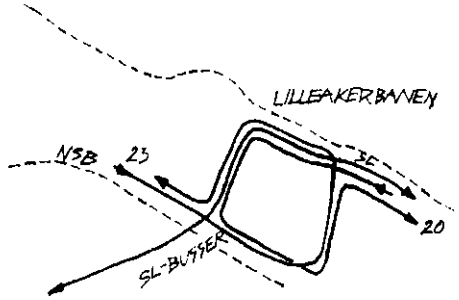


Alternativ med bussterminal v/Eggengården (Dr.vn.158).

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

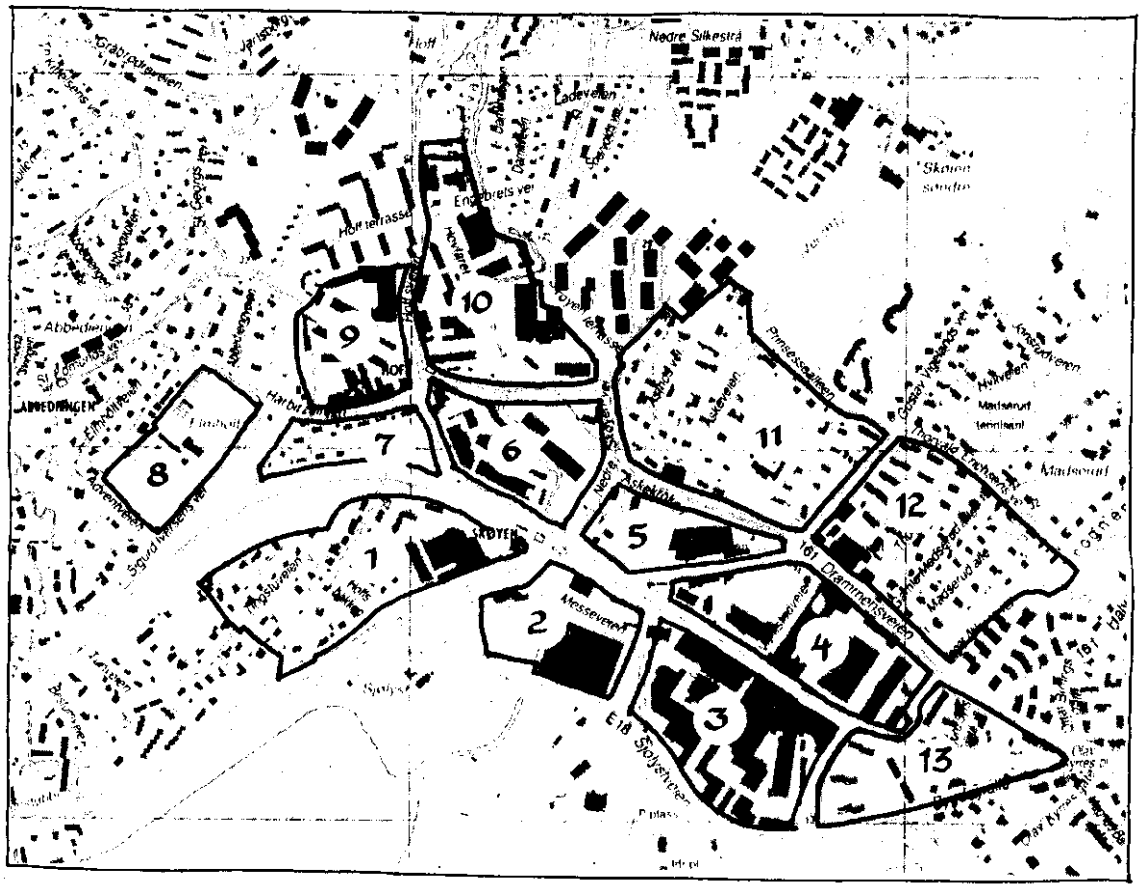


Forslag til busslinjeopplegg med nye kollektivgater.



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

9. Sonebeskrivelser



Planområdet er inndelt i 13 naturlig avgrensete soner.

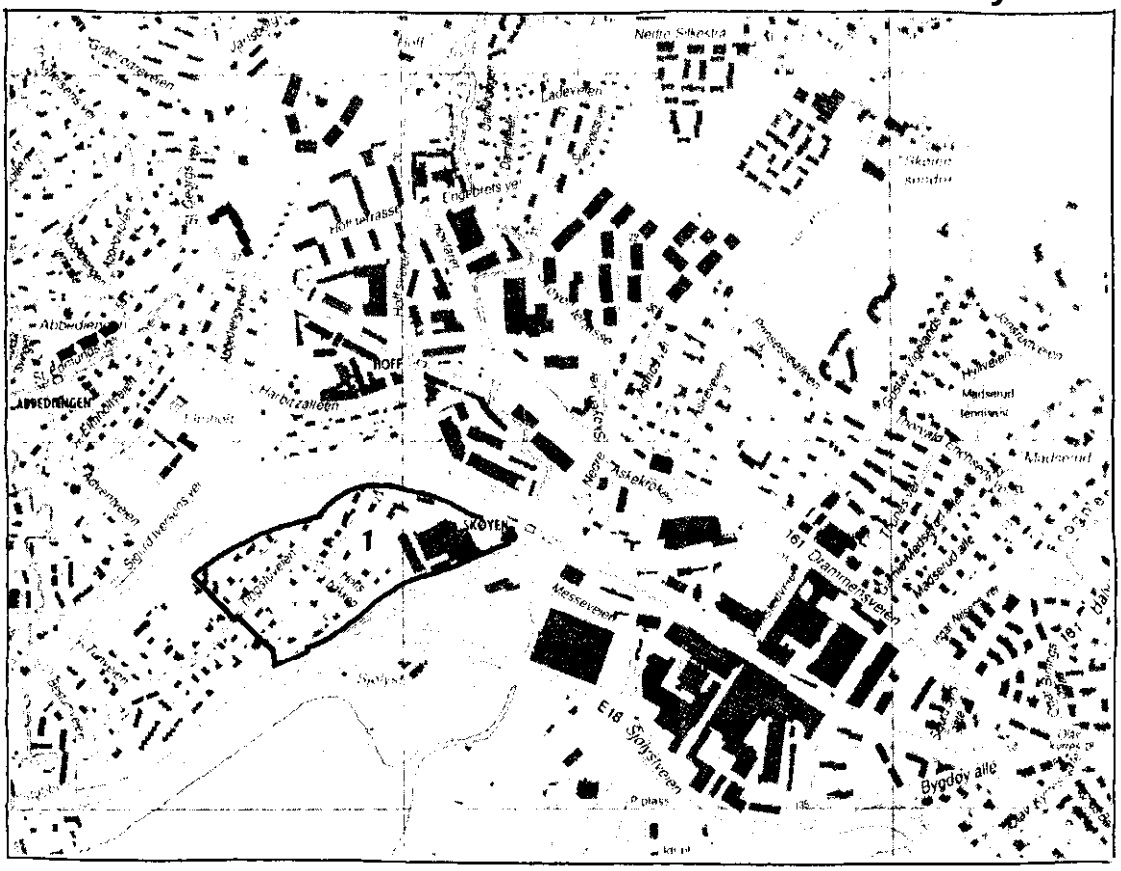
På de følgende sider skal disse sonene beskrives hver for seg. Det skal her redegjøres for dagens situasjon og vurdering og forslag til retningslinjer for fremtidig utbygging i sonen.

AMALIENBORG

SONE NR.	NAVN
1	SKØYEN STASJON
2	VAREMESSEN
3	NEBB
4	MONIER - THUNE
5	ESSO - MØLLER
6	EUREKA - SCHØYEN BUSS -
7	HARBITZALLEEN
8	OLSENS ENKE
9	A.L. - THRANE STEEN
10	HOVFARET
11	PRINSESSEALLEEN
12	MADSERUD
13	DRAMMENSVN. - OLAV KYRRESPLASS - BYGDØY ALLE

— SONEGRENSE
1 - 13 SONE-NUMMERERING

Sone 1 Skøyen stasjon


Netto Silkestrå
Ladeveien
Engebrets vei
Abbedingen
HOFF
Hoffsveien
Hoffsalleen
Nedre Skøyen vei
Nedre Skøyen
Skøyen
Skøyen vei
Nedre Ullevål
Ullevål
Ullevålsveien
Dronningensgate
Gjøas gate
Thorvald Meyers gate
Madserud
Madserud allé
Madserud terrasse
Hallveien
Jonsrudveien
Ullevål stadion
Ullevål hageby
Ullevål hageby skole
Ullevål hageby senter
Ullevål hageby kirke
Ullevål hageby barnehage
Ullevål hageby idrettsplass
Ullevål hageby gravplass
Ullevål hageby gravlund
Ullevål hageby gravkapell

DAGENS SITUASJON

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

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

RETNINGSLINJER FOR FREMTIDIG UTBYGGING

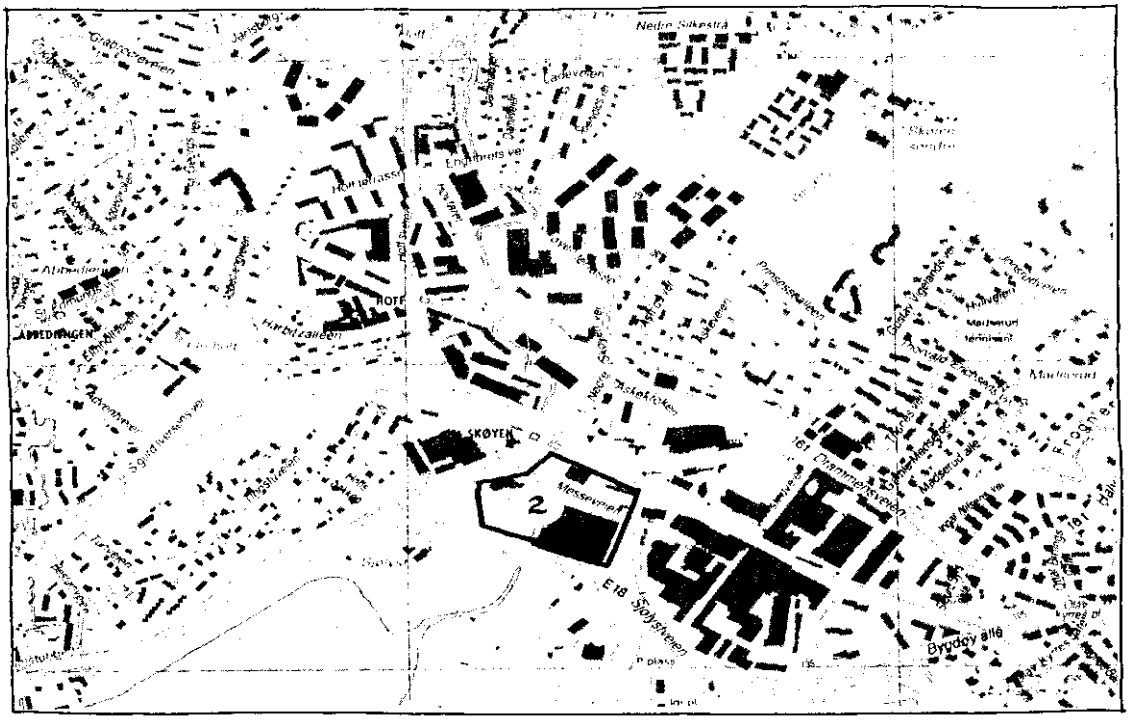
Det er sterke argumenter for å beholde åsen med bebyggelse og vegetasjon som i dag - helt ned til Drammensveien.

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

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

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

Sone 2 Varemessen



DAGENS SITUASJON

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

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

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

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

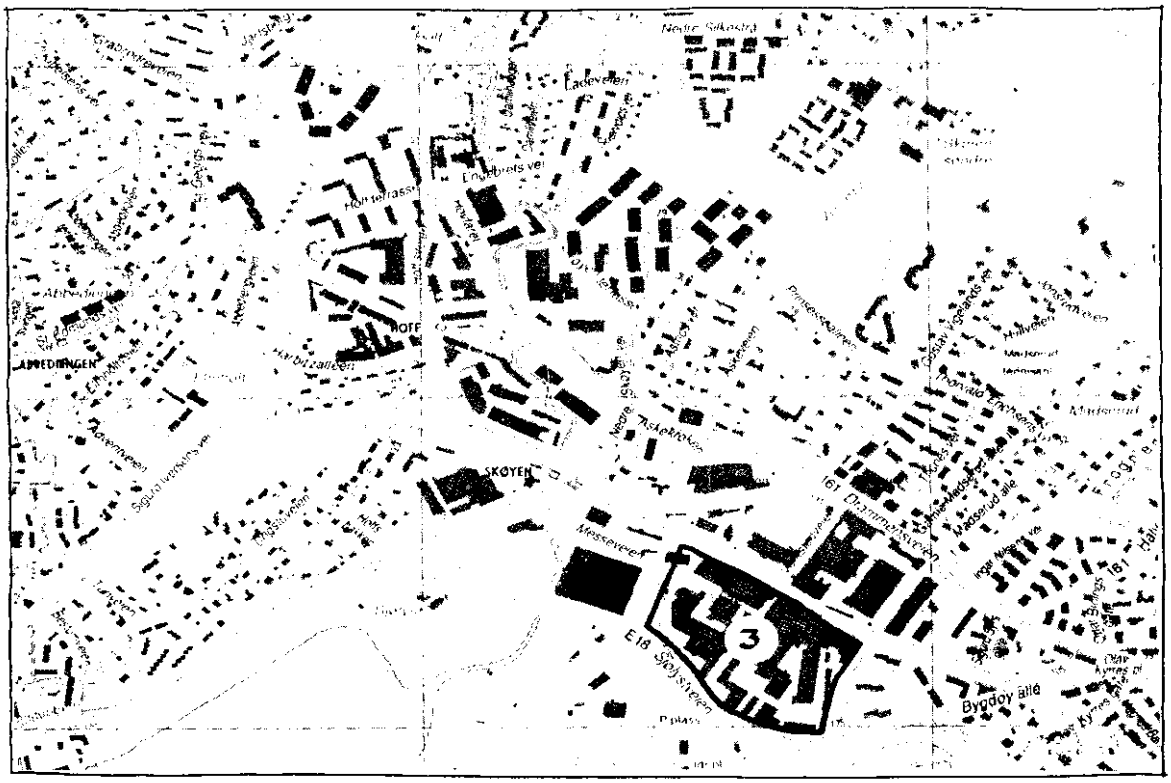
RETNINGSLINJER FOR FREMTIDIG UTBYGGING

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

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

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

Sone 3 NEBB



DAGENS SITUASJON

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

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

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

Bedriften har store trafikkproblemer spesielt i området mot Varemessen.

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

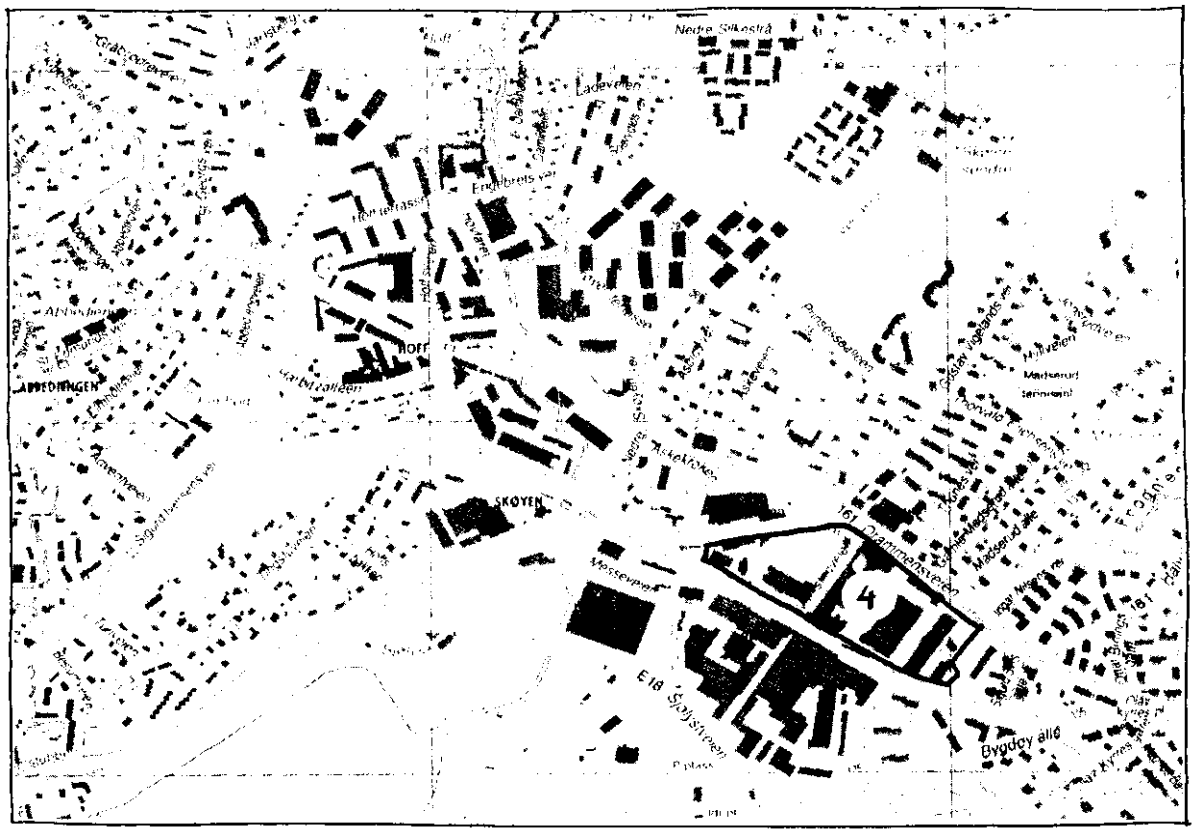
RETNINGSLINJER FOR FREMTIDIG UTBYGGING

Det bør vurderes om deler av området kan disponeres for messeformål (eventuelt i tilknytning til varemessen).

Østre halvdel bør anvendes for tidsmessig næringsvirksomhet. Denne østre del bør få adkomst også fra overordnet veinett i øst (via Bygdøykrysset). Arealet bør ikke bebygges for spesielt publikumsorienterte virksomheter (f.eks. varehus). Dette p.g.a. trafikkbelastninger i Bygdøy krysset.

Fremtidig u grad: 1,0 (som i dag)
Parkering løses på eget område, eventuelt i samarbeid med Varemessen.

Sone 4 Monier - Thune



DAGENS SITUASJON

Sonen omfatter tidligere kalt Thuneeiendommen nå Sameiet Drammensvn. 130, Telektrongården og Televerkets hjørnetomt med telefonsentral, lengst i vest.

Hele sonen er regulert for industri. U grad 1,0.

Den nye bebyggelsen på Moniertomta er et tydelig eksempel på den forandringsprosess Skøyen området er inne i fra tradisjonell industri til moderne næringsbygg/kontorer.

Thuneeiendommen Sameiet Drammensveien 130 har gjennomløpt første fase i denne forvandlingsprosess. De gamle industribygg huser i dag en lang rekke kontor og lagerbedrifter. Bedriftene drøfter nå omfang og innhold av neste trinn i denne prosessen.

Bedriftene ønsker å heve tillatt u-grad fra 1,0 til 1,5.

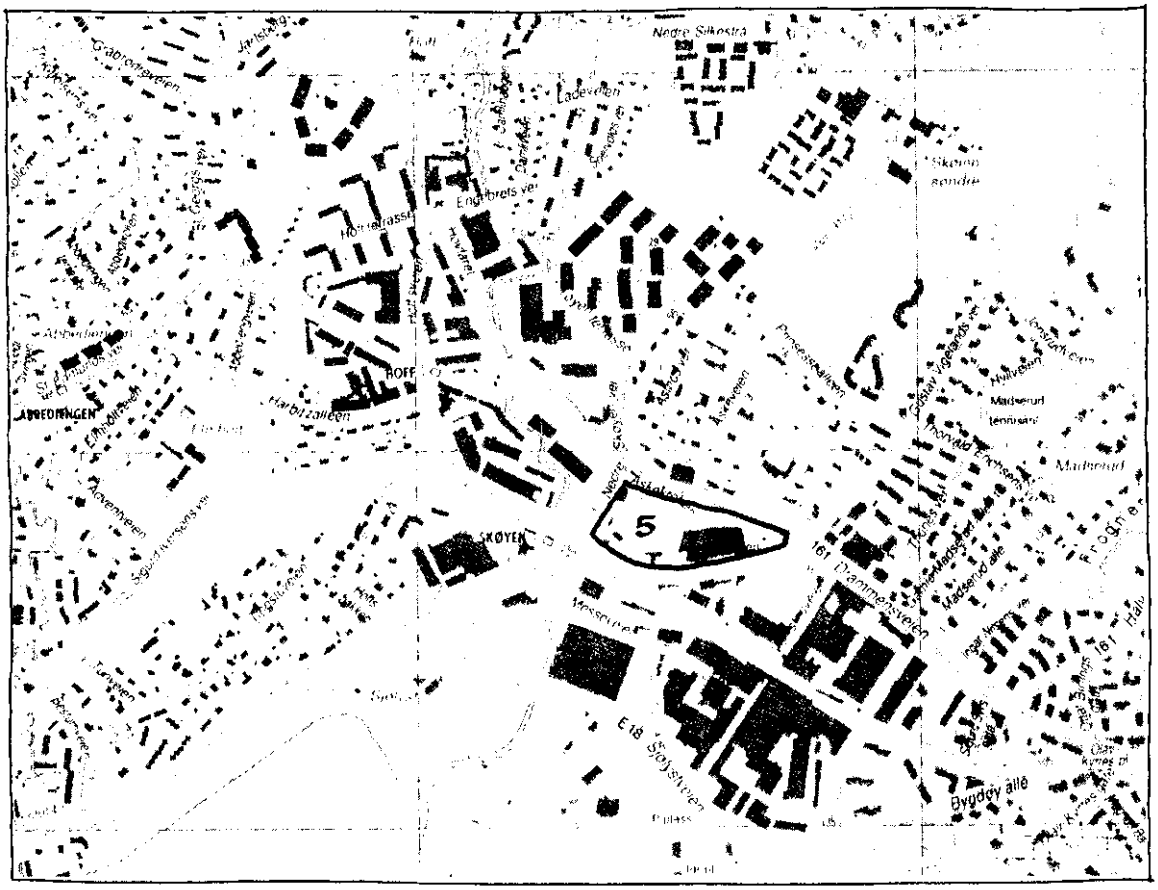
RETNINGSLINJER FOR FREMTIDIGUTBYGGING

Hele sonen bør utvikles for nærings og servicebebyggelse. Det bør bygges ut i byggelinjen langs Drammensveien slik at gaterommet får en fast avgrensning. Denne bebyggelse bør inneholde servicebedrifter/forretninger i 1. etasjeplan. U grad på 1,5 bør kunne aksepteres.

For Thune eiendommen bør det vurderes om eksisterende industribebyggelse helt eller delvis kan inngå i en rehabilitert helhet.

Kjøreatkomsten til eiendommen må forbedres.

Sone 5 Esso - Møller



RETNINGSLINJER FOR FREMTIDIG UTBYGGING

Sonen bør utbygges for nærings og servicevirksomheter i vid forstand og med u grad opp til 1,5.

Bebyggelsen mot Drammensveien, Askekroken og Nedre Skøyen vei bør danne faste gateromvegger (med åpning for Sofienlund).

Mot Nedre Skøyen vei bør det ligge publikumsorienterte virksomheter slik at gaten oppleves som en pulserende bygate.

Møllertomten kan synes knapp og med uhensiktsmessig form for bilforretning. Dersom eieren ønsker annen anvendelse for tomten ville den i den store sammenheng kunne utvikles for publikumsorientert bruk som f.eks. trim, tennis, helsestudio, m.v.

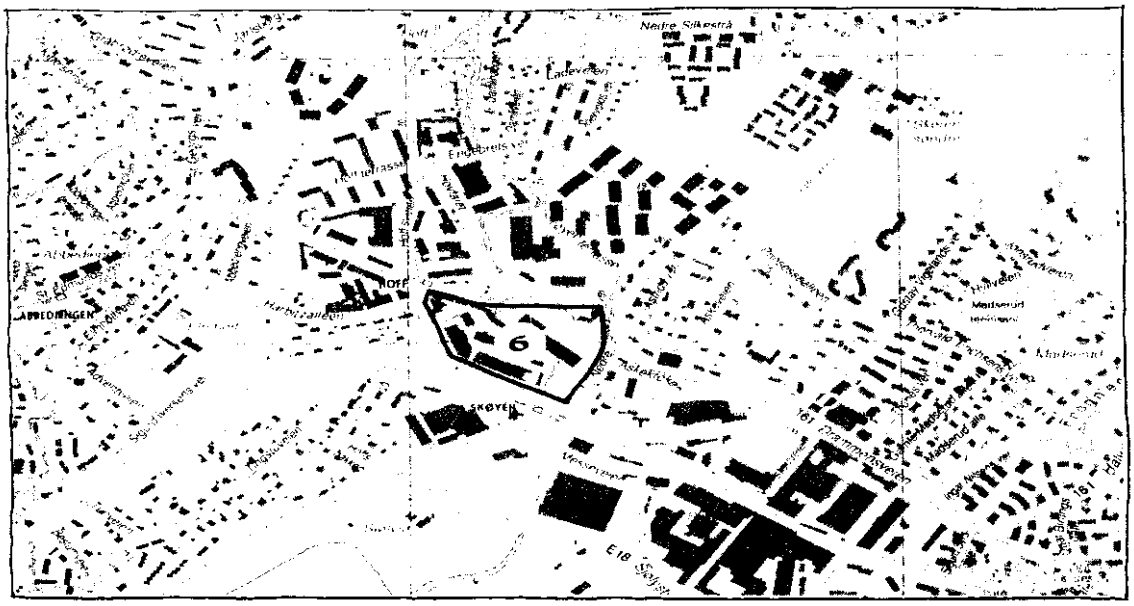
DAGENS SITUASJON

Sonen omfatter "Essotomten" der Norske Esso har planlagt å føre opp bygg for sin hovedadministrasjon. Esso har bensinstasjon ned mot Drammensveien mellom Sofienlund og tennishallen.

"Møller tomten" omfatter bilforretning/utstillingslokaler og tennishallen (Stibolt Noble).

Lengst sør vest i området ligger Sofienlund et fredet gårdsanlegg og nord for dette mot Nedre Skøyen vei har Oslo kommune et midlertidig oppført boligbygg som disponeres for midlertidige boligsøkende.

Sone 6 Eureka - Schøyen buss - Amalienborg



DAGENS SITUASJON

Sonen omfatter: Eureka eiendommen med Kværner som har sin konsernledelse og utleiearaeler i delvis rehabiliterte industribygg og Schøyen bilsentraler som har langsiktig leiekontrakt med Oslo kommune. Arealet er bebygget med to relativt nye bygg (administrasjon og verksteder) og har ellers oppstillingsplasser for busser på hele Skøyen. Området er regulert for industri med u grad lik 1,0.

Amalienborg eies av Oslo kommune og disponeres i dag for ulike kommunale formål.

Hoffselva går gjennom området mellom Kværner og Schøyen bilsentraler.

Kværner og Schøyen bilsentral har i samarbeid avholdt en arkitektkonkurranse for utforming av fremtidig disponering av hele sone 6. I programmet til konkurransen har man lagt stor vekt på å få innpasset intensjoner og funksjoner som var fremkommet i foreliggende Kommunedelplan (bydelssenter, hotell, boliger o.s.v. ved siden av hovedadministrasjon for Kværner).

RETNINGSLINJER FOR FREMTIDIG UTBYGGING

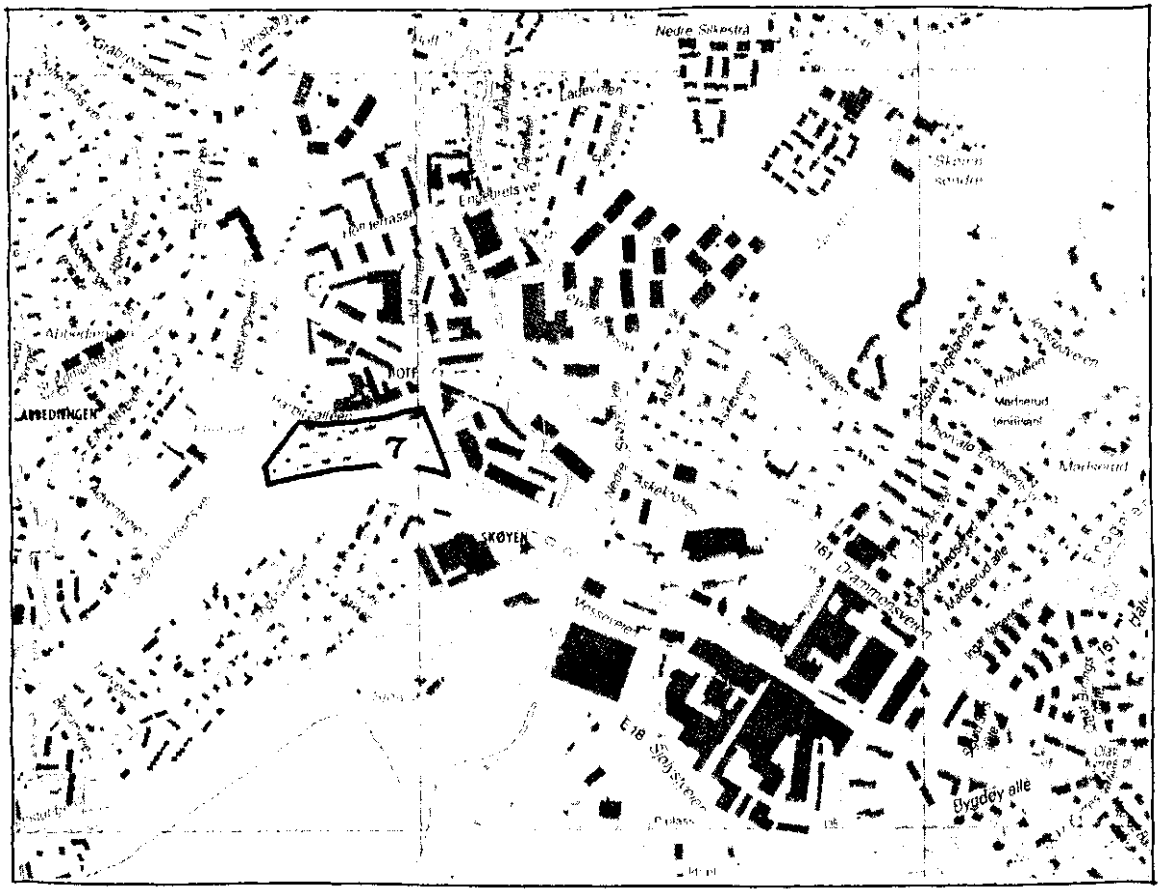
Området er den mest sentrale del av næringssonen med det beste kollektive reisetilbud. Sett på denne bakgrunn er plasseringen av en busssentral med oppstillingsplasser for 100 busser gal. Arealene langs Hoffselva, Hoffsveien og Nedre Skøyen vei er tvertimot de arealer som egner seg best for senterdannelse.

Sonen bør inneholde:

- arealer for forretninger, off. og privat service, hotell
- innpassing av boliger
- kontorarealer for Kværner
- Hoffselva i park /gangstrøk
- fotgjengerforbindelse over til Skøyen stasjon(under jernbanen)

U grad maksimert til 1,5..

Sone 7 Harbitzalléen



DAGENS SITUASJON

Sonen er i hovedsak et rent boligområde.

Det er foretatt en omregulering mot Hoffsveien med to tomter for kontorbygg. Selvaag (5/9) på 6,3 da og antatt bebyggelse på 9000m2

Sigurd Olsvold (5/13) på 1 da og med kontorbygg under oppførelse.

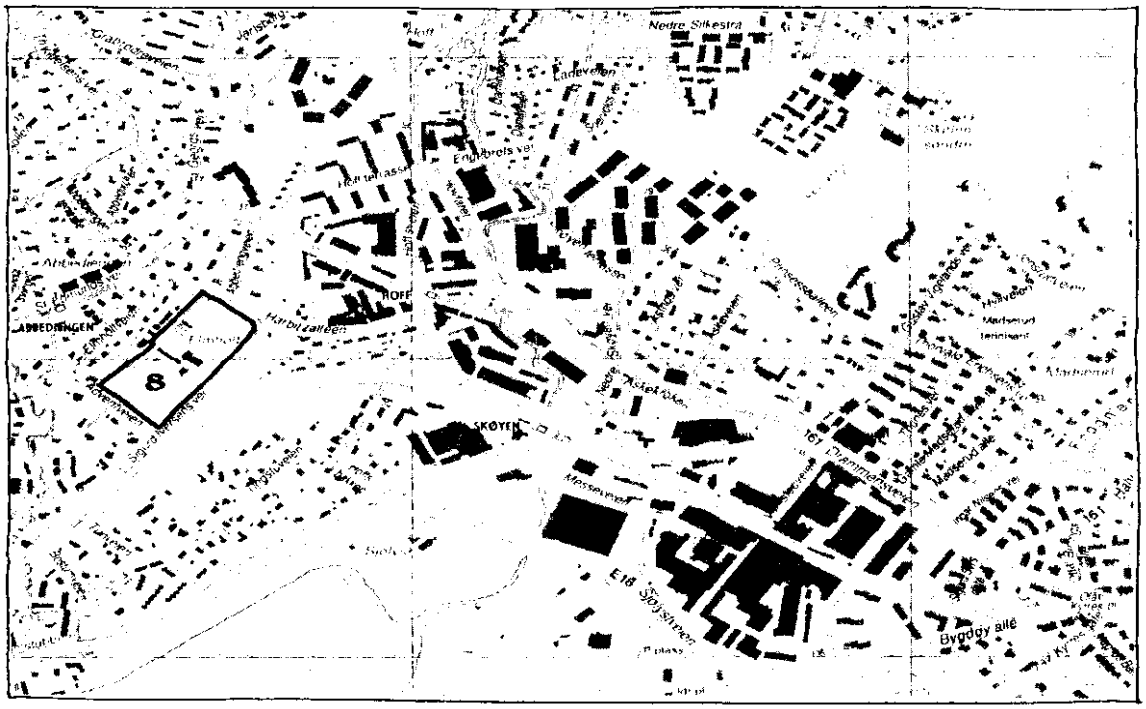
RETNINGSLINJER FOR FREMTIDIG UTBYGGING

Området bør opprettholdes som det område med ene og tomannsboliger som nå er regulert.

Boligområdet bør bevares som rent boligområde, dvs. at bruksendringer ikke bør tillates.

Tingstuveien opprettholdes som gang forbindelse gjennom/over de nye næringseiendommer mot Hoffsveien.

Sone 8 "Olsens Enke"



DAGENS SITUASJON
"Olsens Enke" området utgjør ca. 40 da og eies av Ragnar Evensen. Drives i dag som handelsgartneri. Arealet grenser i syd til Sigurd Iversens vei og jernbanen og omgis ellers av åpen villamessig bebyggelse.

Gjeldende reguleringsplan forutsetter forretning, med bakgrunn i gartnerivirksomheten nå og i fremtiden er/blir en boligeieren har fremmet forslag til reguleringsplan med næringsarealer på ca. 40.000m2 . U = 1,0

BU 38 har fremmet motforslag med boligbebyggelse som formål. U = 0,6.

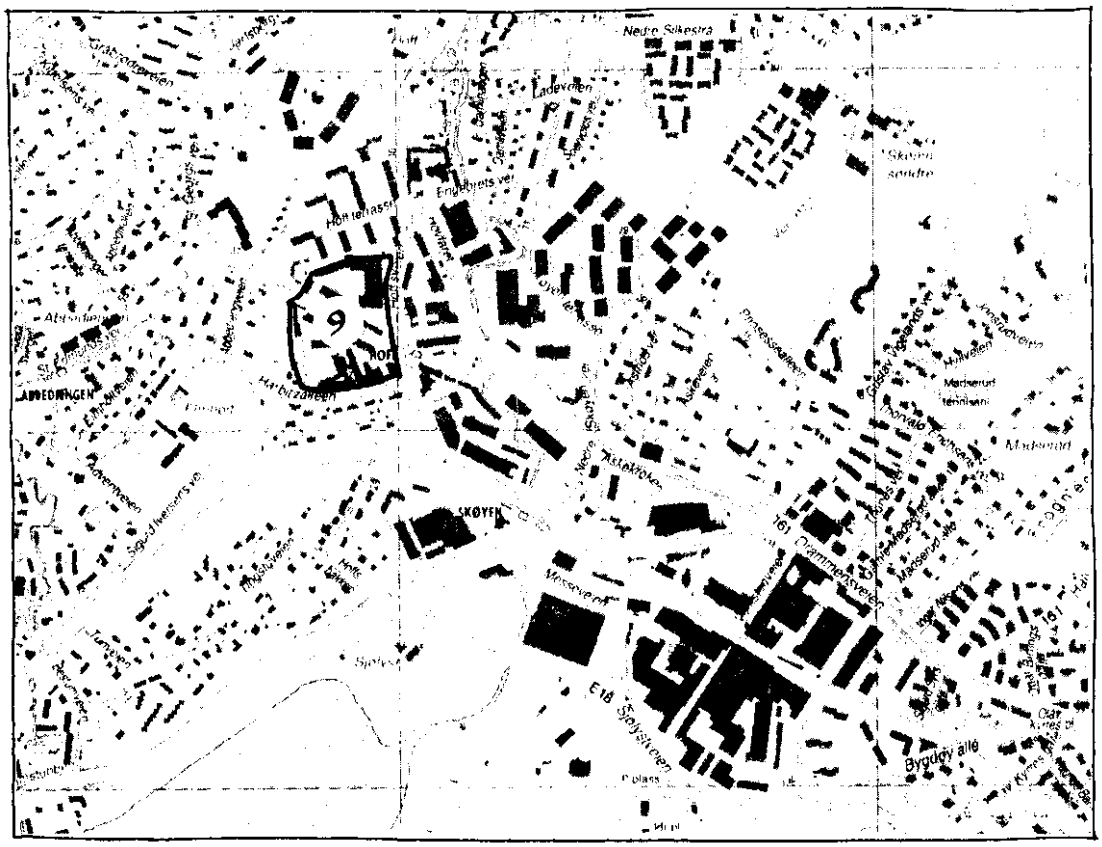
Etter dette har eierne utlyst en lukket arkitektkonkurranse for å få belyst tomtens utbyggingsmuligheter. I vinnerprosjektet utarbeidet av arkitektene Hultberg, Resen, Throne Holst og Boguslawski hadde man med en u grad 0,9 fått inn ca 300 boliger og ca 700m 2 butikker/næring. Ved en bearbeidelse av prosjektet kan eierne ende opp med et prosjekt bestående av utelukkende boliger.

RETNINGSLINJER FOR FREMTIDIG UTBYGGING

"Olsens Enke" arealet ligger utenfor den definerte næringssonen på begge sider av Drammensveien og Hoffsveien. Rent topografisk har området heller ingen tilhørighet til Skøyens næringssoner, tvert om har arealet en klar tilhørighet til omkringliggende boligområder. Arealet sogner til Sigurd Iversens vei som samlevei. Veinettet i strøket er rene villaveier som ikke vil tåle den biltrafikk næringsvirksomheten på Olsens Enke arealene ville medføre.

Av disse grunner bør arealet reguleres for boligformål med u grader U = 0,6 U = 0,8.

Sone 9. A.L. - Thrane Steen



DAGENS SITUASJON

Sonen består av to store bedrifter:

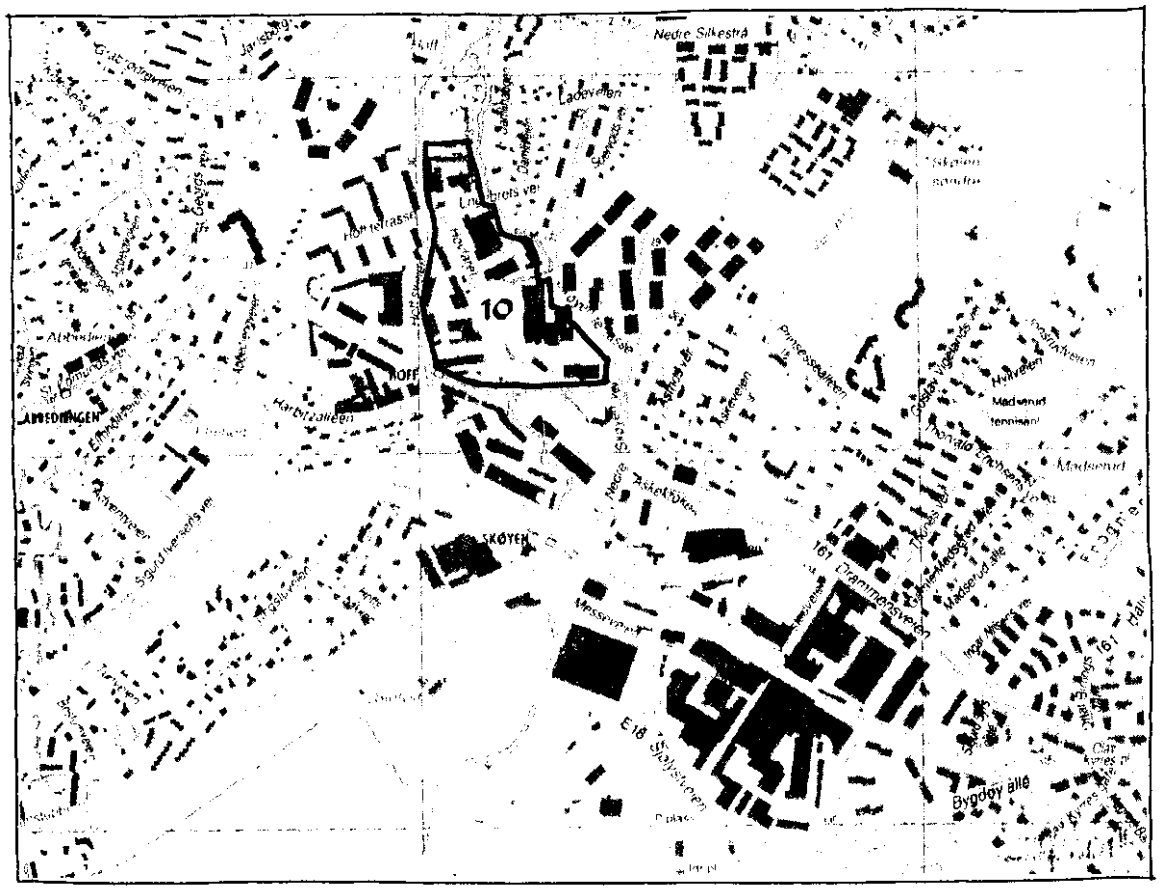
Apothekernes Laboratorium med en tomt på vel 14 da, laboratoriebygg M.v. på i alt 14300m2 og med planer om ytterligere 9000m2 bebyggelse og G. Thrane Steen A/S (31/203) med en tomt på ca. 12 da og bilforretning, kontorer og verksteder på ca. 8000m2.

Begge tomtene er regulert for industri med u grad maks. 0.6 1.0.

RETNINGSLINJER FOR FREMTIDIG UTVIKLING

Tomtene bør bygges ut i samsvar med gjeldende reguleringsplan og bestemmelser, men med et videre næringsbegrep. Maksimal u grad = 1.0.

Sone 10 Hovfaret



DAGENS SITUASJON

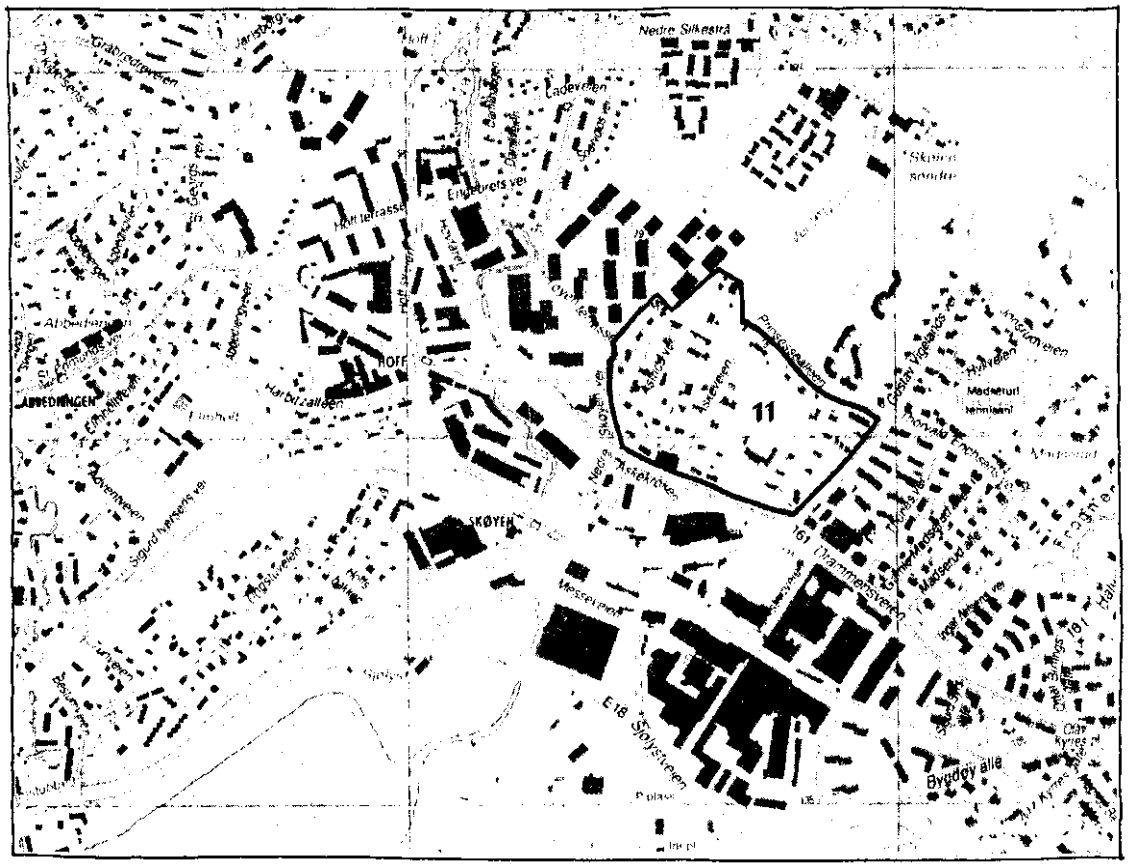
Sonen omfatter mange større næringsvirksomheter både produksjonsbedrifter (Møllhausen m.fl.) og kontorbedrifter (Fellesdata, Maskin Zeta m.fl.)
Området er i hovedsak regulert for industri med maks u grad 1,0. Hoffselva går gjennom området med grøntarealer på begge sider.

RETNINGSLINJER FOR FREMTIDIG UTBYGGING

Sonen bør i hovedtrekkene utvikles i samsvar med gjeldende reguleringsplan. Det regnes da med at regulerte industriområder kan ombygges/ nybygges med kontorbygg o.l.

Grøntarealene langs Hoffselva opprettholdes som regulert.

Sone 11 Prinsessealléen



DAGENS SITUASJON

Dette er i dag på det nærmeste en ren boligsone med åpen villamessig bebyggelse på tildels store tomter.

Det foreligger forslag til reguleringsendring for Prinsessealléen 1, 2 og del av 8 fra bolig til næringsformål. Foreslått atkomst fra Prinsessealléen og fra Gustav Vigelands vei.

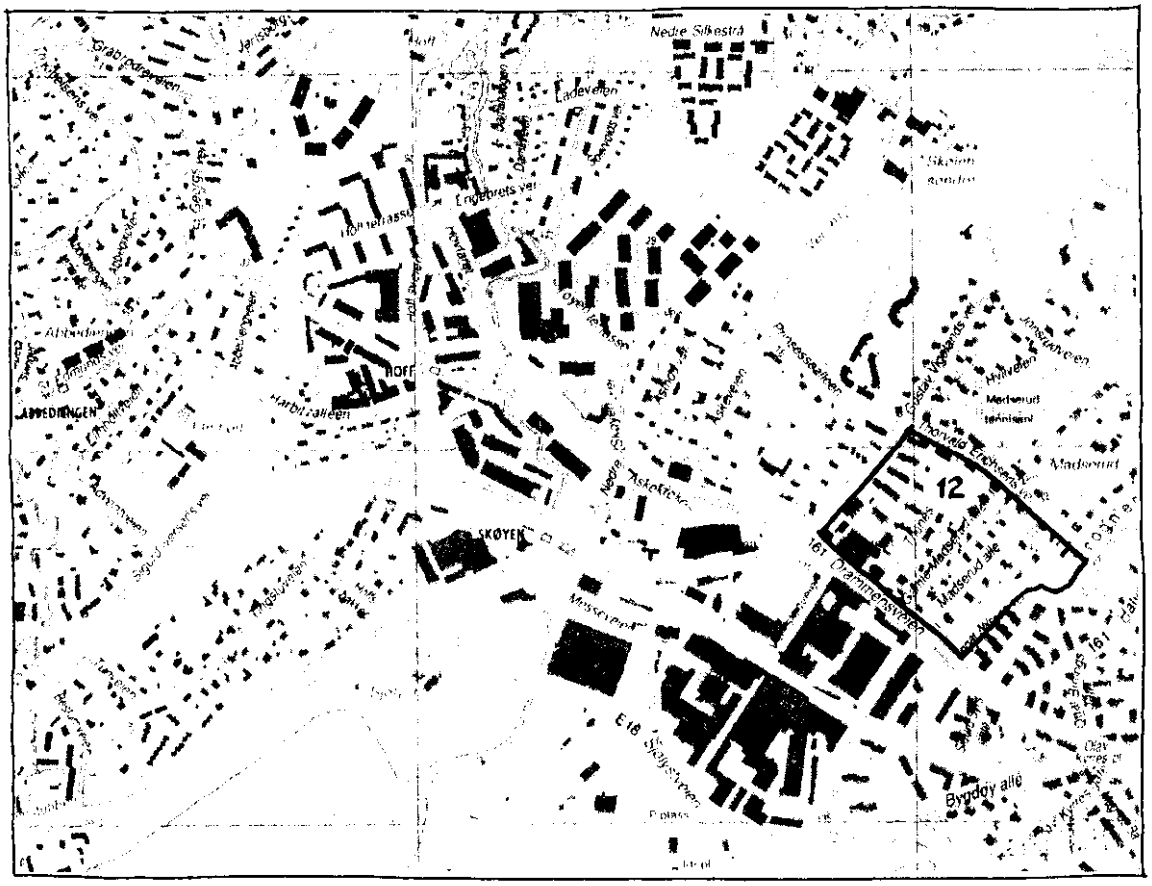
RETNINGSLINJER FOR FREMTIDIG UTBYGGING

Sonen bør i sin helhet opprettholdes som boligsone og i hovedsak beholde nåværende karakter. Med kollektivgaten (trikk/buss) langs sonens sydgrense vil støyforholdene være gode selv i disse sydlige deler av sonen.

Boligfortetting må tillates.

Bruksendringer fra bolig til næringsvirksomhet bør ikke tillates. Nødvendige fellesanlegg for området (f.eks. barnehage o.l.) må kunne anlegges.

Sone 12 Madserud



DAGENS SITUASJON

Sonen er for størstedelen en boligsone med store villaer i østre del, mer konsentrert i vestre del.

Langs Drammensveien er det et meget uryddig gatebilde med innslag av større bygg så som Tørrkopi, (Drammensveien 127) og Ridehuset, (Drammensveien 129) og ombygget forretningsgård på hjørnet av Gustav Vigelandsvei (matvareforretning/ bilforretning). Det er 4 villaer i østre del som delvis er i bruk som kontorer.

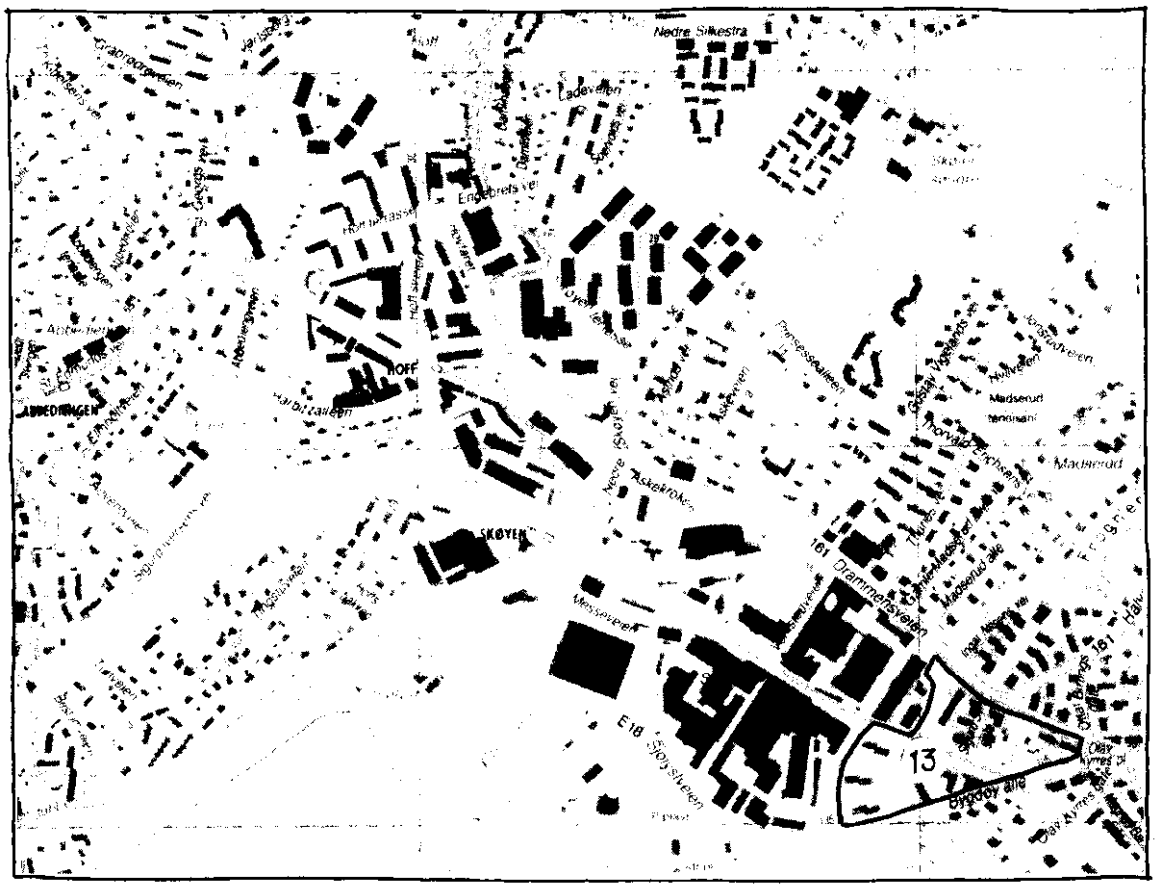
Det foreligger utkast til bevaringsplan for del av området fra Madserud Vel/Fortidsminneforeningen.

RETNINGSLINJER FOR FREMTIDIG UTBYGGING

Det må foretas en fast avgrensning mellom næringssonen langs Drammensveien og bakenforliggende boligområde. I prinsippet bør denne sonegrense gå en tomtedybde inn fra Drammensveien.

Det er viktig at randbebyggelsen langs Drammensveien får en utforming av de indre fasader som ikke virker skjemmende for bakenforliggende boliger. Førsteetasjene mot Drammensveien bør innredes for butikker eller andre publikumsorienterte funksjoner. Bruksendringer til næringsformål i boligdelen av sonen, tillates ikke. Adkomst til næringsarealene må skje kun fra Drammensveien og ikke via bakenforliggende boligveier.

(utvidet planområde)
Drammensveien-Olav Kyrres plass-Bygdøy alle



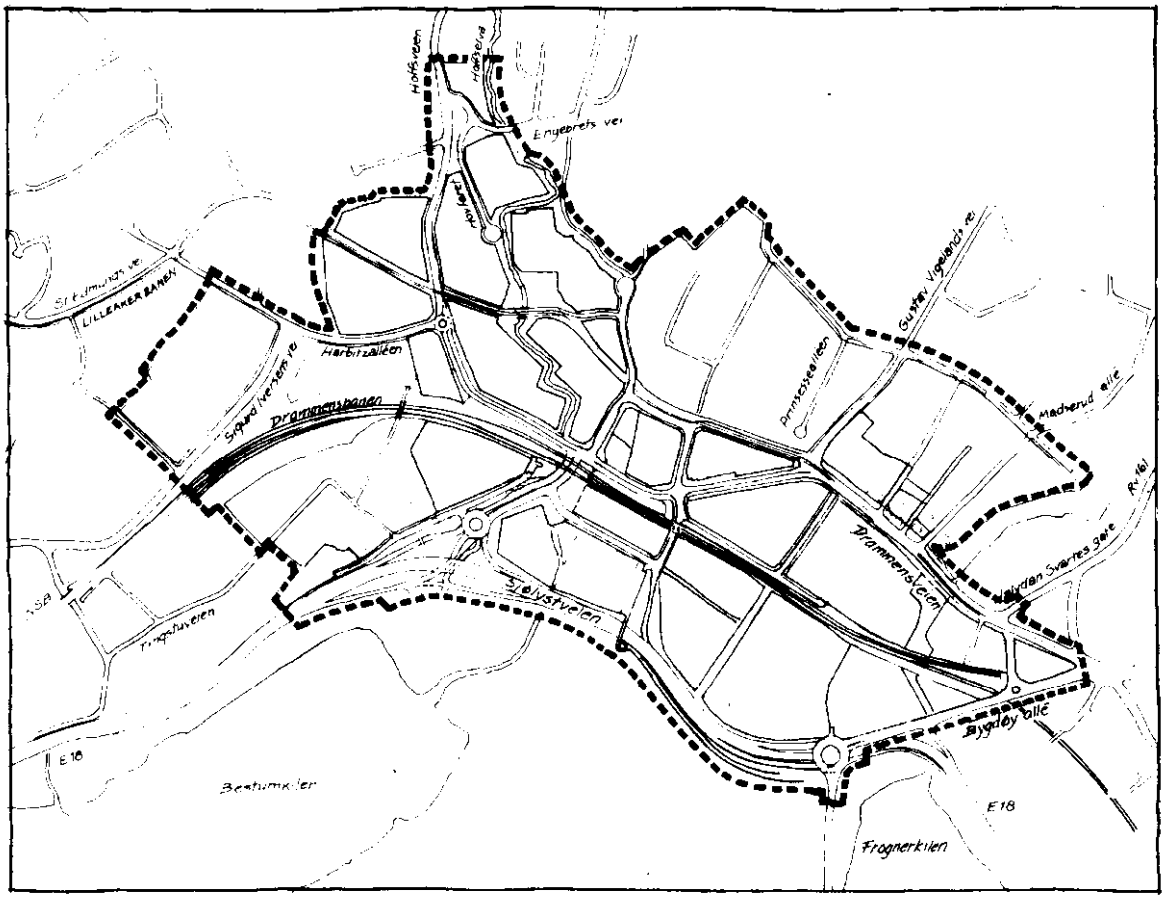
DAGENS SITUASJON

Sonen er på det nærmeste en ren boligsone bebygget med i hovedtrekk boligblokker. Hjørnet mot Olav Kyrresplass er bebygget med rekkehus. Sonen deles i to av jernbanen. Gjennom området i nord sydretning er det regulert en "grøntstripe" (friområde) ment som del av turvei fra Frognerparken til Frognerkilen, men denne er ikke gjennomgående på grunn av manglende kryssing over jernbanen, Drammensveien og Bygdøy allé. Eiendommen Drammensveien 110K eies av Oslo kommune v/Kontoret for eldreomsorg. Det er sendt inn regulerings- og bebyggelsesplan til byplankontoret i forbindelse med ønsket om å bygge trygdeboliger på tomta.

RETNINGSLINJER FOR FREMTIDIG UTBYGGING

Sonen bør i hovedtrekk i sin helhet opprettholdes som boligsone i samsvar med gjeldende reguleringsplaner.

10.1 Planområdet



10. Forslag til kommunedelplan

Arealdelen av kommunedelplanen er et kart i målestokk 1:2000, datert juli 1986, revidert april 87 med bestemmelser samt de intensjoner som beskrives i denne rapporten.

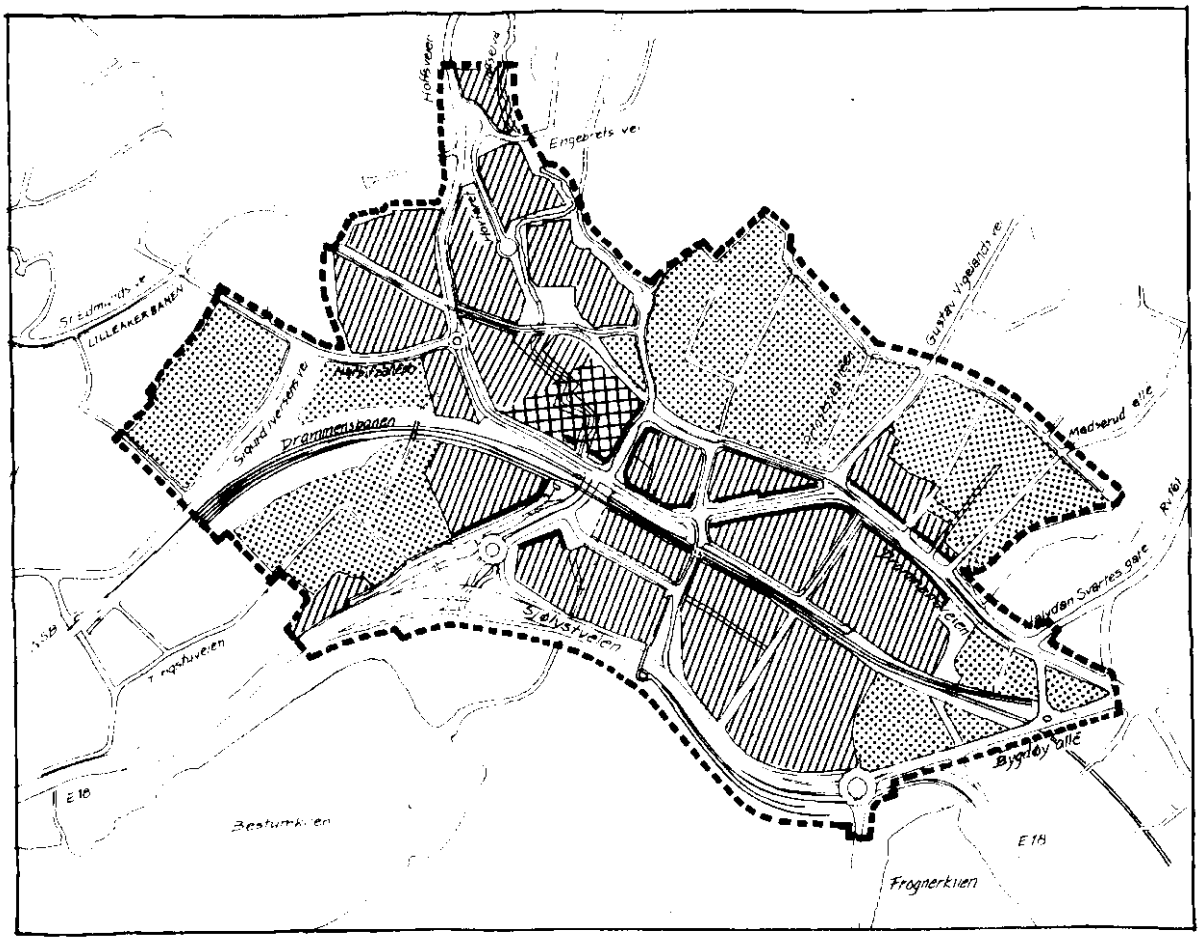
Arealdelen er vist ovenfor forenklet og nedfotografert. Kartill. 10.1.

På de følgende sider skal hovedtrekkene i planforslaget illustreres og beskrives nærmere.

Intensjonen og begrunnelsene for de enkelte deler i planforslaget er gjennomgått i de foregående kapitler og gjentas ikke her.

---- PLANGRENSE

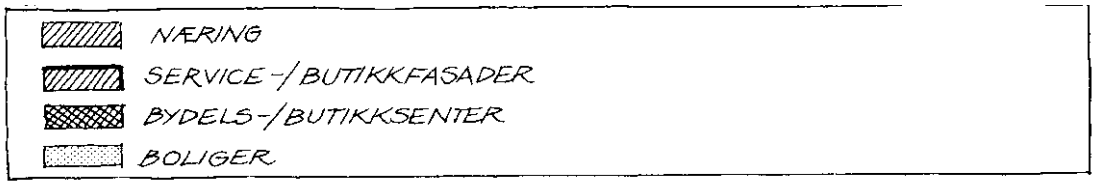
10.2 Arealbruk



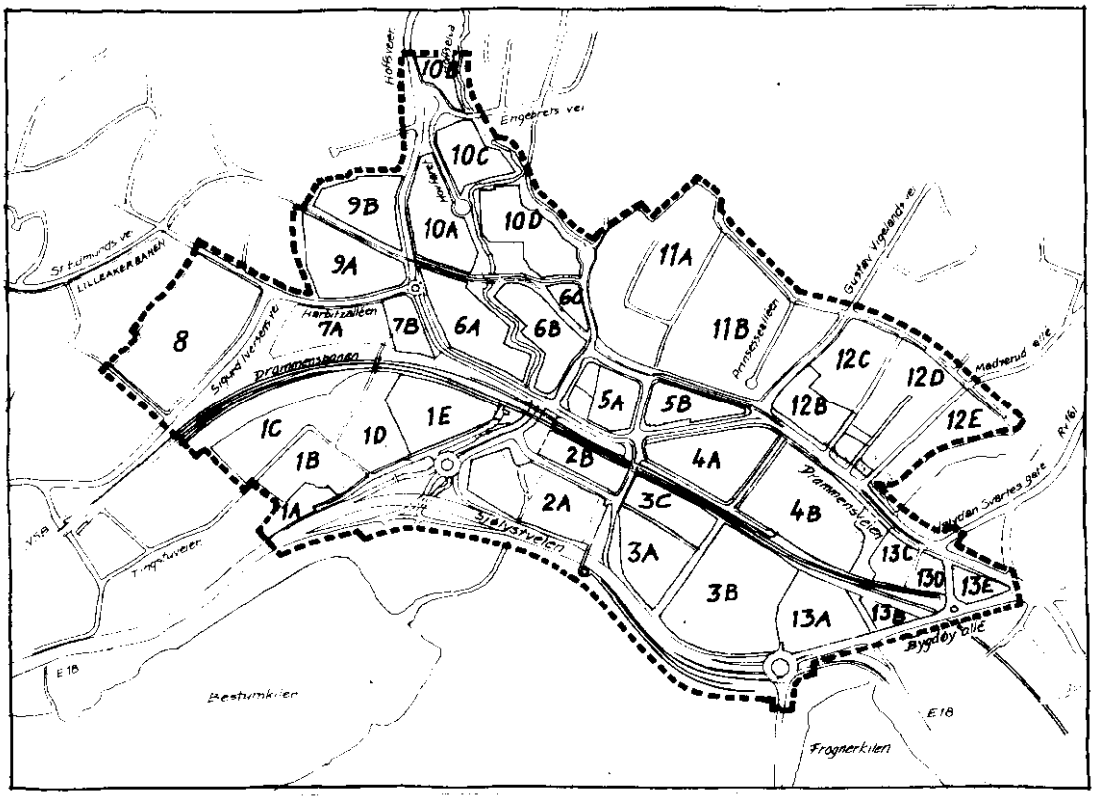
Planen omfatter arealer for nærings- og serviceformål og for boliger.

Lokaliseringsprinsippene er i hovedtrekkene disse:

- Nærings- og servicearealene er lokalisert på begge sider av Drammensveien og på begge sider av Hoffsveien nordover mot boligbebyggelsen på Hoff og til regulert barnehagetomt syd for Hoff gård.
- Det foreslås etablert et markert bysenter på begge sider av Hoffselva på hjørnet av Hoffsveien og Nedre Skøyen vei på arealer eiet av Eureka (Kværner) og Oslo kommune (utleiet til Skøyen Bilsentraler).
  Servicefunksjoner foreslås ellers lagt i første etasjene i bebyggelsen langs de viktige gatestrekninger. I senteret og i servicearealene foreslås innpasset boliger.
  Bebyggelsen i senteret bør kunne oppføres i opptil 10 etasjer (f.eks. hotell).
- boligområder med tilhørende servicefunksjoner i ytterkantene av planområdet



10.3 Arealoversikt - utbyggingsmuligheter



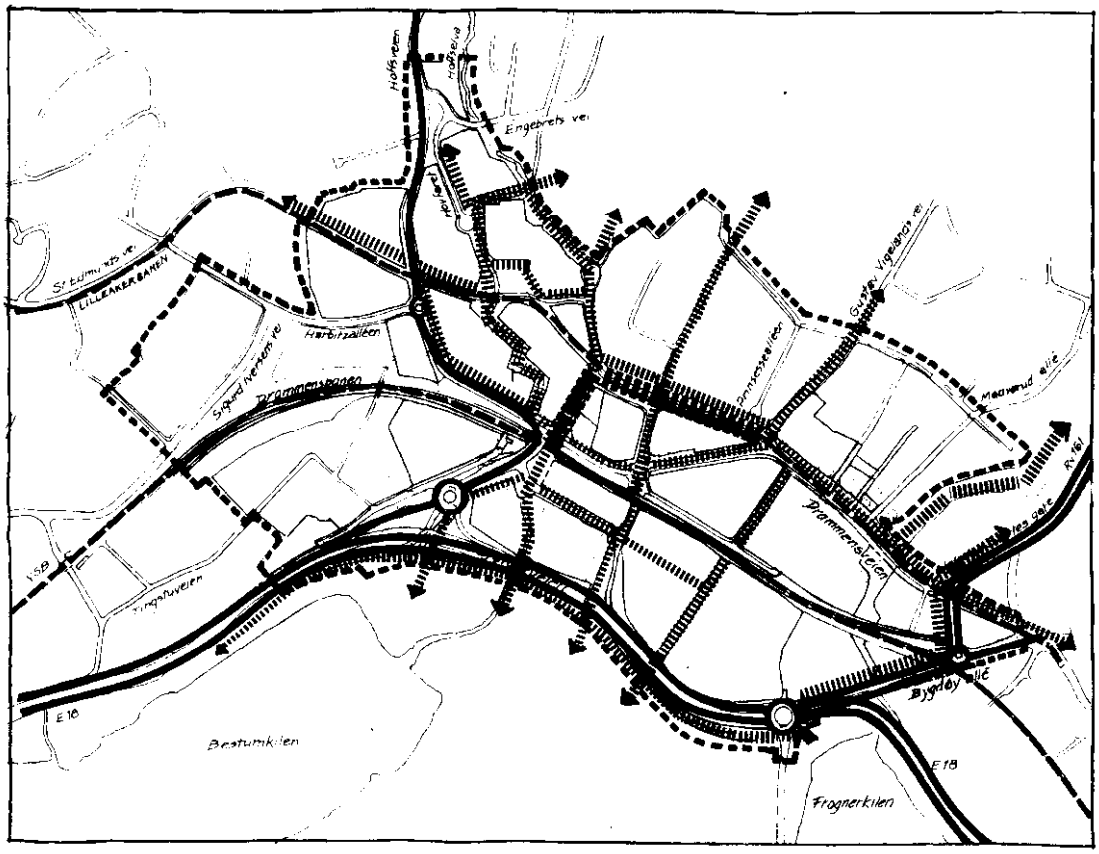
AREALOVERSIKT

Sone Nr.	Max. u-grad	Max. gulv-m 2	Kommentar
1 A	1,0	6.000	
1 B, C, D	0,3	-	Boligbeb./fortett.
1 E	1,2	22.000	
2 A	1,5	45.000	
2 B	1,5	20.000	
3 A, B, C	1,0	70.000	
4 A	1,5	24.000	
4 B	1,3	40.000	
4 C	1,0	9.000	
5 A	1,5	15.000	
5 B	1,5	9.000	
6 A	1,2	25.000	
6 B	1,5	21.000	
6 C	1,0	2.000	
7 A	0,4	-	Boligbeb./fort.
7 B	1,2	10.000	
8	0,6-0,8	-	Tett boligbeb.
9 A, B	1,0	20 000	
10 A, B, C, D	1,0	52.000	
11 A, B	0,3	-	Boligbebyggelse
12 A, B	0,8	10.000	
12 C, D, E	0,3	-	Boligbebyggelse
113 C, D, E	0,5	-	Boligbebyggelse

Totalt: Ant. gulv m2 ved max. utb: 400.000 m2 næringsarealer

(inkl. P-hus etc.)

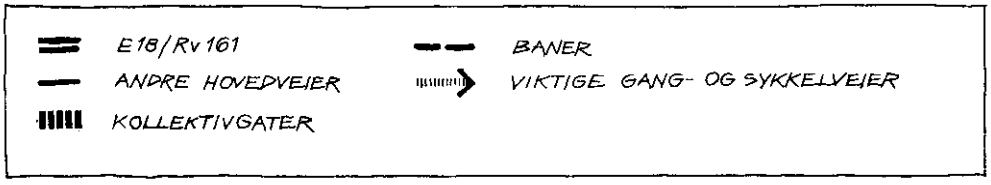
10.4 Kommunikasjoner



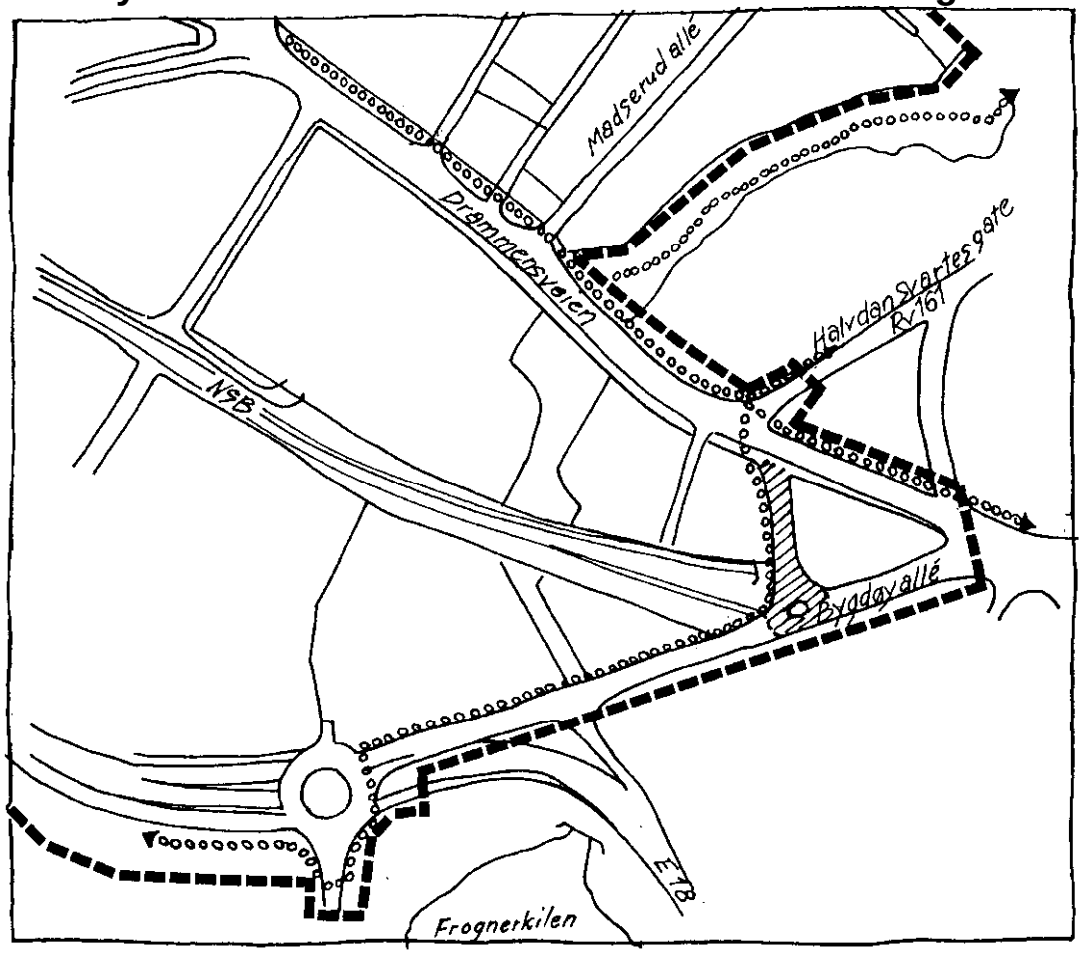
De viktigste hovedårene opprettholdes i nåværende traseer: jernbanen, Lilleakerbanen, med Drammensveien og Hoffsveien i utbedret stand i samsvar med gjeldende reguleringsplaner.

Det foreslås ny nedføring av Rv 161 på E-18 (Halvdan Svartesgt. Bygdøy allé, Bygdøykrysset), slik at Drammensveien gjennom Skøyen kan nedgraderes til lokal hovedvei med vanlige lysregulerte kryss.

Det foreslås anlagt kollektivgate (trikk og buss) fra Gustav Vigelands vei til Askekroken på nåværende trikketrasé, og i søndre del av Nedre Skøyen vei.



10.5 Ny trasé for Rv 161 mellom Drammensveien og E-18



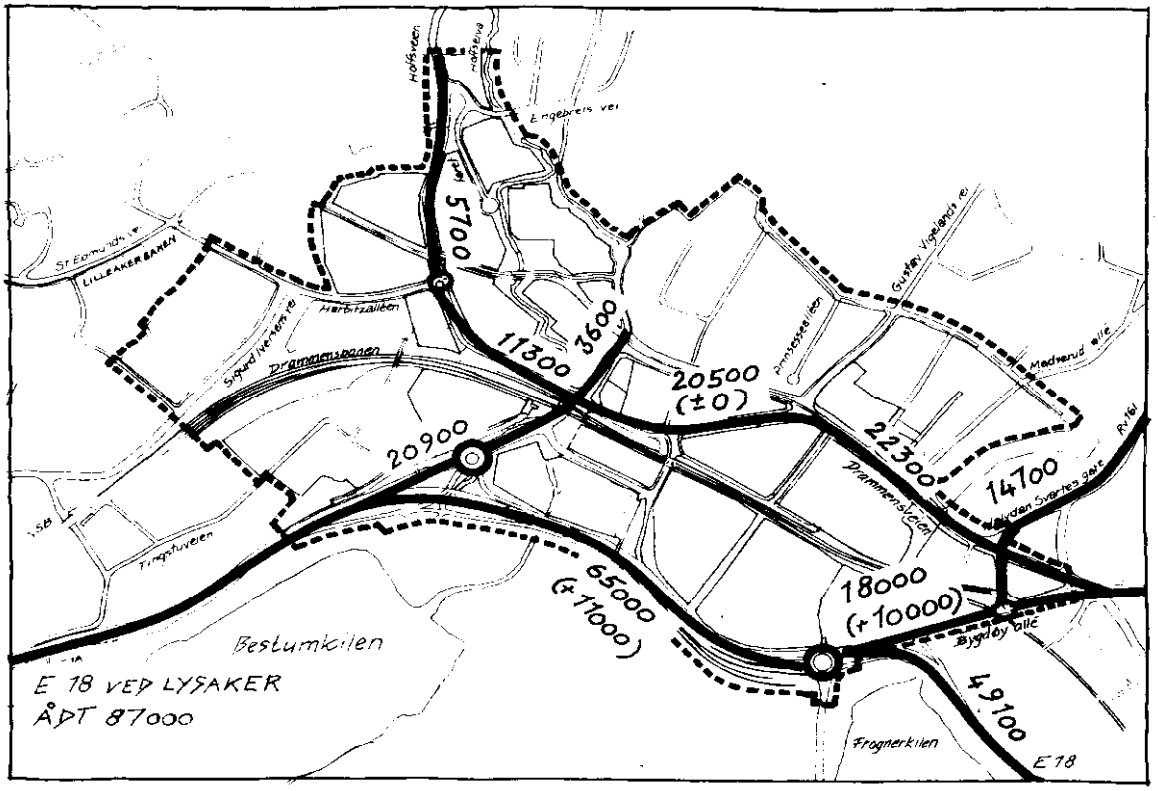
For å føre gjennomgangstrafikken E-18 Kirkeveiringen utenom Skøyen foreslås Rv. 161 i egen trasé fra Halvdan Svartes gate til Bygdøy allé ved jernbanebroen og derfra via Bygdøy-krysset inn på E-18.

For Drammensveien gjennom Skøyen gir dette mulighet for en betydelig nedsatt trafikk d.v.s. en trafikkreduksjon på 10-30%.

Ved bygging av en ny kjørebro kan Bygdøykrysset på forholdsvis enkel måte ombygges til rundkjøring med E-18 løpende under som i dag.
Prosjektet forutsettes bearbeidet i samarbeid med Vegdirektoratet.

NY TRASÉ
GANG-/SYKKELVEI

10.6 Trafikkbelastninger på veinettet



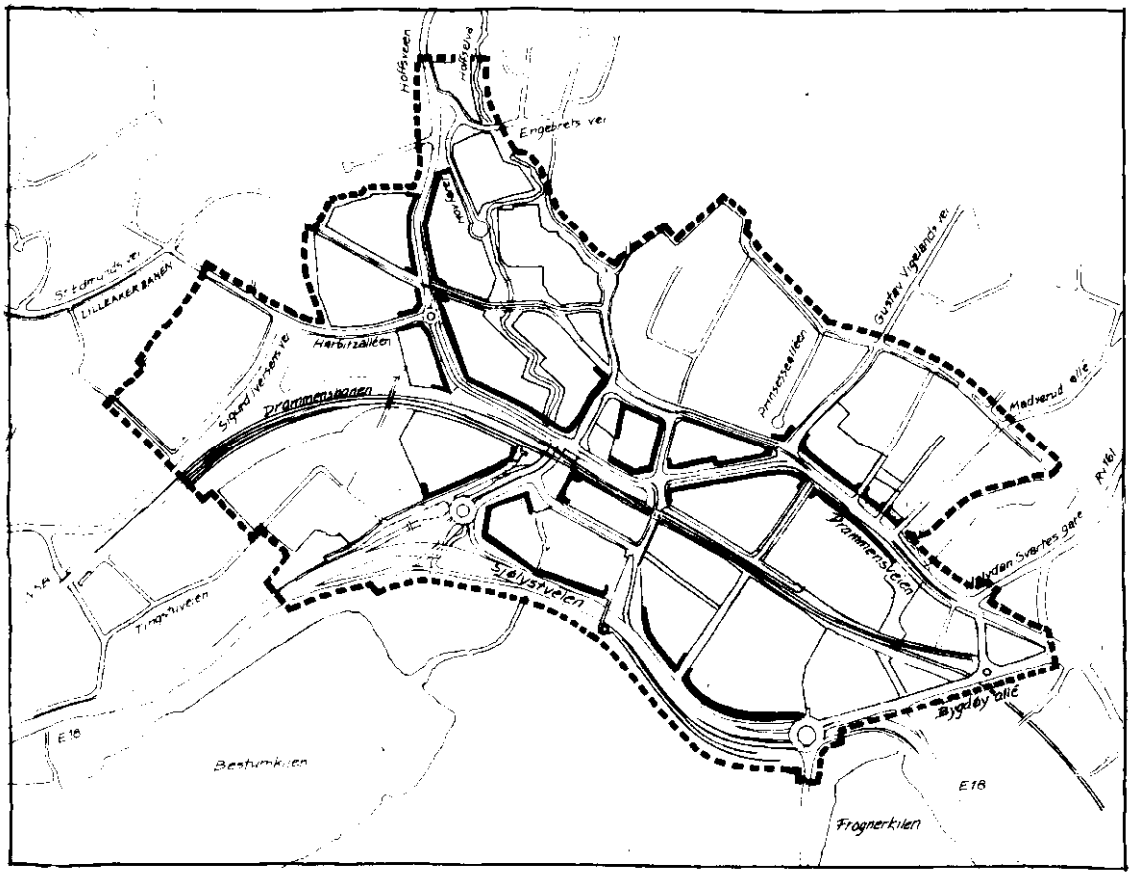
Ved full utbygging av Skøyen d.v.s. med et stipulert tall for nye parkeringsplasser på ca 2600, vil dette parkeringsantallet alene føre til en trafikkvekst generelt i området PA ca 15-20% i rushtimene. En slik trafikkvekst vil selv med forlenget Kirkeveiring føre til at trafikken i Drammensveien gjennom Skøyen omtrent blir på dagens nivå.

For Drammensveien gjennom Skøyen anbefales ikke rundkjøringer. Rundkjøringer gir dårlige forhold for både kollektivtrafikk og fotgjengere. Lyskryss gir bedre mulighet for kollektivprioritering, samt bedre forhold for fotgjengere. For krysset vest for Varemessen er likevel foreslått rundkjøring da det her ikke er så mye fotgjengertrafikk, samt at rundkjøring synes trafikkmessig å være best egnet. For krysset mellom den forlengete Kirkeveiring/Bygdøy allé og Bygdøy allé/Sjølystveien må en nærmere analyse klarlegge om rundkjøring eller lyskryss er best.

Sjølystveien har allerede i dag store kapasitetsproblemer, og forlenget Kirkeveiring og utbygging på Skøyen betyr at trafikken på Sjølystveien ved Varemessen stiger med 15-20%. Dette innebærer at et ekstra felt på E-18 er ønskelig. Som første etappe kunne 3 felt mellom Bygdøykrysset og Varemessen avhjelpe noe PA kapasitetsproblemene. Det er imidlertid av vesenetlig betydning at arbeid med å utrede fremtidig veiføring og forbedring av kapasitets-problemene for E-18 forbi Skøyenområdet tas opp og får en snarlig løsning.

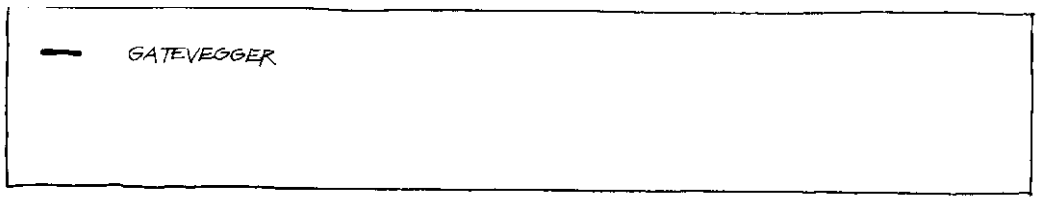
- TALLENE VISER DAGENS ÅRSDØGNTRAFIKK (ÅDT)
- TALLENE I PARENTES VISER ØKNING I ÅRSDØGNTRAFIKK VED FULL UTBYGGING AV SKØYEN OG MED FORLENGET KIRKEVEIRING

10.7 Gaterom og -vegger

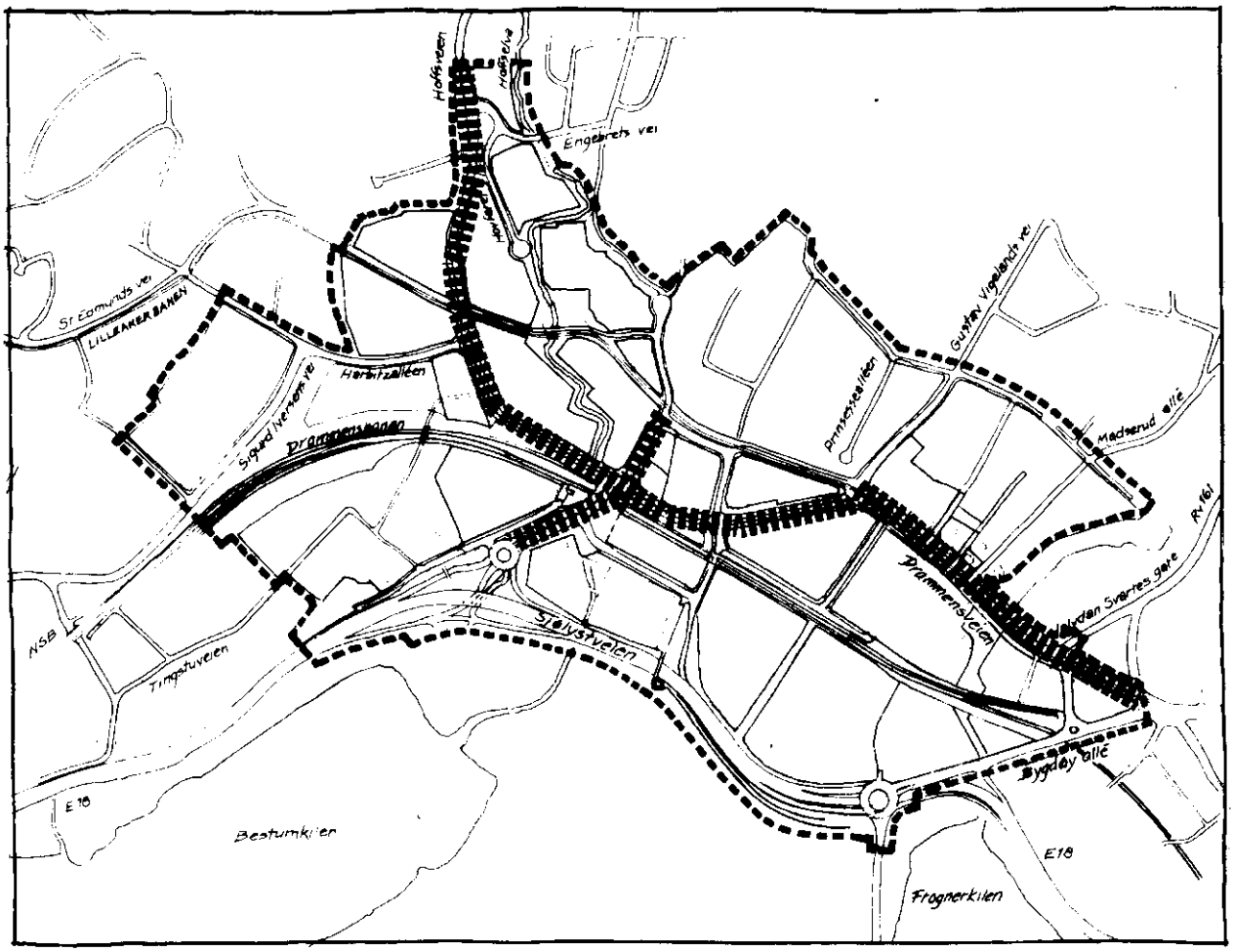


Nærings- og servicebyggene på begge sider av Drammensveien,
Hoffsveien og Nedre Skøyen vei bør ha faste og rike fasader i gatelinjen (pålagt byggelinje). Dette vil bidra til å stramme opp gatebildene. Første etasjene bør ha publikumsorienterte funksjoner - ikke parkeringshus. Mest mulig ens gesimshøyde i de enkelte gateløp. I prinsippet 4- 5 etasjer mot gatene. I senteret kan etasjehøyden for enkeltbygg gå opp i 8 - 10 etasjer.

Det store åpne trafikklandskapet vest for Varemessen må strammes opp.



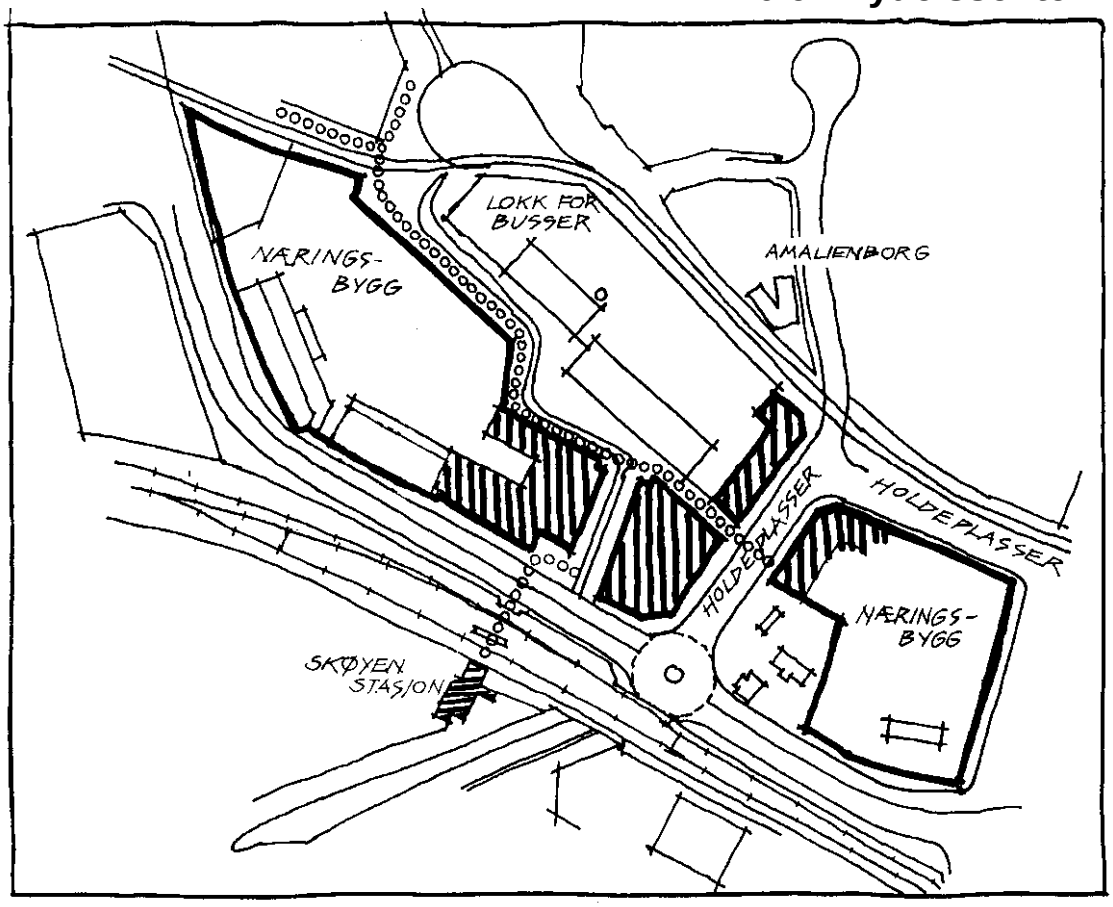
10.8 Gatetrær



De viktigste gatestrekninger bør få trerekker på begge sider av gaten. Trerekkene skal bidra til å markere "begynnelsen og slutten" på Skøyenbyen og som oppstramming og berikelse av gaterom og gatestrekninger.

ALLÉBEPLANTNING SOM OPPSTRAMMING AV GATEROM

10.9 "Bydelssenter"



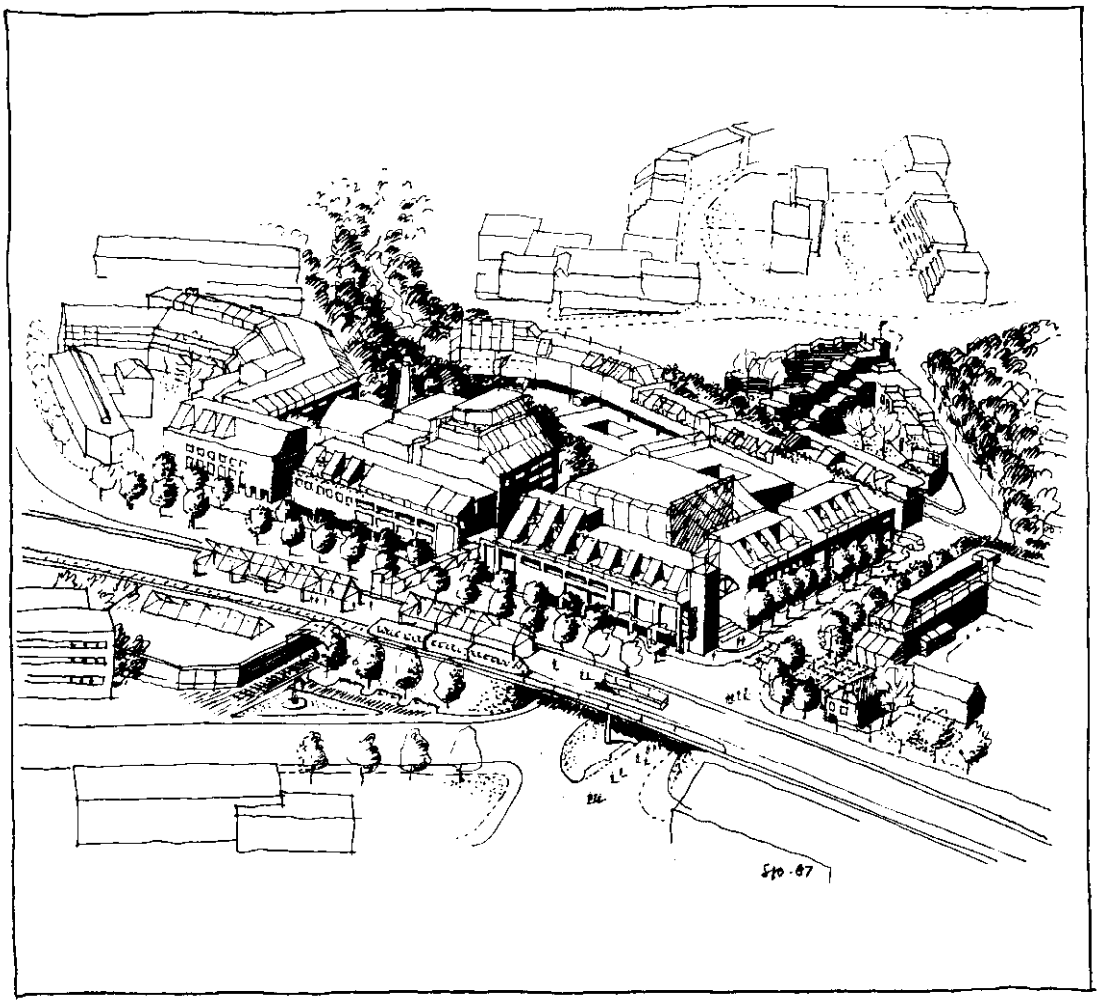
Den ideelle lokalisering av et senter på Skøyen er arealene på begge sider av Hoffselva, på hjørnet av Hoffsveien -Nedre Skøyen vei, og på østsiden av Nedre Skøyen vei ("Esso-tomten").

Senteret bør inneholde butikker, former for helse- og sosialtjenester, restauranter, hotell, rom for trim, møtelokaler etc., og boliger. Amalienborg utnyttes for boliger og primær lokalservice for bydelen.

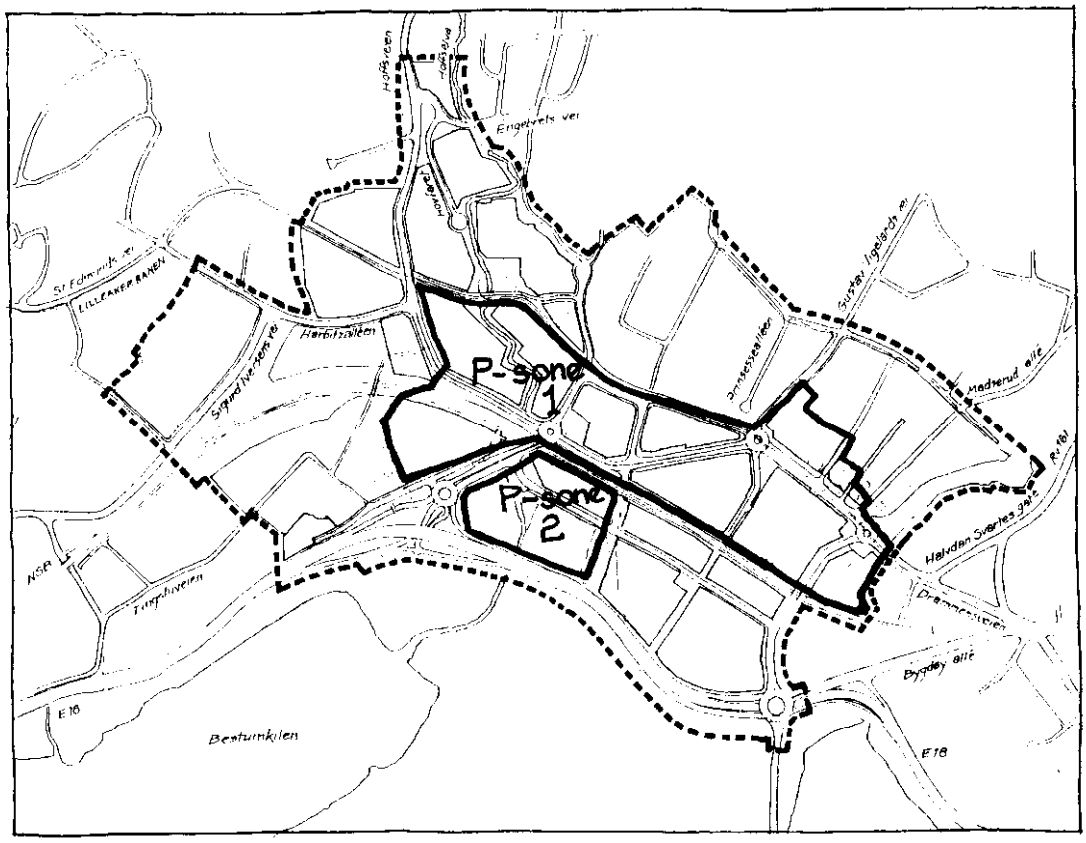
Senteret knyttes til Skøyen stasjon ved gangforbindelse under sporene og med fotgjengerforbindelse i parkdraget nordover langs Hoffselva.

Om man finner muligheten for flytting av bussparkeringen ut i et fjellanlegg "bak" Amalienborg bør det frigjorte "bussareal" disponeres til boliger.

10.10 Skøyen senter sett fra syd



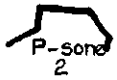
10.11 Parkeringssoner og P-løsninger



Skøyen ligger i ytre sone, men grenser til indre sone i øst. Det foreslås at laveste P-normer for ytre sone gjøres gjeldende for planområdet nærmest kommunikasjonsknutepunktet ved Skøyen stasjon og trikkens "nedslagsfelt", (P-sone 1).

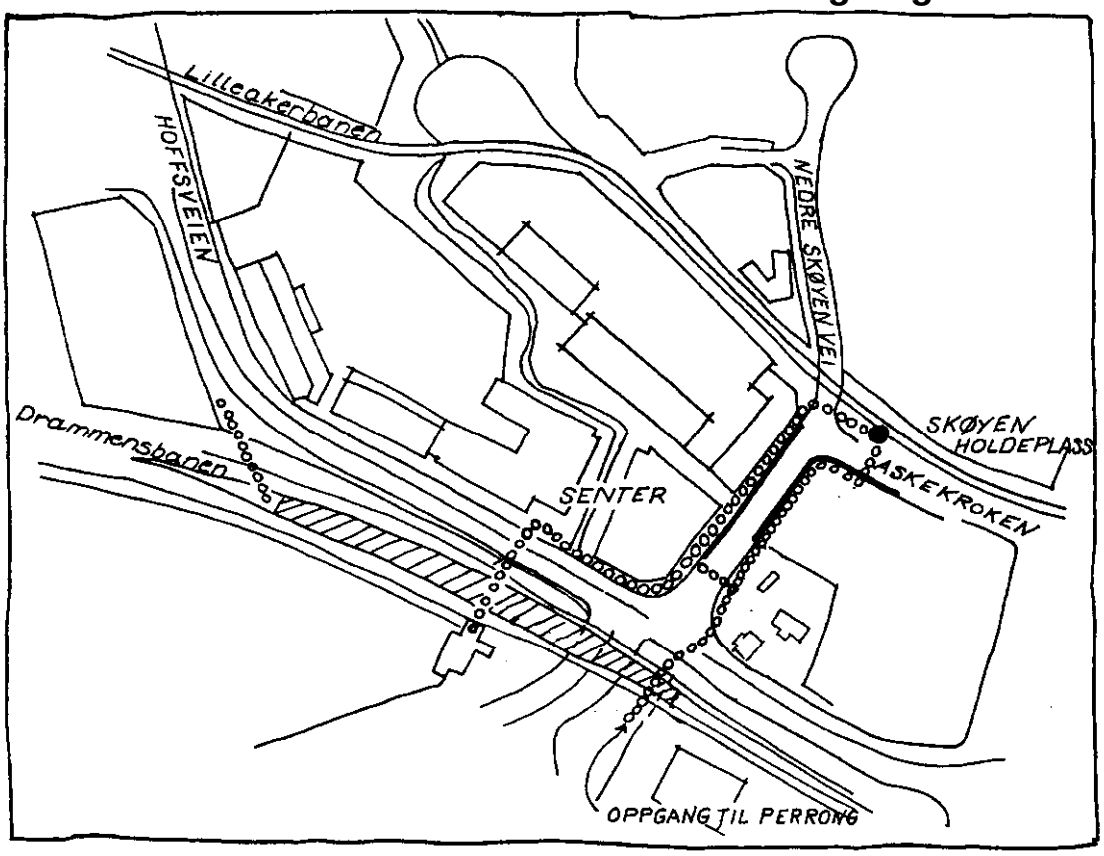
For Varemessen, P-sone 2, må P-kravene løses med P-hus på egen tomt eller i tilstøtende kvartaler.

Parkeringsbehovet må ellers løses på egen grunn som en del av Øvrige bebyggelse.



PARKERINGSSONE-MARKERING

10.12 Omstigningsforhold



Skøyenområdet har et meget godt tilbud på offentlige befordringsmidler med både trikk, busser og jernbane. Det er viktig å legge forholdene tilrette slik at man får best mulige omstigningsforhold mellom de forskjellige systemene. Dette foreslås gjort på følgende måte:

Drammensveiens undergang under jernbanen ved Skøyen stasjon forskyves en tanke mot vest, derved kan eksisterende undergang, med en liten utvidelse bli en del av en gangakse fra Skøyen trafikkholdeplass og helt frem til Varemessens hovedinngang. Direkte fra denne gangaksen har man ved ramper evt. heis få direkte kontakt til togstasjonens perrong. I nevnte gangakse d.v.s. i Nedre Skøyen vei blir det bussholdeplasser på begge sider. Dette omstigningsareal vil forøvrig også ha en meget gunstig beliggenhet i forhold til bydelsenteret på Skøyen.

Om "hybelhustomta" får en lavere bebyggelse som harmonerer med Sofienlund og med en utadrettet bruk, vil dette omstigningsareal eller gangstrøk kunne bli et meget attraktivt og hyggelig parti på Skøyen.



11. planlov, behandling, bruk

11.1 Ny plan- og bygningslov

Kommunedelplanen er hjemlet i § 20-1 i den nye plan- og bygningsloven. Plankartet i mål 1:2000, datert juni 1986, revidert april 87, vil utgjøre "Arealdelen" av kommunedelplanen (§20-4).

Plankartet angir arealer for byggeområder (20-4-1)
oppdelt i byggeområder for:
: nærings- og servicevirksomheter, og boligområder.
: Planen viser dessuten arealer for kommunikasjoner (veier og baner) (§20-4-6).

Det kan gis utfyllende bestemmelser til plankartet etter
spesifikasjoner gitt i § 20-4 a - f.

Av spesifikasjoner følgende punkter å være
mest aktuelle for Skøyenplanen :

pkt.a : som fastsetter at bygging m.v. ikke kan igangsettes før området inngår i reguleringsplan eller bebyggelsesplan og,

pkt.f : som gir adgang til å unnta bestemte angitte arealer fra rettsvirkningen som følger av lovens § 20-6 første ledd : "igangsetting av arbeid og tiltak må ikke tillates dersom disse er i strid med arealbruk og bestemmelser i arealplanen", eller annet ledd som sier at "kommunedelplanens arealdel gjelder foran eldre reguleringsplan".

11.2 Behandling

Den formelle behandling av kommunedelplanen beskrives i lovens § 20-5:

"I god tid før utkast til kommuneplan behandles i kommunestyret skal kommunen sørge for å gjøre de mest aktuelle spørsmål i kommuneplanarbeidet kjent på en måte den finner hensiktsmessig, slik at de kan bli gjenstand for offentlig debatt.
Utkast til kommuneplan sendes fylkeskommunen, berørte statlige organer og organisasjoner m.v. som har særlig interesser i planarbeidet til uttalelse og legges ut til offentlig ettersyn som fastsatt i § 27-1. Det kan settes en frist for å avgi uttalelse, som ikke må være kortere enn 30 dager. Saken legges deretter frem for kommunestyret til avgjørelse.
Har fylkeskommunen eller berørte statlige fagmyndigheter hatt innsigelse til kommuneplanens arealdel, skal arealdelen etter vedtak i kommunestyret sendes departementet til godkjenning, dersom kommunestyret ikke har tatt hensyn til innsigelsene. Departementet avgjør om innsigelsene skal tas til følge. Departementet kan i den forbindelse gjøre de endringer i planen som finnes påkrevd. Når samlet kommuneplan, arealdel eller rullert handlingsprogram er vedtatt av kommunestyret med rettsvirkning, skal det sendes et eksemplar til departementet, fylkesmannen, fylkeskommunen og berørte statlige fagmyndigheter til orientering. Selv om fylkeskommunen eller berørte «statlige fagmyndigheter ikke har hatt innsigelser mot kommuneplanens arealdel, kan departementet, etter at kommunestyret er gitt høve til å uttale seg, foreta endringer i planen ut fra nasjonale interesser. Kommunen må være underrettet om at planen vil bli endret innen 3 måneder etter at departementet har mottatt den.
Når planen er endelig, skal den kunngjøres på hensiktsmessig måte i kommunen. Departementets vedtak om å godkjenne eller endre arealdelen kan ikke påklages. Reglene i denne paragraf gjelder tilsvarende for behandling av kommuneplanens arealdel eller handlingsprogram som omfatter deler av kommunen eller bestemte virksomhetsområder.
Ved revisjon av kommuneplanen eller av hovedelementene i slik plan alene gjelder bestemmelsene i denne paragraf i § 33 tilsvarende".

11.3 Bruk av planmaterialet.

Arealdelen (1:2000)med bestemmelser og rapporten forutsettes ellers benyttet i forbindelse med byplankontorets behandling av enkeltsaker i planområdet. Rapporten er ikke fremstilt med tanke på å formulere standpunkter til alle regulerings- og byggesaker som er registrert. Det er imidlertid å håpe at blant annet de vurderinger og anbefalinger som er gitt i sonebeskrivelsene kan være til nytte under arbeidet med de ulike enkeltsaker. Det er ellers å håpe at planmaterialet kan være til nytte på et forberedende stadium i bygge- og reguleringssaker. Det er viktig at planens intensjoner kan gjøres kjent for utbyggere så tidlig som mulig.

Det er også viktig at andre etater med ansvar for ulike sektorer i kommune og stat blir informert om intensjoner, forslag og vedtak.

Vedlegg

1. Andre Aktuelle plan- og utbyggingssaker, pr høsten -85

ANDRE AKTUELLE BYGGESAKER M.M.

1) Drammensveien 173 - 177. Kontor for Ake Larson, ca. 6000m2 under bygging.
2) Drammensveien 127 (Tørrkopi). forespørsel om påbygg.
3) Gamle Madserud allé 2. Bruksendring godkjent av bygningsrådet.
4) Drammensveien 123 . 125. Bruksendret?
5) Harbitzalleen 2 m.fl. Byggemelding for kontorbygg (Klaveness 2 m.fl.). Ca. 3.000m2.
6) Drammensveien 134, "Moniertomta". Under utbygging til kontor. Ca. 16.000m2.
7) Hoffsveien 65 (skipsreder Ø. Lorentzen). Kontorbygg under oppføring.
8) Elsero, Jonsrudveien 1. Søknad om bruksendring fra eldreinstitusjon til kontor. Ikke anbefalt av byplansjefen.
9) Diverse påbygg/tilbygg langs Hoffsveien/Hovfaret.

ANDRE AKTUELLE SAKER/PROBLEMER

1) Skøyenkrysset. Regulert undergang ikke opparbeidet. Ny rundkjøring ved Varemessen.
2) "Hoffsdiagonalen". Nytt forslag fra BU 38 foreligger.
3) Trafikksaneringsplan Hoff/Smestad. Skal tas opp når regulert ny Hoffsvei er opparbeidet.
4) Gjennomkjøringsproblemer. Madserud allé, Thv. Erichsens vei, G. Vigelands vei. Brev fra beboere oversendt veivesenet (skilting).
5) Bydelshus (BU 38) + andre offentlige behov.

ANDRE MULIGE PROSJEKTER

1) NEBB - oppryddings- /utviklingsplan/arkitektkonk.
2) Varemessen - utvidelsesplan stilt i bero. Parkeringsproblemer.
3) Nedre Skøyen vei (Forbo). Forespørsel om omregulering.
4) Eureka, Hoffsveien 1 (Kværner). Kværner vurderer "utviklingsplan".
5) Tingstuveien (Selvaag). Forprosjekt/reg.utkast ventes.
6) Øst for Hoffsveien ved Hoff gård (kontor el. bolig/barnehage). 2 prosjekter. Forprosjekt/reg.utkast ventes.
7) Apothekernes Lab., Harbitzalleen 3-5. "Utviklingsplan" ventes.

Vedlegg 1


Ømestad
dammen
Øvre
MONTEBELLO
VESTRE GRÅVLI
HEGGELI
BORGEN
Nedre Skøyen
Gustav Vigelands
Bestumkilen
E18 Sørlandsveien
Bygdøy allé
AKTUELLE REGULERINGS-SAKER
ANDRE AKTUELLE BYGGE-SAKER M.M.
ANDRE AKTUELLE SAKER/PROBLEMER
ANDRE MULIGE PROSJEKTER
april 1986
asplan

2. Spørreskjema til Næringsdrivende i Skøyenområdet.

3. UTVIKLING OG BEHOV I FREMTIDEN

- utviklingsperspektiver
  de nærmeste 5-10 år

_____

- produksjonens art

- tomtebehov

- gulvkv.meter

- antall ansatte

- annet

For eventuelle nærmere konsultasjoner ønsker vi opplyst Deres kontaktperson:

Navn: ..... telefon:.....

SVARFRIST: 15. JANUAR 1986

Vedlegg 2

VEDLEGG
Disposisjonsplan for Skøyen - Spørreskjema til næringsliv/grunneiere

Bedriftens/grunneiers navn, og adresse:

.....

1. DAGENS FORHOLD

I * bedriftens art:
(produksjon,
service-, lager,
forretning
etc.)

2. * Arealer

- gårds- og bruksnr.
- tomtestørrelse
- eierforhold

* Bebyggelse

- antall m 2 : (totalt)
  - prod./lager
  - kontorer
  - butikker
  - boligformål
  - annet
- bygningenes alder
- bygningenes
standard

3. * arbeidskraft:

- antall ansatte
- art (funksj./arb.)
- bostedskommune (%)
- vanligste arbeids-
reisemåte

4. * service (bedriftens-)
blir dekket i:

-Skøyen-området
-i sentrum
-i andre deler av
-byområdet

Vedlegg 2

2. PROBLEMER

Her spesifiseres (i stikkords form) bedriftens problemer med hensyn til byplanmessige forhold:

- arealer

- kommunikasjonsproblemer

- parkering

- lokaliseringskriterier

- annet

3. Oversikt over næringsarealer/planlagte tillegg

Navn	G/B	Tomte-areal m2	Bebyg-gelse m2	Planlagt tillegg	Kommentarer
Niels Torp	3/230	1.070	275	+ 300	Felles regulerings-forslag om kontorbygg	Prinsessealéen 2
Leif Høegh & Co. A/S Prinsesse alléen 1 & 8	3/59	7.000	0	+6.700	"	"
Leif HØegh & Co. A/S Dr. v. 134	3/45	16.000	+16.760	+(7.000)	Underbygging, ytterligere planlegges	
Oslo Ridehus A/S	3/136	4.000*	3.000*	-	(anslag)	
Thrane, G & N Dr.vn. 127	3/206	1.700*	2.500*	-	(anslag)	
3/17						
Gustav Thrane-Steen	31/12	5.000*	4.000*	-	(anslag)	
Gustav Thrane-Steen	3/27	1.000*	400*	-	(anslag)	
3/18						
Gustav Thrane-Steen	31/203	10.000*	8.000*	-	(anslag)	
Reidar Agdestein A/S Madserud all. 2	3/80	800	440	-		
Bjørg Eggen Dr.vn. 158	5/94	2.500	2.350	+ 100	Søknad om tilbygg til bensinstasjon	
Dieselgården A/S Dr. vn. 159	5/68 5/58	9.000*	9.000*	-	(anslag)	
Kjøles bilforr. Dr.vn. 161	5/65	10.000	7.000	+ 3.000*	(Planer omnybygg ikke konkretisert)	
Selvaagbygg A/S	5/9	6.300*	0	+ 9.000*	Ikke framlagte planer (anslag)	
Drammensvn. 165/167	5/15 5/18	3.450	ca.450	+ 4.600	To boliger, søknad om omreg. til kontor	
Ake Larson, Dr.vn. 173,175,177	5/35	6.000*	0	+ 6.000	Under bygging	
5/37						
SUM :		370.000*	250.000*	+90.000**		

* Tallene merket med stjerne er usikre
** Nybyggingsarealene er ikke inkl. Olsens Enke

Vedlegg 3.

OVERSIKT NÆRINGSAREALER PÅ BAKGRUNN AV SPØRREUNDERSØKELSEN

Navn	G/B	Tomte- areal m2	Bebyg- gelse m2	Planlagt tillegg	Kommentarer
Thune Dr.vn. 130 v/Eiendomskons.	3/29	31.000	25.000	+10.-15.000	Planlegger fornyelser/ næringsbygg
Eureka (Kværner) v/Eiendomskons.	3/58	21.000	ca.12.000*	+15.000*	Planlegger fornyelser og Nybygg
NEBB A/S	3/31	70.000	70.000		Planlegger fornyelser/ næringsbygg
Norges Varemesse	3/417	27.000	22.500	+ 4.500	Utvidelse samt ønske om hotell
Norske Shell A/S	3/181	1.000	-	+ 200	Ny bensinstasjon
Norsk Telektron A/S Dr.vn. 126	3/430	2.000	5.300		Fullt utbygget
Tetra Pak A/S	3/450	3.600*	2.000*		(anslag)
Maskin A/S Zeta N. Skøyenvn.24	3/500	5.225	4.765	+(1.400)	Langsiktig utvidelseplan
Skøyen bilsentr. O.K.	3/448	14.000*	5.000*		(anslag, grunn festes av
Esso Norge A/S	3/46-20	9.900	-	12.000	Hovedadm., nybygg utsatt
Olsens Enke A/S	30/6	41.000	0	26.000/ 40.000	Boligforslag/- kontorforslag
Stibolt Noble (tennishallen)	3/190	2.500*	1.500*	-	
Klaveness Chartering A/S	5/12	1.500*	-	3.000*	Under bygging
Sigurd Olsvold Harbitzalléen 2A	5/13	1.000	0	-	Under bygging
Titas & Fram inv. A/S	3/269	1.700*	1.500*	-	(anslag)
Apotekernes Laboratorium	31/56-16/-60	17.300	14.300	+ 4.500	Nybygg 1986, Ønske om nye 4.000 m2
Belvedere A/S Hovfaret 4	31/28	4.300	5.500	(1.500)	
Norsk Dampkjelfor. Hoffsvn. 13	31/127	2.000*	2.000*	-	(anslag)
Fellesdata A/S	3/516	23.000	17.500	0	Nytt anlegg
Hovfaret 13, Maritime	31/47	2.990	550	+ 4.300	Forslag om nybygg
Harald A. Møller A/S Harald A.M.Invest	3/194 3/509	6.000*	ca.5.000	-	(anslag)

4. Sammendrag av bemerkninger i forbindelse med utleggelse til off. ettersyn i tidsrommet 1.8.-1.10/86 og 5.1.-9-2-87 og byplanskefens kommentarer. (i eget hefte).

Asplan

Asplan arealplanlegging og
kommunalteknikk a.s

Leif Tronstads plass 6
Postboks 25
1301 Sandvika
Tlf. (02) 54 33 50

Til næringsdrivende
i Skøyen-området

Deres brev av	Deres ref.	Vår ref. 13175 PB/me	Dato
19.12.1985			

DISPOSISJONSPLAN SKØYEN-OMRÅDET
EN REGISTRERING AV PROBLEMER OG PERSPEKTIVER

o Bakgrunn

Planutvalget har bedt byplankontoret utarbeide forslag til disposisjonsplan for Skøyen-området. Se vedlagte kartutsnitt.

Asplan er engasjert av byplankontoret for å utføre planarbeidene. Byplankontoret ved avdelingsleder Arild Enersen styrer planleggingsarbeidet.

O Hensikt

En viktig grunn for at dette planleggingsarbeidet nå settes igang er at kommunen ønsker å få oversikt over hvilket utbyggings potensiale næringslivet kan ha i Skøyen-området. Det foreligger i dag en lang rekke regulerings-/bebyggelsesplanforslag (omreguleringer) og prosjektforslag i området. Dette er alle private forslag som byplankontoret/bygningsrådet ikke vil behandle før det foreligger en samlet disposisjonsplan.

O Tidsplan

Disposisjonsplanarbeidet må derfor gjennomføres på kort tid. Arbeidet skal være avsluttet i løpet av mars 1986.

O Spørreskjema

Asplan er nå i gang med registreringer av eksisterende forhold i området. Vi er dessuten interessert i en kartlegging av byggebehov i de bedrifter som idag holder til i området.

I vedlagte spørreskjema har vi også stilt spørsmål om arten av virksomheten, arbeidstakerne, transportspørsmål, problemområder etc.

vi håper De vil være oss behjelpelig i dette kartleggingsarbeide. Spørsmålene er forsøkt utformet slik at de er matnyttige - det vil si at de er viktige for å kunne løse problemene - tilrettelegge for vekstmulighetene i området.
Alle svar vil bli behandlet konfidensielt. Svarfrist settes til 15. januar 1986.

Aplan Institutt for samfunnsplanlegging
Stavanger Bergen Trondheim Lillehammer Tønsberg Kristiansand

MEDLEM AV
RÅDGIVENDE INGENIØRERS

SERVICEKONTOR

Vedlegg 4

Spørsmål i denne forbindelse kan rettes til arkitekt MNAL Per Bonesmo eller arkitekt MNAL Ove Myrold på telefon (02) 54 33 50.

Med hilsen
for ASPLAN As,
Institutt for samfunnsplanlegging

Per Bonesmo
prosjektleder

Oslo

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.

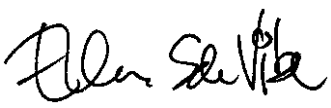
Planen er en temaplan for allment tilgjengelige uterom i Oslos byggesone, med unntak av sentrumsområdet omtrent innenfor Ring 1. Dette området er gjenstand for en egen prosess for istandsetting av byens åpne rom, "Levende Oslo". Planen gir en overordnet struktur av torg og møteplasser i alle bydeler,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

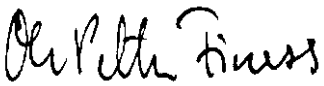
Arbeidet har vært ledet av en styringsgruppe med følgende deltakere:
Ellen S. de Vibe, Plan- og bygningsetaten, leder,
Yngvar Hegrenes, Eiendoms- og byfornyelsesetaten,
Anne R. Smedsrud, Friluftsetaten,
Knut Gabestad, Samferdselsetaten,
Finn Johansen, Vann- og avløpsetaten.

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.

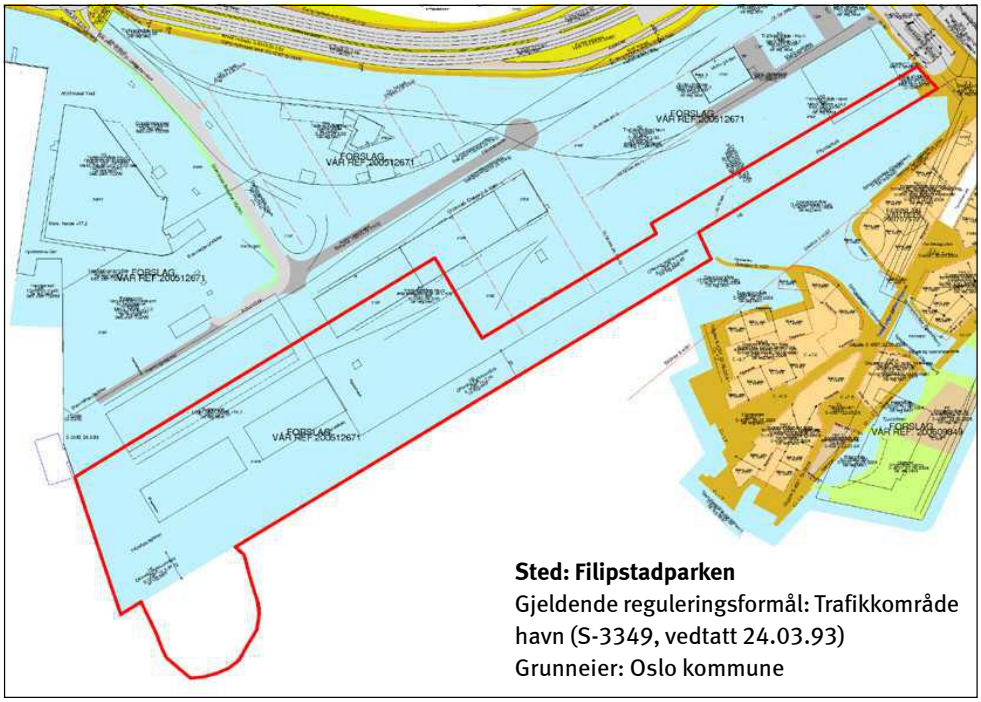
Torg og møteplasser skal ivaretas i tillegg til felles arealer for uteopphold knyttet til boligbebyggelse. Torg/møteplass skal lokaliseres på steder med god utsikt, gode solforhold og utformes med lett tilgang til offentlig gatenett eller gang/sykkelforbindelser. Terreng brattere enn 1:3 medregnes ikke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

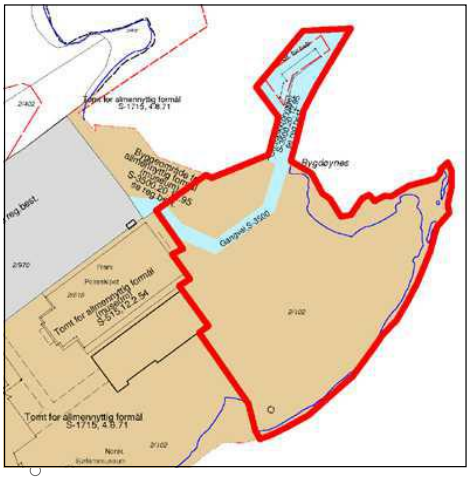
Nedenfor følger en oversikt over de av planens torg og møteplasser hvor vedtatt reguleringsplan er tilsidesatt av foreliggende plan. Reguleringsplanen anses her å være i strid med kommunedelplanens "byggeområde (torg/plass)" eller "byggeområde (annen overordnet møteplass)". På utsnittene av reguleringskartet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

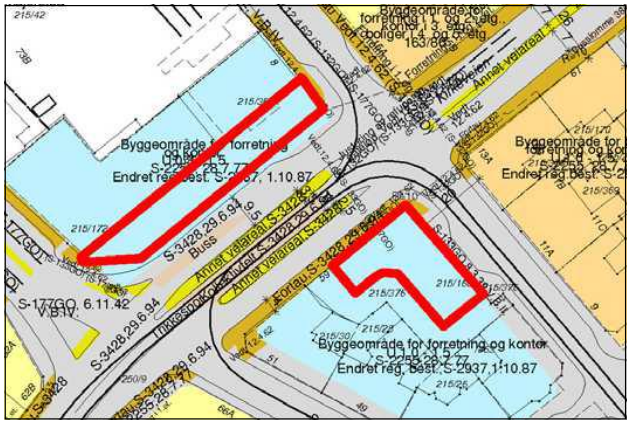


Sted: Filipstadparken
Gjeldende reguleringsformål: Trafikkområde havn (S-3349, vedtatt 24.03.93)
Grunneier: Oslo kommune



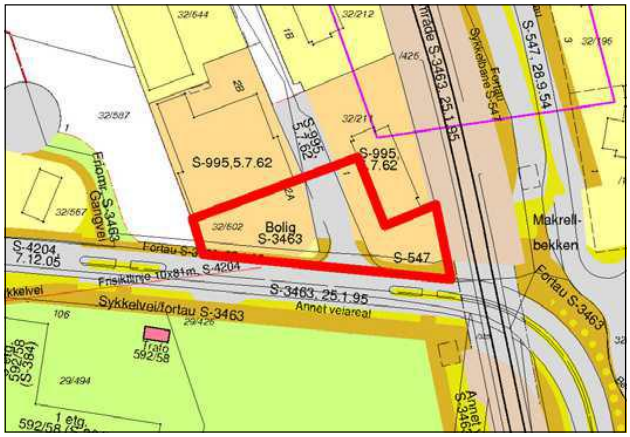
Sted: Bygdøynes
Gjeldende reguleringsformål: Byggeområde – tomt for allmennyttig formål (S-1715, vedtatt 04.08.71)
Grunneier: Norsk Sjøfartsmuseum

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



Bydel Vestre Aker

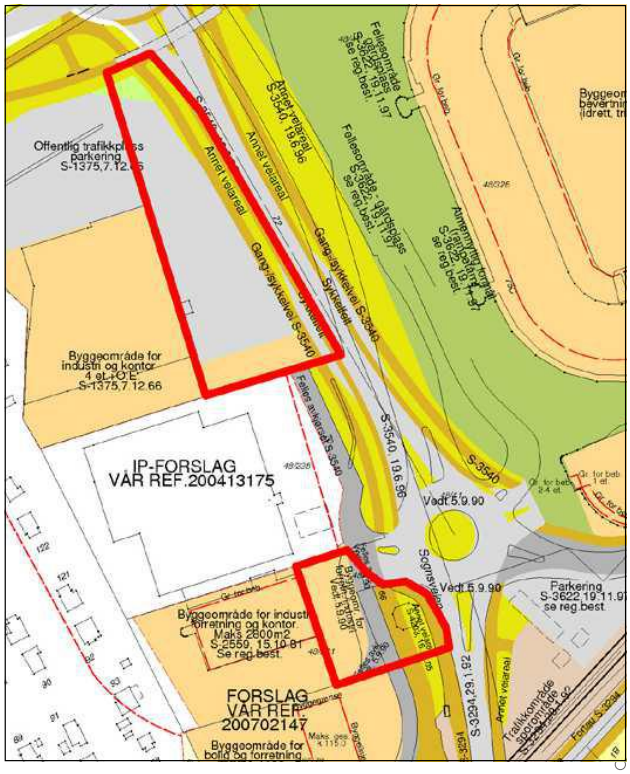
Sted: Makrellbekken
(Øvre Smestad vei 1 og 2A)
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde bolig
(S-995, vedtatt 05.07.62 og
S-3463, vedtatt 25.01.95)
Grunneiere:
Smestad Nye Handelshus AS,
Øvre Smestad Handelshus AS

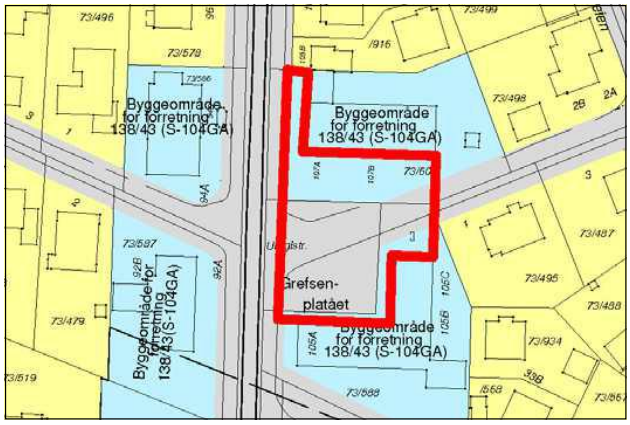


Bydel Nordre Aker

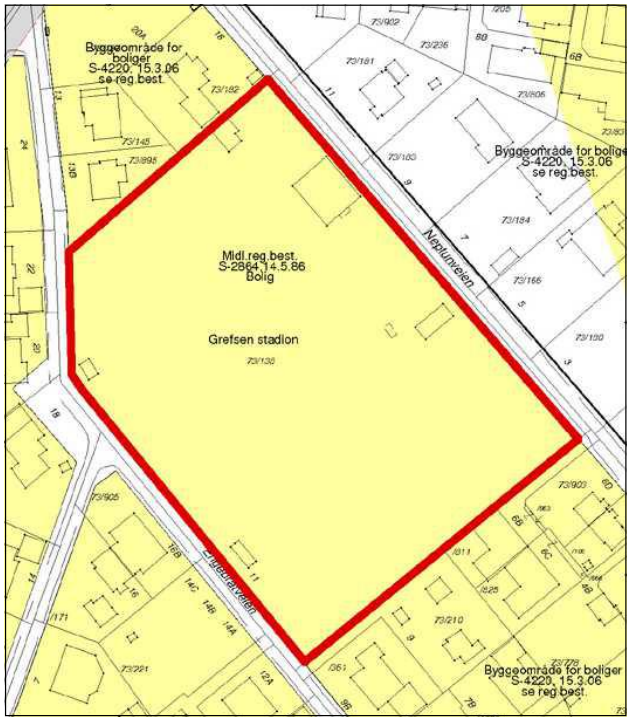
Sted: Sognsveien 66
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde industri/
forretning/kontor
(S-2559, vedtatt 05.10.81)
Grunneiere:
Titas Eiendom AS,
Fram Realinvest AS

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



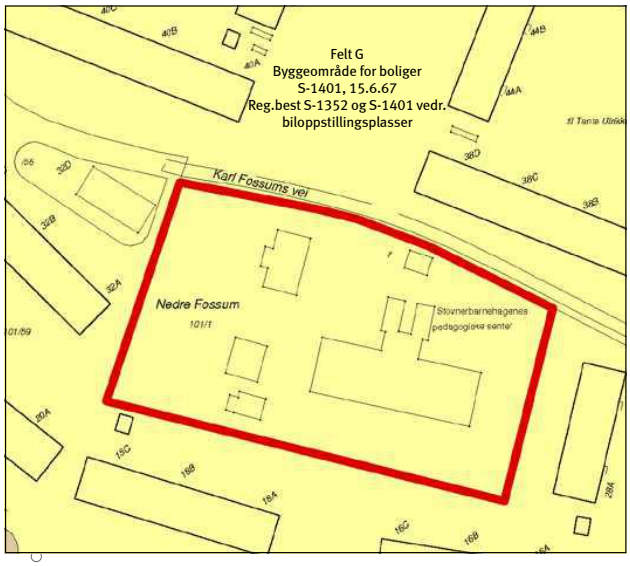


Sted: Grefsenplatået
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde forretning (S-104GA)
Grunneiere: Veigrunn, private



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

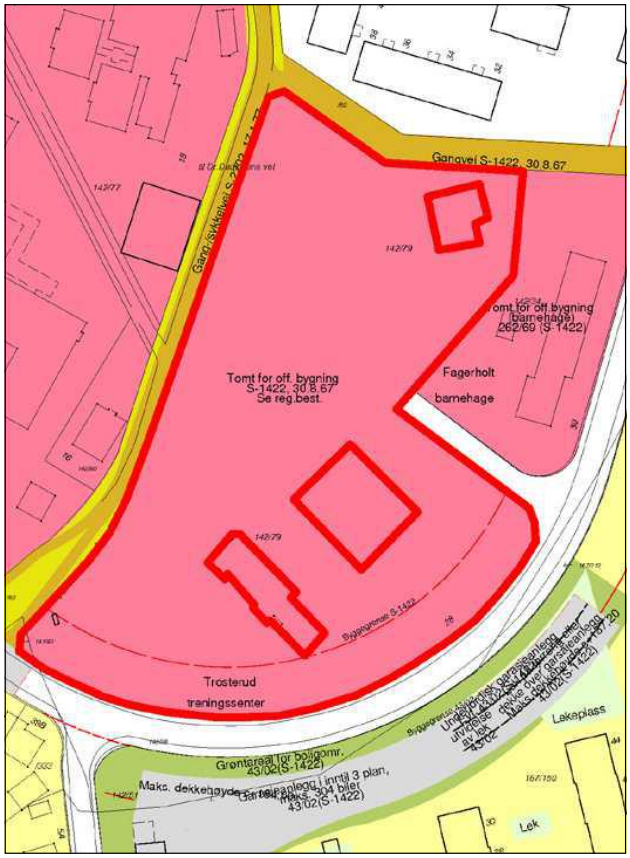
Bydel Stovner



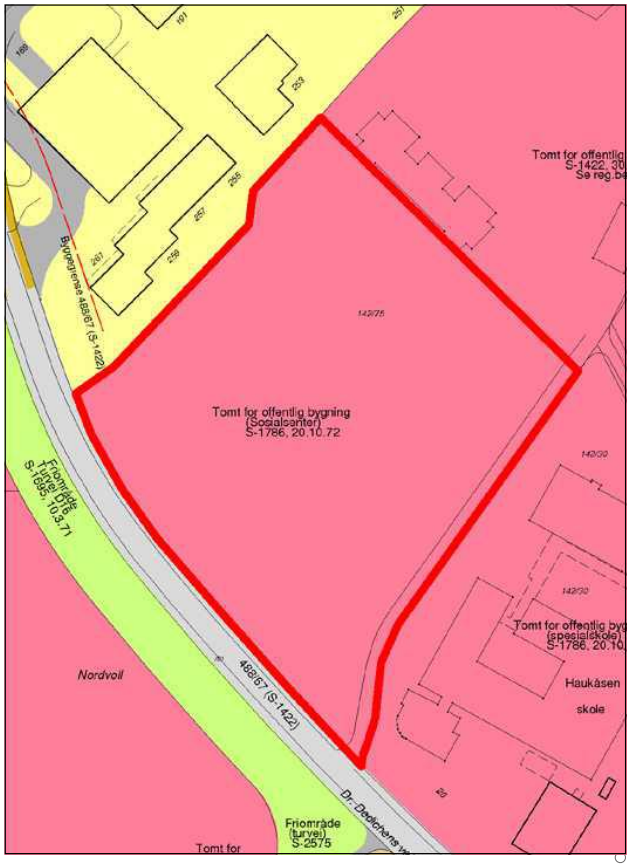
Sted: Nedre Fossum gård
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde bolig (S-1401, vedtatt 15.06.67)
Grunneier:
Omsorgsbygg Oslo KF

Bydel Alna

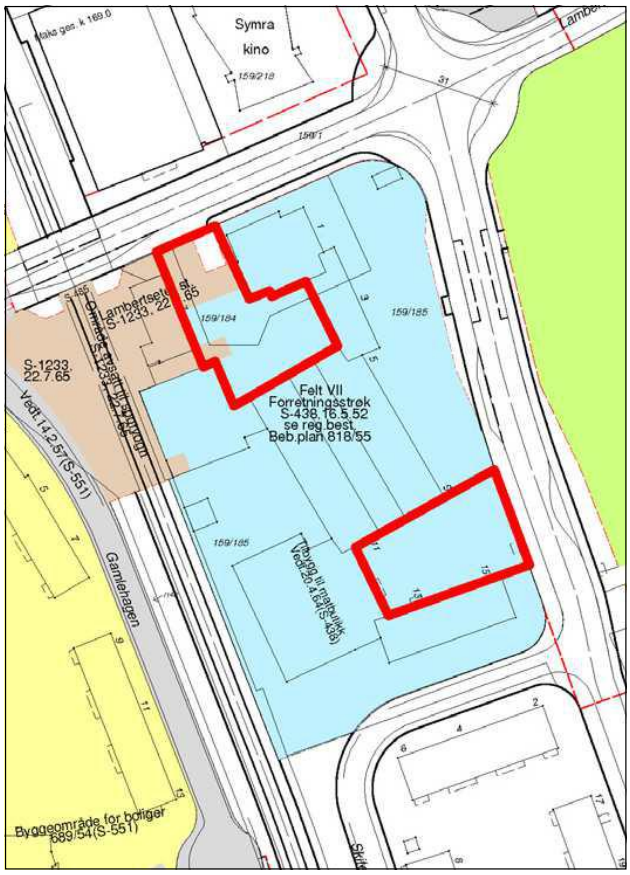
Sted: Trosterudvillaen
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde – tomt for offentlig bygning (S-1422, vedtatt 30.08.67)
Grunneier: Oslo kommune



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

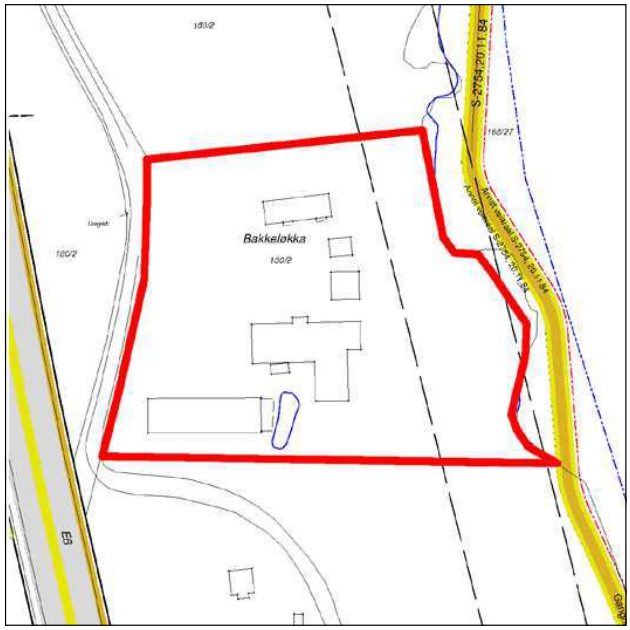


Bydel Nordstrand



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.

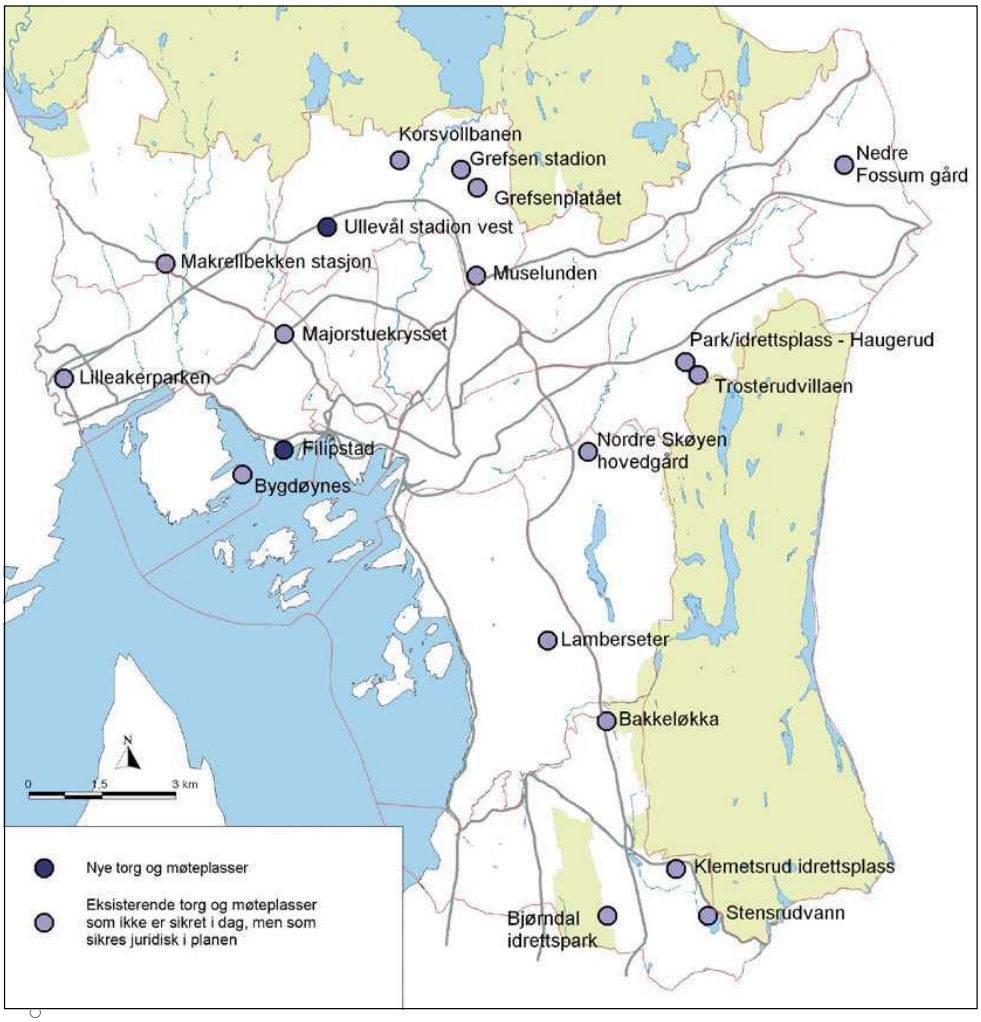
Torg og møteplasser som er vedtatt i reguleringsplan men ikke opparbeidet, er vist på plankartet med et eget symbol.

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.



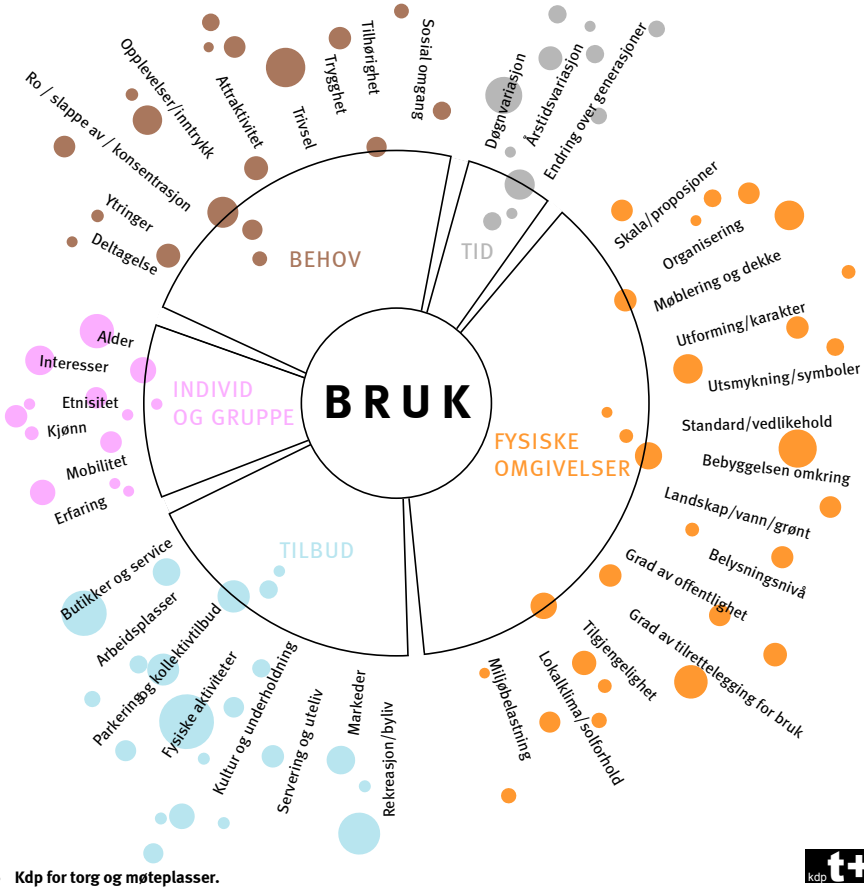
DEFINISJON
Byens uterom skal være åpne, tilgjengelige og for alle
I beskrivelsen av byens uterom, brukes betegnelser som offentlig og allmenn. Begge sier noe om grunnleggende kvaliteter ved byens uterom. Ordet offentlig er en motsats til privat og man mener gjerne åpent tilgjengelig. Ordet allmenn kan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

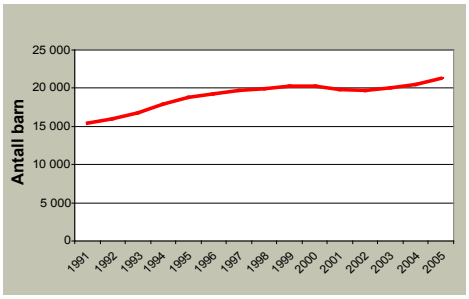
BY- OG BYLIV I ENDRING

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).

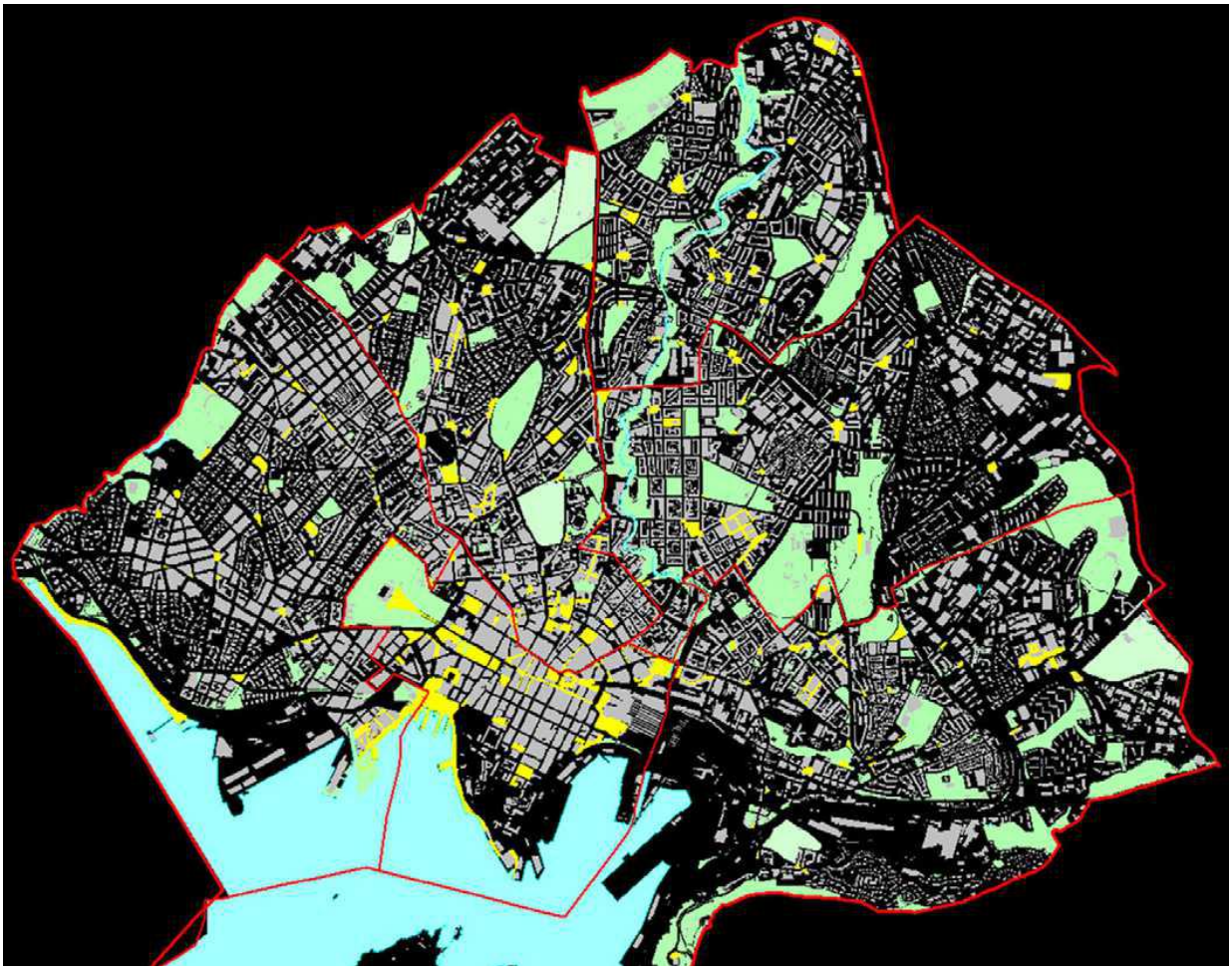
6.3 Fysiske utfordringer

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

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

Bygdøy allé 127A

Nabolaget Thune/Vigelandmuseet - vurdert av 109 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Godt voksne
- Etablerere
- Enslige

SKOLER

Skøyen skole (1-7 kl.) 672 elever, 38 klasser	23 min 1.9 km
Bygdøy skole (1-7 kl.) 276 elever, 14 klasser	4 min 2 km
Smestad skole (1-7 kl.) 538 elever, 31 klasser	6 min 2.3 km
Sollerudstranda skole (8-10 kl.) 79 elever, 18 klasser	7 min 3.7 km
Kristelig gymnasium grunnskole (8-1... 408 elever, 30 klasser	9 min 3.5 km
Hartvig Nissens skole 630 elever	25 min 2 km
Oslo Private Gymnasium 167 elever, 9 klasser	4 min 2.7 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Karenslyst allé Linje 30	3 min 0.2 km
Thune Linje 13	7 min 0.6 km
Skøyen stasjon Linje L1, RE10, R12, R13	7 min 0.7 km
Nationaltheatret Linje 1, 2, 3, 4, 5	6 min 3.3 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	9 min 5.2 km

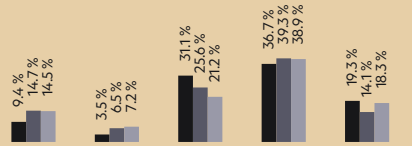
BARNEHAGER

Askeveien barnehage (1-5 år) 85 barn	11 min 0.9 km
Casinetto Borettslags barnehage (1-... 16 barn	12 min 1 km
Frognerkilen barnehage (1-5 år) 54 barn	12 min 1 km

DAGLIGVARE

Kiwi Skøyen	1 min
Meny Skøyen	4 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Thune/Vigelandmuseet	1 946	1 161
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 91/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 81/100

Naboskapet
Høflige 61/100

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Buss
- Egen bil

SPORT

Ferd stadion	6 min
Casinetto balløkke	12 min
EVO Sjølyst	2 min
SATS Sjølyst	2 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

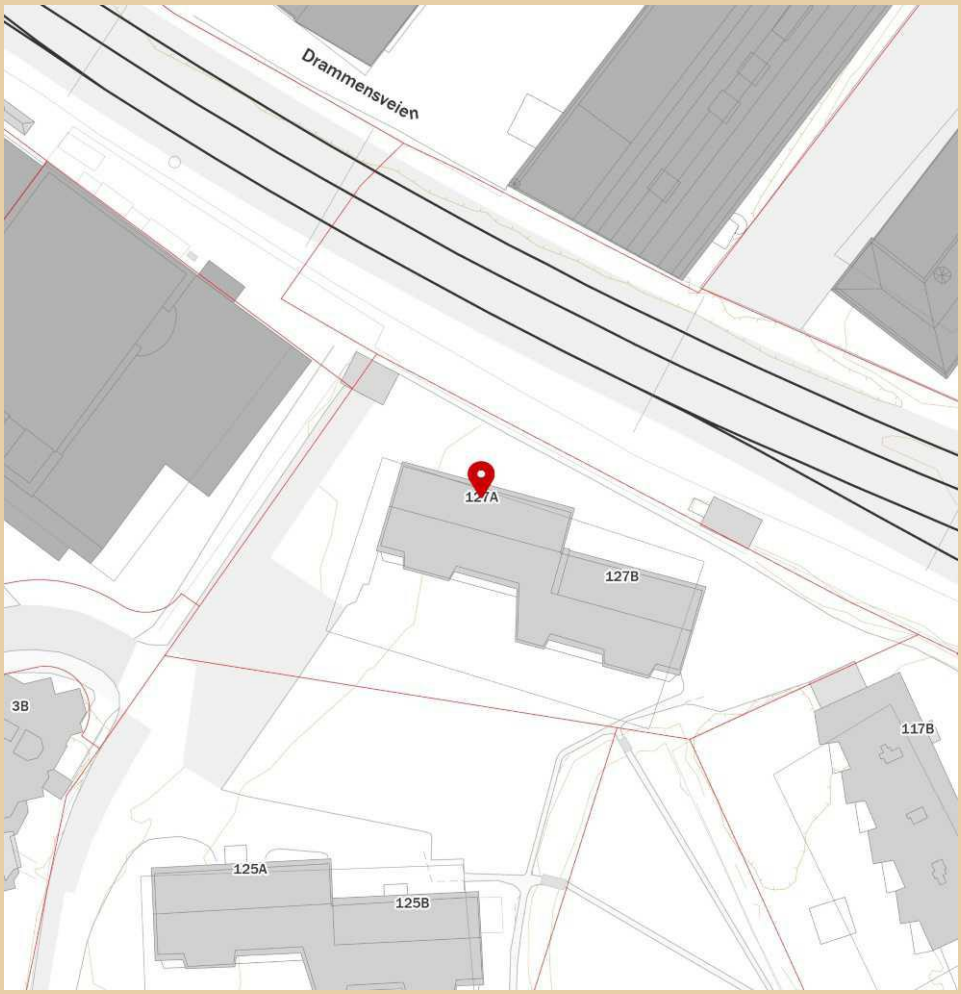
Kollektivtilbud
Veldig bra 94/100

—

Vedlikehold veier
Godt velholdt 88/100

—

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 85/100



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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Bygdøy allé 127 A, 0273 Oslo
Gnr. 212, Bnr. 94, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
186260337

Meglerforetak: PrivatMegleren Allé

Saksbehandler: Mille Amalie Christiansen

Telefon / Mobil: 22 44 00 22 / 913 05 577

E-post: mille.amalie.christiansen@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.
