



aktiv.

Tingstuveien 3M, 0281 OSLO

Gjennomgående 2-roms med moderniseringsbehov. Attraktiv beliggenhet med kort vei til sentrum/sjøen/buss/tog. Parkering



Daglig leder / Partner/ Eiendomsmegler MNEF

Petter Mamen-Lund

Mobil 916 14 722

E-post petter.mamen-lund@aktiv.no

Aktiv Asker

Bankveien 11, 1373 ASKER. TLF. 66 90 15 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 190 000,-

Omkostn.: Kr 106 140,-

Total ink omk.: Kr 4 296 140,-

Felleskostn.: Kr 4 225,-

Selger: Jessie Randi Iqbal
oscar evje olsen
Johan Robert

Rohde-Hansen

Frida Maria Iqbal
Yasmin Sofia Iqbal
Hilde Marie Aardal
Carl Asbjørn Myrvang
Jakob Iqbal

Salgsobjekt: Eierseksjon

Eierform: Eierseksjon

Byggeår: 1978

BRA-i/BRA Total 45/50 kvm

Tomtstr.: 1012.5 kvm

Soverom: 1

Antall rom: 2

Gnr./bnr. Gnr. 6, bnr. 507

Gnr. 6, bnr. 4

Snr. 6

Oppdragsnr.: 1110260018

Velkommen til ditt nye hjem!

Velkommen til Tingstuveien 3M - beliggende i et veletablert og attraktivt boligområde på Bestum, preget av villa- og småhusbebyggelse. Her bor du sentralt, men samtidig tilbaketrukket, med kort gangavstand til sjøen, brygger og togstasjon.

Leiligheten har egen inngang og ligger på bakkeplan i byggets øverste etasje. Planløsningen består av entré/gang, bad, kjøkken, stue og soverom.

Boligen har behov for modernisering, noe som gir kjøper en flott mulighet til å oppgradere og sette sitt eget preg på hjemmet.

Høydepunkter:

- Garasjeplass
- Heis
- Kort vei til buss og tog
- Kort vei til Karenlyst Allé med butikker og sjøen
- Tilbaketrukket, samtidig sentralt
- Varmtvann inkludert i felleskostnader

Velkommen til visning!

Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	39
Egenerklæring	56
Nabolagsprofil	59
Budskjema	247

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 45 kvm

BRA - e: 5 kvm

BRA totalt: 50 kvm

Leilighet

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 45 kvm Bad, entré, kjøkken, stue, soverom

Bod

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 5 kvm Bod i felles rom

Ikke målbare arealer

Oppdragsgiver opplyser om at det er en ekstern bod i bygget på ca. 2 m2. Denne er ikke målt opp eller verifisert.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealmålingen er utført av takstingeniør Lars Petter Heinegaard. Det er benyttet håndholdt laseravstandsmåler fra Bosch. Arealer er kontrollmålt i ArchiCad.

Arealoppmåling baserer seg de arealer som er måleverdige ihht målregler og hensyntar ikke evt. endringer av romdefinisjoner ihht godkjente tegninger.

NB! Ved taksering og omsetning av boliger oppgis arealet uten desimaler. Det benyttes matematiske avrundingsregler. Arealopplysninger som er basert på fysisk oppmåling etter ferdigstillelse, vil kunne avvike fra arealopplysninger som er basert på byggetegninger. Dersom det ikke er framlagt byggetegninger for boligen, vil bygningssakkyndig ikke kunne måle opp arealer av hulrom i sjakter o.l. som er skjult, og som dermed ikke er tilgjengelig for oppmåling. Oppmålte areaer er ikke kontrollert opp mot godkjente byggemelding/tegninger. I mangel av en veiledning til NS3940 kan det forekomme avvik med areal på bakgrunn av ulike tolkninger av standarden.

Rom/boder som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom/boder utenfor boenheten kan i enkelte tilfeller omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1012.5 kvm

Tomtebeskrivelse

Ideell andel av fellestomt.

Beliggenhet

Boligen ligger på Bestum i bydel Ullern, i et veletablert og rolig boligområde preget av villabebyggelse og terrassehus. Området oppleves som barnevennlig og skjermet, samtidig som det er kort vei til sentrum og et bredt utvalg av servicetilbud. Nærområdet har god tilgang til skoler, barnehager, kollektivtransport og rekreasjonsområder.

Tur- og rekreasjonsmuligheter

Eiendommen har nærhet til flere tur- og rekreasjonsområder langs Oslofjorden og i markaområdene vest i byen. Vækerøparken (Hydrostranda) ligger i gangavstand fra boligen og byr på grønne arealer med gressplener, stier, brygger og bademuligheter. Herfra er det videre forbindelse langs vannet til Sollerudstranda med badestrand, gresslette og områder egnet for lek og aktivitet.

Langs Lysakerelven og i Mærradalen finnes gode turmuligheter året rundt. Området har også fine gang- og sykkelforbindelser mot Fornebu, Bygdøy og langs Bestumkilen og Frognerkilen inn mot Aker Brygge, samt mot Lysaker og Sandvika.

Innen kort kjøreavstand ligger Bogstadvannet og Marka med et omfattende løype- og stinett sommer som vinter, blant annet ved Fossum, Sørkedalen, Sognsvann og Frognerseteren.

Servicetilbud

Det er flere dagligvarebutikker i nærområdet, blant annet Coop Prix på Bestum samt Rema 1000 og Coop Mega på Hoff/Harbitz torg, alle innen kort avstand fra boligen.

Skøyen tilbyr et variert handelstilbud med butikker, serveringssteder og servicetjenester langs Karenslyst Allé. Her finnes blant annet Vinmonopol, kaféer, restauranter, treningssentre og Maschmanns Matmarked med delikatesser og ferskvareutsalg.

Harbitz torg på Hoff er et nyere byutviklingsområde med dagligvare, apotek, spesialforretninger og serveringssteder. I tillegg ligger handlesenteret CC Vest på Lilleaker i kort avstand, med et bredt utvalg butikker, servicetilbud og spisesteder.

Området rundt Lilleaker har også mindre nisjeforretninger og bakerier, samt restaurantvirksomhet i historiske Schlägergården.

For trening innendørs finnes flere alternativer i nærområdet, blant annet SATS (Hoff og CC Vest), Evo, Ullern treningssenter og The Riot.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger. Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Boligområde preget av villabebyggelse og terrassehus.

Skolekrets

Boligen sogner til Bestum barneskole og Øraker ungdomsskole. Det er i tillegg et godt utvalg av både offentlige og private barnehager i nærområdet.

Offentlig kommunikasjon

Området har gode kollektivforbindelser. Nærmeste busstopp er Maritim, omtrent 400 meter fra boligen, med flere busslinjer. Trikkestoppet Ullern ligger ca. 11 minutters gange unna, med linje 13 som gir direkte forbindelse til sentrum og Bekkestua.

Skøyen stasjon er et sentralt kollektivknutepunkt med tog, regionaltog, buss, trikk og Flytoget. Nærmeste T-banestasjon er Åsjordet.

Fornebubanen er en planlagt utvidelse av T-banenettet mellom Majorstuen og Fornebu, med fremtidige stopp blant annet på Skøyen og Vækerø, noe som forventes å styrke kollektivtilbudet ytterligere i området.

Bygningssakkyndig

Asker Bygg og Eiendom AS

Type rapport

Eierskifterapport

Byggemåte

Utvendige fasader er forblendet med teglstein og delvis kledd med stående trekledning. Etasjeskillere er av betongdekke.

Innvendig er det gulv av parkett, laminat og korkfliser. Veggene har tapet og strie. Innvendige tak har himlingsplater.

Vi gjør oppmerksom på at boligen er oppført iht. andre krav og byggeforskrifter enn de som gjelder pr. i dag, da det er byggeforskrifter på oppføringstidspunktet som var gjeldende. For ytterligere informasjon om byggemåte se tilstandsrapport som ligger

vedlagt. Det er viktig at interessenter setter seg grundig inn i rapporten. Som kjøper anses man kjent med de opplysninger som tydelig gis i en offentlig godkjent tilstandsrapport. Interessenter oppfordres til å kontakte bygningssakyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

Sammendrag selgers egenerklæring

Tilleggs kommentar:

Ingen av arvingene har bodd i leiligheten så kjenner ikke til stand på leiligheten.

Innhold

BRA-i: Bad, entré, kjøkken, stue, soverom

BRA-e: Bod i felles rom

Standard

Tekniske installasjoner:

- Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe. Det er avløpsrør av støpejern. Interne avløp under vasker er i plast.
- Boligen har naturlig ventilasjon.
- Det er sentralanlegg for varmt vann.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

Utvendig > Taktekking

Utvendig > Vinduer

Utvendig > Dører

Innvendig > Overflater

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Tekniske installasjoner > Avløpsrør

Forhold som har fått TG3:

Tekniske installasjoner > Vannledninger

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Stoppekran er ikke lokalisert eller tilgjengelig.

Det er lekkasje fra rør.

Kostnadsestimat: Under 20 000.

Våtrom > Etasje > Bad > Generell

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

Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene

ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000.

Våtrom > Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det anbefales total oppussing av våtrommet for å sikre forskriftsmessig utførelse og redusere risikoen for fuktskader. Dagens konstruksjon med plast bak gipsplater egner seg ikke for våtrom, og det foreligger økt fare for skader som følge av fuktinntrengning i vegger og gulv, spesielt i våtsoner som dusjnise. Manglende utbedring kan medføre skjulte skader og kostbare reparasjoner på sikt. Kostnad er satt lavt da en sjablonmessig pris mellom 200 000-500 000 er satt under "Generell".

Kostnadsestimat: Under 20 000.

Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning

Det er påvist at overflater/kjøkkeninnredning har omfattende skader.

Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet.

Det er registrert utettheter eller vannlekkasjer i røropplegg.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000.

Innbo og løsøre

Se også beskrivelser under punktet om standard. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/ oppheng, frittstående hvitevarer samt dekode og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekode og modem kan være borettslagets/aksjelagets/ sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

Hvitevarer

Kun integrerte hvitevarer medfølger handelen.

Parkering

Leiligheten har bruksrett til en garasjeplass. Det er mulig å koble opp el-bil lader på parkeringsplassen. Hvis en ønsker å montere el-bil lader vil dette belastes med 20.000kr som betales til velforeningen.

Forsikringsselskap og Polisenummer

If, polisenummer SP397817.15.2

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³.

Diverse

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Panelovner.

Energimerke

E

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 4 190 000

Omkostninger kjøper

4 190 000 (Prisantydning)

Omkostninger

104 750 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

11 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

106 140 (Omkostninger totalt)

118 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

120 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

4 296 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 308 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 310 840 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Informasjon om eiendomsskatt

Eiendomsskatten vil utgjøre promille av eiendommens skattegrunnlag, hvor grunnlaget fastsettes ved enkel taksering. Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig. I borettslag, boligsameier og boligaksjeselskap vil eiendomsskatten skrives ut til borettslaget, boligsameiet eller boligaksjeselskapet og deretter bli fordelt på de enkelte eiere. Dette kan medføre økning i felleskostnadene.

Formuesverdi primærbolig

Kr 1 210 811 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 4 843 243 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet.
For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Velforening

Velforeningen Tingstuveien 3-5, org.nr 913 592 425. Kontigenten kr. 6300 /kvarartal til velforeningen er satt sammen med fellesutgiftene til sameiet. Se punkt under "felleskostnader

Tingstuveien 3-5 ble bygget i 1978 og ligger på Bestum i Ullern bydel. Eiendommens totale areal er på ca. 10 600 m², fordelt på fire bygningsenheter med 18 eneboliger samt en fire-etasjers blokk med i alt 12 leiligheter. Blokken har et eget sameie. Alle hjemmelshavere plikter å være med i Velforeningen Tingstuveien 3-5 som forvalter felles anlegg og områdene rundt blokken og eneboligene.

Notater om arbeidet vi skal utføre

Inngangspartiet

Arbeidet følger kravene fra Plan og bygning. Vi har fortsatt ikke fått klarsignal, så vi venter på endelig godkjenning. Men - vi har fått tildelt saksbehandler, så vi håper dette ikke vil ta all verdens tid.

Alt takarbeid vil bli utført før ny asfalt legges.

Vi har fått godkjent tre inn- og utkjøringspunkter. Opprinnelig hadde vi to, men vi søkte om fire.

Det blir 12 oppmerkede parkeringsplasser utendørs.

Avfallscontainere flyttes til vestsiden og får en liten mur rundt seg.

Fem nye trær vil bli plantet.

Betongfasaden og murveggene vil bli malt på nytt.

Fire kabler vil bli installert for fremtidige utvendige ladestasjoner til elbil.

Det legges varmekabler ved inngangen og i trappene på venstre side av inngangen.

Øst- og vesttakene vil få tilsåing av blomster og gress.

Midtre tak forblir som det er, men det vil bli oppdatert med nytt blikkenslagerarbeid, og treverket langs forkanten vil bli fjernet.

Øvre plan

Et polyuretan-membran vil bli malt på det lille flate taket over øvre inngang for bedre vanntetting.

Blikkenslagerarbeidet vil ferdigstille alle kanter, takrenner og toppen av de lave murveggene med svart metall.

32 nye postkasser vil bli kjøpt inn og montert.

Det vil bli montert lys på de lave murveggene på hver side av trappen.

Murveggene vil bli malt på nytt, sammen med alt treverk.

Fremdrift

Uansett vær og føreforhold - når det gjelder inngangspartiet, må vi vente på klarsignal fra Plan og Bygg.

Arbeidet ellers er væravhengig, og endringer i fremdriften kan derfor forekomme.

Status økonomi

For å komme i mål med hele prosjektet kommer vi til å innhente ytterligere totalt NOK 500 000,- fra beboerne. Brøken for restbetaling er som følger:

NOK 20 000 per hus. NOK 10 000 per leilighet uten garasje. NOK 12 500 per leilighet med garasje. Utsendelse av faktura vil skje 22. april. Forfall 22. mai.

Vi har med dette gjennomført prosjektet godt under budsjettet (4.2m kr) styret fikk mandat til i generalforsamlingen 2024.

<https://velforeningen-tingstuveien.borettslag.net/>

Tilbud om lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Eierbrøk

1/12

Felleskostnader inkluderer

Det betales fellesutgifter månedlig til sameiet og hvert kvartal til velforeningen.

Fellesutgifter sameiet: 2125kr/måned forfall 15. hver måned.

Fellesutgifter velforeningen: 6300 kr/kvartal

Fellesutgifter inkluderer blant annet: Kommunale avgifter, felles forsikring, varmtvann, kabel-tv/bredbånd fra Telia, vaktmester, strøm fellesareal, løpende vedlikehold.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 4 225

Kommentar fellesgjeld

Sameiet har per tid ingen lån. Det er pr 09.02 ingen vedtak om endringer i fellesgjeld. Ytterligere opptak for fellesgjeld har vært vurdert for å finansiere utvendig rehabilitering.

Andel fellesformue

Kr 15 719

Andel fellesformue dato

31.12.2025

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Tingstuveien 3

Organisasjonsnummer

983 596 851

Om sameiet

Det er per 09.02 ingen vedtak om endringer i fellesutgifter i sameiet. Det foreligger til enhver tid forslag og planer om oppgraderinger. Fellesareal oppgraderes aktuelt i regi av velforeningen. Det har vært flere ekstrainnbetalinger for dette prosjektet.

Det har ikke vært gjennomført større vedlikeholdsarbeid i 2024. Det ble avholdt en dugnad for å rydde fellesboden i juni 2024. Velforeningen har påbegynt et større vedlikeholdsarbeid i 2024. Sameiet (og velforeningen) har avtale med Oslo Veggdyrkontroll som utfører jevnlige befaringer og ettersyn.

Styret har selv styrt den daglige økonomien med betaling av regninger og oppfølging av fakturaer. Dette for å redusere kostnadene til sameiet. Regnskapsfirmaet Eminentia Regnskap AS er benyttet gjennom året for rådgiving, årsoppgjør og budsjett. Utgiftene fra Oslo veggdyrkontrolls befaringer er i 2024 overført til velforeningen da de har tilsyn på både sameiet og velforeningens tomt.

Det har vært avholdt seks formelle styremøter. Styret har også hatt en fortløpende dialog ved behov i forbindelse med spørsmål fra beboere, velforeningen eller andre henvendelser.

Lånebetingelser fellesgjeld

Sameiet har per tid ingen lån. Det er pr 09.02 ingen vedtak om endringer i fellesgjeld.

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Forretningsfører

Forretningsfører

Eminentia Regnskap AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 6, bruksnummer 507, seksjonsnummer 6 i Oslo kommune. Gårdsnummer 6, bruksnummer 4 i Oslo kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver. Grunnboken til leiligheten og realsameiet er vedlagt salgsoppgaven med tilhørende bestile servitutter.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest som omhandler gnr. 6, bnr. 4+185 - rekkehus med garasje.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk. Tegninger datert 1977 stemmer med dagens plan. Det er dog ingen rombetegnelser på tegningen.

Regulerings- og arealplaner

S-2036

Området er regulert til byggeområde for boliger i maksimalt 2 etasjer + underetasje.

S-4220

Området reguleres til byggeområde for boliger. Innenfor planområdet opprettholdes gjeldende reguleringsplaner for andre formål enn byggeområder for boliger. Automatisk fredete kulturminner som er avmerket på plankartet reguleres til spesialområder bevaring/automatisk fredete kulturminner/boliger.

S-5170: Detaljregulering med konsekvensregulering og med reguleringsbestemmelser for Fornebubanen (Skøyen) - Strekningen Madserud til Bestum

S-4986: Detaljregulering for Fornebubanen. Lysaker - Majorstuen.

Utbygging av Fornebubanen:

Det er vedtatt utbygging av Fornebubanen som innebærer at ny T-banestasjon på Skøyen skal etableres. Byggestart var desember 2020 og banen er beregnet å stå klar for åpning i 2029. Planprogram for Fornebubanen (Fastsatt 10.07.2014).

Planprogrammet er første fase i arbeidet med reguleringsplaner for Fornebubanen og tilknyttet byutvikling fra Lysaker til og med Skøyen, som kan ses på som en utvidelse av Fjordbyen. Planprogrammet redegjør for videre planarbeid og planprosess. For nærmere informasjon om vedtatt plan, se Oslo kommunes informasjonsside: <https://www.oslo.kommune.no/slik-bygger-vi-oslo/fornebubanen>. Fra hjørnet på Bestumveien (krysset ved gangbro) er det ca. 55m til Fornebu- banens trasé og nær der det vil være en serviceutgang ut mot gangbroen over E18.

Fornebubanen, strekning Skøyen - Majorstuen. Saksnr: 201908157. Detaljregulering.

For å se hvor fornebubanen vil gå se:

[https://www.oslo.kommune.no/slik-bygger-vi-oslo/fornebubanen/\[toc-2](https://www.oslo.kommune.no/slik-bygger-vi-oslo/fornebubanen/[toc-2)

Trykk på: "se publikumsmodell"

I forbindelse med arbeidet på Fornebubanen kan dette sameiet bli berørt av lyd fra sprengningsarbeider og vibrasjoner som følge av dette. Dette arbeidet er estimert til å foregå i starten av 2024.

Oppstart av tunnel og grunnarbeider på strekningen Majorstuen - Skøyen:

I forbindelse med utbyggingen av ny T-banetunnel fra Majorstuen til Fornebu vil Fornebubanen starte opp anleggsarbeider fra Majorstuen til Skøyen. Disse arbeidene påbegynnes i løpet av juli/august 2023. Utførende entreprenør er Veidekke Entreprenør AS. Hovedandelen av aktivitet for denne entreprisen omfatter tverrslagstunnel fra Madserud, rømningstunnel, tunnel mot Majorstuen og Skøyen og kompletterende arbeider. Alle arbeider vil utføres innenfor gjeldende lover og tillatelser med henhold til støy, rystelser og støv m.m. Sprengningsarbeidene vil foregå i perioden august 2023 til mars 2026. Jf. info fra Oslo kommune.

Ang Harbitzparken:

Saksnr.: 201710251

Saken gjelder: Harbitzalléen 2-12/ Sigurd Iversens vei 2. Boliger. Sakstype: Foreløpig plan.

Det er kommet et forslag om omregulering av planforslaget for Harbitzalléen 2-12. Det er her ønsket å rive eksisterende bebyggelse og opprette Harbitzparken. Et nytt kvartal som vil ligge tett på Skøyen stasjon. Det legges opp til en fordeling bolig/næring 80/20% ihht. til områdereguleringen. Tomten består av 40 000 kvm BRA med utnyttelse på ca. 275% BRA. Byggene vil variere fra 5 etasjer til 14 etasjer. Saken er fortsatt til behandling hos kommunen. For mer info se: <https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=201710251>

Adgang til utleie

Fremleie er tillatt. Det kreves ikke styres godkjenning for fremleie. Styret skal informere om hvem som leier leiligheten (navn+kontaktinfo).

Legalpant

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Dødsbo

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Arvingene (selgerne) har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende

eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

Meglervederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,00% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

2 700 Digitalstyling av tre bilder 900 stk.

3 500 Gebyr for betalingsutsettelse

4 500 Kommunale opplysninger

24 900 Markedspakke

7 500 Oppgjørsvederlag

5 790 Opplysninger fra forretningsfører

19 900 Tilretteleggingsgebyr

3 500 Visninger/overtakelse per stk.

6 570 Eierskiftegebyr sannsynlig pris, kun en direktefakturering av forretningsførers kostnad

545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr Mangler data for utført arbeid.

Ansvarlig megler

Petter Mamen-Lund

Daglig leder / Partner/ Eiendomsmegler MNEF

petter.mamen-lund@aktiv.no

Tlf: 916 14 722

Ansvarlig megler bistås av

Petter Mamen-Lund

Daglig leder / Partner/ Eiendomsmegler MNEF

petter.mamen-lund@aktiv.no

Tlf: 916 14 722

Oppdragstaker

Mamen-Lund, Engh, Salvesen & Partners AS, organisasjonsnummer 990997810

Bankveien 11, 1383 ASKER

Salgsoppgavedato

20.02.2026



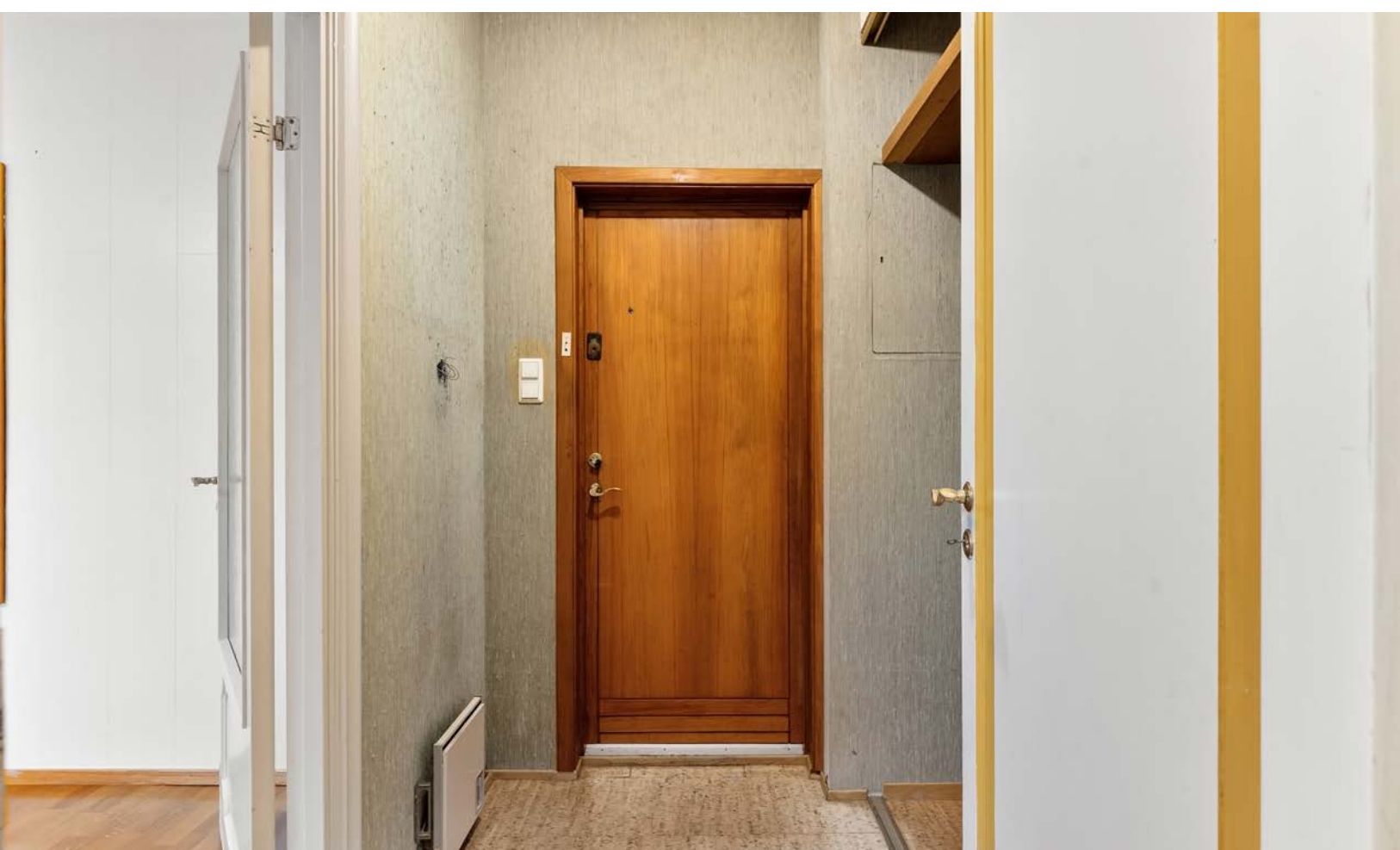




















Trappeoppgang fra inngangspartiet ved garasjen.



Fra garasjeområdet er heis.



Garasjeplass.



Bod på 5 kvm i felles rom.









Vedlegg

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Tingstuveien 3M , 0281 OSLO

 OSLO kommune

 gnr. 6, bnr. 507, snr. 6

Sum areal alle bygg: BRA: 50 m² BRA-i: 45 m²



Befaringsdato: 04.02.2026

Rapportdato: 18.02.2026

Oppdragsnr.: 22644-1027

Referansenummer: IJ2834

Autorisert foretak: ASKER BYGG OG EIENDOM AS



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Asker Bygg og Eiendom AS



Rapportansvarlig



Geir Randen

askerbyggeiendom@gmail.com

917 42 811

Medlem av



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten har behov for oppgradering/modernisering. Enheten selges som et dødsbo og det foreligger ingen informasjon rundt boligen.

Eldre boliger har naturligvis store avvik sett opp mot dagens krav. Det gis tilstandsgrader ihht standarden som denne rapporten bygger på med noen skjønnsmessige vurderinger. Bruken av boliger i dag, sammenlignet med tidligere bruk, er drastisk endret med tanke på innvendig fuktproduksjon (økt bruk av våtrom osv.) noe som stiller strengere krav til god ventilering/utlufting for å hindre skader som følge av dette.

Takkonstruksjoner og etasjeskillere i eldre boliger ikke nødvendigvis tilfredsstiller dagens krav til stivhet da disse er bygget etter eldre forskrifter. Retningsavvik og loddavvik kan forekomme på eldre konstruksjoner.

Vær oppmerksom på at dette er en eldre bolig som ikke har samme standard som dagens boliger.

*Man skal være klar over at evt. dampspærre, tettesjikt og tetting rundt kanaler/ el-bokser etc., kan ha avvik ihht. dagens strenge krav til tetting av bygg.

*Større avvik kan forekomme ved åpning av konstruksjoner.

OPPVARMING:
Panelovner

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1978

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Utvendige fasader er forblendet med teglstein og delvis kledd med stående trekledning.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe. Det er avløpsrør av støpejern. Interne avløp under vasker er i plast.

Boligen har naturlig ventilasjon. Det kan likevel ikke sammenlignes med dagens strengere krav til inneklimate og ventilasjon. Det er viktig at friskluftsentiliter i vinduer holdes åpne for å sikre noe luftsirkulasjon i boenheten.

Det er sentralanlegg for varmt vann.

Sikringskap er ikke besiktiget grunnet manglende tilgang. Oppdragsgiver har begrenset informasjon da dette er et dødsbo.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

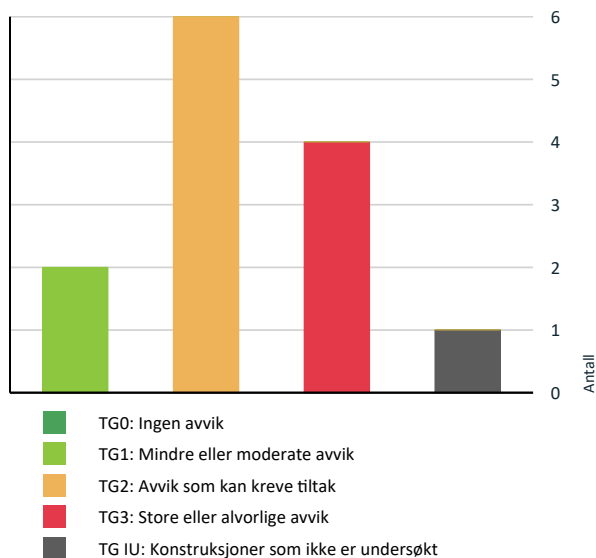
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

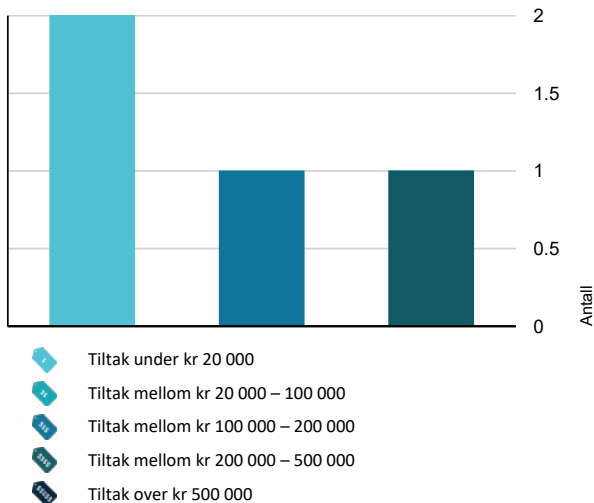
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
- Tegninger datert 1977 stemmer med dagens plan. Det er dog ingen rombetegnelser på tegningen.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand. Besiktigelsen baseres på stikkprøveprinsippet og hovedsakelig med visuell observasjoner, men med noe bruk av egnede instrumenter, når det er nevnt for fuktsøk og skjevheter på gulv. Det elektriske anlegget er vurdert ut fra en ikkeautorisert el-fagmann sitt skjønn. Feil og skader som er skjulte/ikke synlige, eller som av andre årsaker er for krevende å oppdage på denne rapportens undersøkelsesnivå, kan derfor likevel kunne forekomme. Felles bygningsdeler er ikke vurdert i denne rapporten. Det kan forekomme avvik ved åpning av konstruksjoner som ikke er mulig å avdekke ved en tilstandsbefaring. Kontroll av korrekt utførelse av lyd-/brancelleinndeling er svært begrenset som følge av skjulte konstruksjoner, det anbefales på generelt grunnlag og kontrollere/undersøke branntekniske utførelse, som følge av alder kan ikke kjøper forvente at slik utførelse anses tilfredsstillende ihht dagens krav.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- [Tekniske installasjoner > Vannledninger](#) [Gå til side](#)
- [Våtrom > Etasje > Bad > Generell](#) [Gå til side](#)
- [Våtrom > Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom](#) [Gå til side](#)
- [Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning](#) [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- [Tekniske installasjoner > Varmtvannstank](#) [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- [Utvendig > Takteking](#) [Gå til side](#)
- [Utvendig > Vinduer](#) [Gå til side](#)
- [Utvendig > Dører](#) [Gå til side](#)
- [Innvendig > Overflater](#) [Gå til side](#)
- [Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn](#) [Gå til side](#)
- [Tekniske installasjoner > Avløpsrør](#) [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Helse, miljø og sikkerhet



Det er åpenbar fare for liv og helse og materielle verdier som krever umiddelbare tiltak på elektrisk anlegg.

[Gå til side](#)



Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

1978

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

Bolig

Standard

Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

UTVENDIG

TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av pappshingel. Taket er besiktiget fra takfot med bruk av stige. Det er ukjent alder på tekkingen. Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra takfot med stige, er vurderingen begrenset av dette. Det var ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke ble avdekket skader under befaringen, utelukker ikke dette at det kan foreligge skader som kun kan avdekkes ved en nærmere undersøkelse på taket. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er synlig oppsprekking av asfalttakbelegget. Ny eier bør konferer styret om hvem som er ansvarlig for en evt. omlegging av taket.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør vurderes utbedring eller omlegging av taktekkingen for å hindre videre oppsprekking og redusere risiko for vanninntrenging i takkonstruksjonen.

Manglende tiltak kan føre til fuktskader og økte vedlikeholdskostnader. Ny eier bør avklare ansvarsforhold med styret før tiltak iverksettes.



TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduer er en bygningsdel som utsettes for naturlig slitasje over tid og har en forventet levetid. Eldre vinduer har ofte dårligere isolasjonsevne enn nyere vinduer. Gummipakninger rundt glasset på eldre vinduer kan stivne over tid, noe som kan svekke isolasjonsevnen. Innsettsdetaljer eller utvendig tetting kan ikke vurderes uten å fjerne ytterkleddingen. Det bør avklares med styret eller megler hvem som har ansvar for utskifting av vinduer.

Utskifting/vedlikehold:

- Normal tid før kontroll og justering av hengslede vinduer er 2–8 år.
- Normal tid før utskifting av trevindu er 20–60 år.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er avvik:

- Det er observert slitasje på pakningene, noe som er forventet med vinduene alder.
- Det er registrert ett punktert glass.
- Det er avflassing på vannbrett og stedvis oppsprekking/avflassing på vinduer.
- Det er registrert skjolder på innside vegg ved vindu på soverommet, noe som kan indikere lekkasje fra utsiden. Avvik kan forekomme ved åpning av konstruksjonen, og ytterligere undersøkelser anbefales.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Tiltak:

Det bør gjennomføres vedlikehold og eventuelt utskifting av slitte pakninger for å sikre god isolasjonsevne og funksjon på vinduene, da svekkede pakninger kan føre til varmetap og økt risiko for trekk og fuktskader.

Punktert glass bør skiftes ut for å unngå redusert isolasjonsevne og fare for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

Avflassing på vannbrett og vinduer bør utbedres for å hindre videre forringelse og redusere risiko for fuktinntrengning i konstruksjonen.

Videre undersøkelser anbefales for å avklare årsaken til skjolder på innside vegg ved vindu på soverommet, da dette kan indikere lekkasje fra utsiden og medføre risiko for fuktskader i veggkonstruksjonen.



Tilstandsrapport



TG 2 Dører

inngangsdør i eik av eldre dato

Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kaldtrekk kan oppstå.
- alder og slitasje

INNENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett, laminat og korkfliser. Veggene har tapet og strie. Innvendige tak har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.
- Det er observert termisk soting/heksesot på soverommet.

Konsekvens/tiltak

Termisk soting/heksesot på soverommet bør undersøkes nærmere og årsaken utbedres for å unngå videre misfarging og potensiell forringelse av innneklimaet.

Overflater med slitasjegrad utover forventet bør vurderes utbedret eller skiftet for å opprettholde estetikk og funksjon.



TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke. Det er foretatt stikkmålinger av horisontalplanet med laservater. Målinger er foretatt i stue og på soverom.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

22 mm totalavvik målt diagonalt i soverommet, samt 27 mm avvik i stuen.

Konsekvens/tiltak

For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjellene rettes opp. Dette vil normalt ikke være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak, men kan vurderes ved fremtidig renovering.

Konsekvensen av skjevheter i gulvet "kan" være utfordringer med møblering og bruk.

VÅTROM

ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Det foreligger ikke dokumentasjon tilknyttet rommets utførelse og produkter, et våtrom har en forventet levetid på ca 20-30 år, våtrom er ikke et rom der en bør utsette/forskyve renovering/utbedring unødige, de mest vesentlige konstruksjonsdeler for et våtrom er ofte skjulte/gjenbygde og kan ikke tilfredsstillende kontrolleres, kjøper må være innforstått med at eldre våtrom har en ekstra risiko for avvik, og et potensielt stort skadepotensiale.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport



ETASJE > BAD

1 TO 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale fuktforhold. Hulltaking er foretatt ved/i vegg bak vask. Det er avdekket plast i vegg bak gipsplater. Dette er en konstruksjon som ikke egner seg på et våtrom. En total oppussing er anbefalt. *Det er i hovedsak veggene/ gulvet i våtsonen som er mest utsatt for fuktighet. Spesielt utsatt er dusjniser og dusjing i badekar hvor vegger og gulv blir utsatt for påkjenninger av fuktighet jevnlig. Det vil da være veggene/ gulvet i dusjnisen som er mest aktuelt å foreta hulltaking i (spesielt vegg med dusjarmatur). Boring av et 73 mm hull gir en begrenset adkomst til konstruksjonen med begrensede kontrollmuligheter.

Vurdering av avvik:

- Den valgte konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.

Konsekvens/tiltak

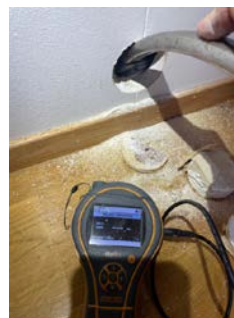
- Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for ytterligere skadeutvikling.

Det anbefales total oppussing av våtrommet for å sikre forskriftsmessig utførelse og redusere risikoen for fuktskader.

Dagens konstruksjon med plast bak gipsplater egner seg ikke for våtrom, og det foreligger økt fare for skader som følge av fuktinntrengning i vegger og gulv, spesielt i våtsoner som dusjnise.

Manglende utbedring kan medføre skjulte skader og kostbare reparasjoner på sikt. Kostnad er satt lavt da en sjablonmessig pris mellom 200 000-500 000 er satt under "Generell"

Kostnadsestimat: Under 20 000



KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

1 TO 3 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat, og det er stålbenk med to kummer.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at overflater/kjøkkeninnredning har omfattende skader.
- Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet.
- Det er registrert utettheter eller vannlekkasjer i røropplegg.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør gjennomføres utbedring eller utskifting av skadet kjøkkeninnredning og overflater, samt utbedring av skader og fuktskjolder i gulvet.

Røropplegget må kontrolleres og eventuelle lekkasjer utbedres for å hindre videre fuktskader og redusere risikoen for følgeskader på bygningskonstruksjonen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport



ETASJE > KJØKKEN

1 TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Ventilator er av ukjent men nyere dato.

TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TG 3 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.

Det er foretatt en enkel visuell sjekk av innvendige vann- og avløpsinstallasjoner.

Utvidet gjennomgang av vann- og avløpsinstallasjoner må utføres av autorisert foretak, da undertegnede ikke innehar spisskompetanse på området.

Vann- og avløpsrør har en forventet tid for utskiftning/levetid på 50 år i henhold til Byggforskserien "Intervaller for vedlikehold og utskiftning av bygningsdeler" 700.320.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Stoppekran er ikke lokalisert eller tilgjengelig.
- Det er lekkasje fra rør.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Lekkasje fra rør må utbedres umiddelbart for å unngå vannskader og følgeskader på bygningskonstruksjoner.

Stoppekran må lokaliseres og gjøres tilgjengelig, slik at vannet raskt kan stenges ved behov. Manglende tilgang til stoppekran øker risikoen for omfattende skader ved lekkasje.

På grunn av rørenes alder og at mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, bør det vurderes utskiftning av innvendige vannledninger for å redusere risikoen for fremtidige lekkasjer. Kostnadsestimat er kun ment som et lokalt tiltak for å stoppe vannlekkasje på kjøkken. En fullstendig renovering av vann og avløp vil få en helt annen kostnad.

Kostnadsestimat: Under 20 000



1 TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av støpejern. Interne avløp under vasker er i plast.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Støpejernsrørene bør gjennomgå en utvidet kamerainspeksjon for å avdekke eventuell slitasje eller skader, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på de innvendige avløpsledningene.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør gjennomføres en utvidet kamerainspeksjon av støpejernsrørene for å avdekke eventuell slitasje eller skader, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Manglende oppfølging kan medføre økt risiko for lekkasjer, driftsstans eller vannskader i bygningsmassen.

1 TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon. Boligen virket tilstrekkelig ventilert på befaringsdagen og er bygget etter datidens krav ved oppføringstidspunktet.

Det kan likevel ikke sammenlignes med dagens strengere krav til innklima og ventilasjon. Det er viktig at friskluftsventiler holdes åpne for å sikre god luftsirkulasjon i boligen.

1 TG 1U Varmtvannstank

Det er sentralanlegg for varmt vann.

Tilstandsrapport

Elektrisk anlegg

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

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

Sikringskap er ikke besiktiget grunnet manglende tilgang. Oppdragsgiver har begrenset informasjon da dette er et dødsbo.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1978
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Ukjent
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ukjent

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jampfør eget punkt under varmtvannstank
Ukjent
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Ukjent

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Ukjent
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ukjent
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ukjent

Generell kommentar

-El-anlegg er kun beskrevet ikke kontrollert. Lamper, lys og andre elektriske komponenter er ikke funksjonstestet. Downlights/lys ikke demontert for kontroll. Avvik kan forekomme.

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



Helse, miljø og sikkerhet

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

Vurdering av avvik:

- Det er åpenbar fare for liv og helse og materielle verdier som krever umiddelbare tiltak på elektrisk anlegg.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.



Bryter på soverom, berøringsfare

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

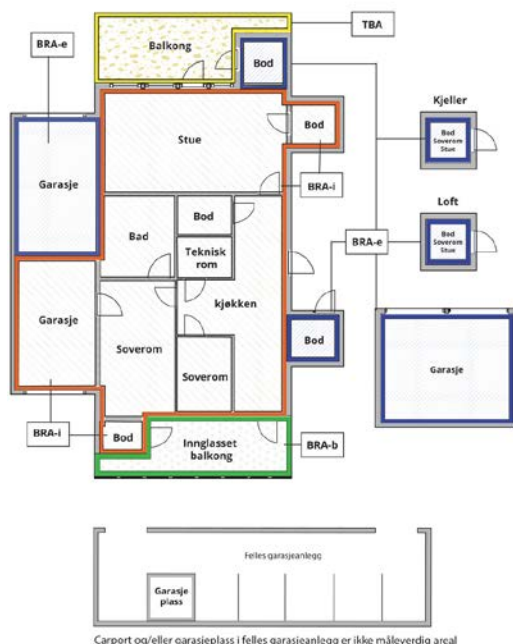
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	45	5		50	
SUM	45	5			
SUM BRA	50				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Bad, entré, kjøkken, stue, soverom	Bod i felles rom	

Kommentar

Arealmålingen er utført av takstingeniør Lars Petter Heinagaard. Det er benyttet håndholdt laseravstandsmåler fra Bosch. Arealer er kontrollmålt i ArchiCad. Arealoppmåling baserer seg de arealer som er måleverdige ihht målregler og hensyntar ikke evt. endringer av romdefinisjoner ihht godkjente tegninger.

NB! Ved taksering og omsetning av boliger oppgis arealet uten desimaler. Det benyttes matematiske avrundingsregler.

Arealopplysninger som er basert på fysisk oppmåling etter ferdigstillelse, vil kunne avvike fra arealopplysninger som er basert på byggetegninger. Dersom det ikke er framlagt byggetegninger for boligen, vil bygningssakkyndig ikke kunne måle opp arealer av hulrom i sjakter o.l. som er skjult, og som dermed ikke er tilgjengelig for oppmåling

Oppmålte areaer er ikke kontrollert opp mot godkjente byggemelding/tegninger.

I mangel av en veiledning til NS3940 kan det forekomme avvik med areal på bakgrunn av ulike tolkninger av standarden.

Oppdragsgiver opplyser om at det er en ekstern bod i bygget på ca. 2 m². Denne er ikke målt opp eller verifisert av undertegnede. 1. biloppstillingsplass i felles garasjeanlegg. Rom/boder som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom/boder utenfor boenheten kan i enkelte tilfeller omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tegninger datert 1977 stemmer med dagens plan. Det er dog ingen rombetegnelser på tegningen.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.2.2026	Geir Randen	Takstingeniør
	Lars Petter Heinegaard	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	6	507		6	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant
Adresse Tingstuveien 3M							
Hjemmelshaver Moe Wilhelm Evje							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Topp- /ende leilighet beliggende i Tingstuveien i Oslo.

Tinglyste/andre forhold

Kjøper oppfordres til å undersøke om sameiet har en vedlikeholdsplan for byggene og hvilke fremtidige kostnader som bør forventes tilknyttet ulike bygningsdeler som inngår i sameiets ansvarsområde. Det er ikke opplyst om eller gjort tilkjenne spesielle forhold tilknyttet eiendommen, megler vil normalt fremskaffe grunnbok og annen informasjon av relevans. Det er vesentlig for kjøper og besiktige sameiets vedtekter, dokumentet inneholder vesentlig informasjon tilknyttet ansvarsfordeling tilknyttet vedlikehold, utskiftinger og bygningsmasse generelt. Rapporten vurderer ikke inn eller utvendige bygningsdeler som inngår i sameiets/borettslagets ansvarsområde, enkelte merknader kan forekomme dersom det anses som vesentlig informasjon tilknyttet rapporten. Rapporten vurderer kun bygningsdeler som inngår i eiers ansvarsområde, bygningsdeler som tolkes til å ha delt ansvar mellom eier og sameie kan være beskrevet i rapporten

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	29.01.2026		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	04.02.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	04.02.2026		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
---------	------------	-----------

1	18.02.2026	
---	------------	--

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Christian Støber Rohde

Boligen

Tingstuveien 3M
0281 OSLO

0301-6/507/0/6

- ♦ Boligen selges som et dødsbo
- ♦ Selger har **ikke** kjennskap til eiendommen
- ♦ Boligen selges med fullmakt
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Selger har ikke kjennskap til eiendommen

Selger har ikke kjennskap til eiendommen. Det kan dermed eksistere feil, skader eller andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst om i egenerklæringen. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen særlig grundig.

Generelt

1. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

2. Tilleggs kommentar

Ingen av arvingene har bodd i leiligheten så kjenner ikke til stand på leiligheten



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

Nabolagsprofil

Tingstuveien 3M - Nabolaget Hoff/Bestum østre - vurdert av 209 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Maritim	4 min
Linje VY1, 31, 31E, 42, 42N, 169	0.4 km
Skøyen stasjon	10 min
Linje L1, RE10, R12, R13	0.9 km
Ullern	12 min
Linje 13	1 km
Vækerø (under bygging)	13 min
Linje Fornebubanen	1.1 km
Oslo S	12 min
Totalt 24 ulike linjer	7.6 km

Skoler

Bestum skole (1-7 kl.)	15 min
535 elever, 21 klasser	1.2 km
Smestad skole (1-7 kl.)	6 min
572 elever, 31 klasser	2.3 km
Sollerudstranda skole (8-10 kl.)	19 min
79 elever, 18 klasser	1.7 km
Øraker skole (8-10 kl.)	7 min
402 elever, 22 klasser	2.7 km
Ullern videregående skole	23 min
530 elever, 20 klasser	1.9 km
Hartvig Nissens skole	10 min
630 elever	4 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100



Kvalitet på skolene

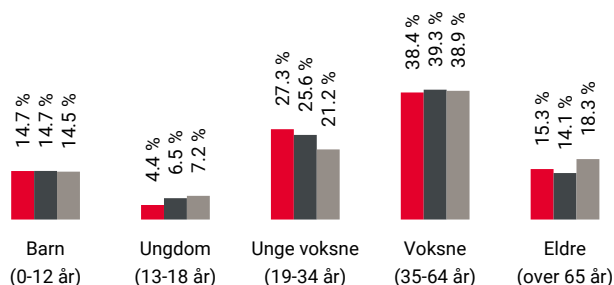
Veldig bra 88/100



Naboskapet

Godt vennskap 67/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Hoff/Bestum østre	3 097	1 577
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Solbakken Barnas Hage (1-5 år)	6 min
27 barn	0.5 km
Tingeliten Kanvas-barnehage (1-5 år)	6 min
33 barn	0.6 km
Bestum barnehage (1-5 år)	9 min
27 barn	0.7 km

Dagligvare

Coop Mega Sjølyst	11 min
Post i butikk, PostNord	1 km
Coop Mega Harbitz Torg	13 min
Post i butikk	1.1 km



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 naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Trikk



3. Buss



Kollektivtilbud

Veldig bra 92/100



Vedlikehold hager

Godt velholdt 86/100



Aktivitetstilbud

Meget bra 83/100

Sport

⚽ Bestum skole	15 min	🚶
Aktivitetshall, ballspill	1.2 km	
⚽ Ullern Tennisbaner	19 min	🚶
Tennis	1.5 km	
🏊 SATS Hoff	15 min	🚶
🏊 SATS Sjølyst	17 min	🚶

Boligmasse



- 25% enebolig
- 32% rekkehus
- 23% blokk
- 20% annet

«Landlig med nær kontakt til sentrum»

Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester



Harbitz Torg

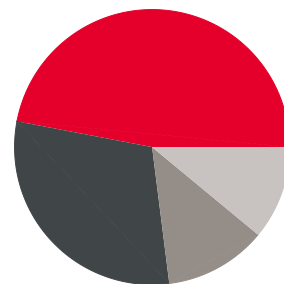
13 min 🚶



Apotek 1 Harbitz Torg

13 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 47% i barnehagealder
- 30% 6-12 år
- 12% 13-15 år
- 11% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



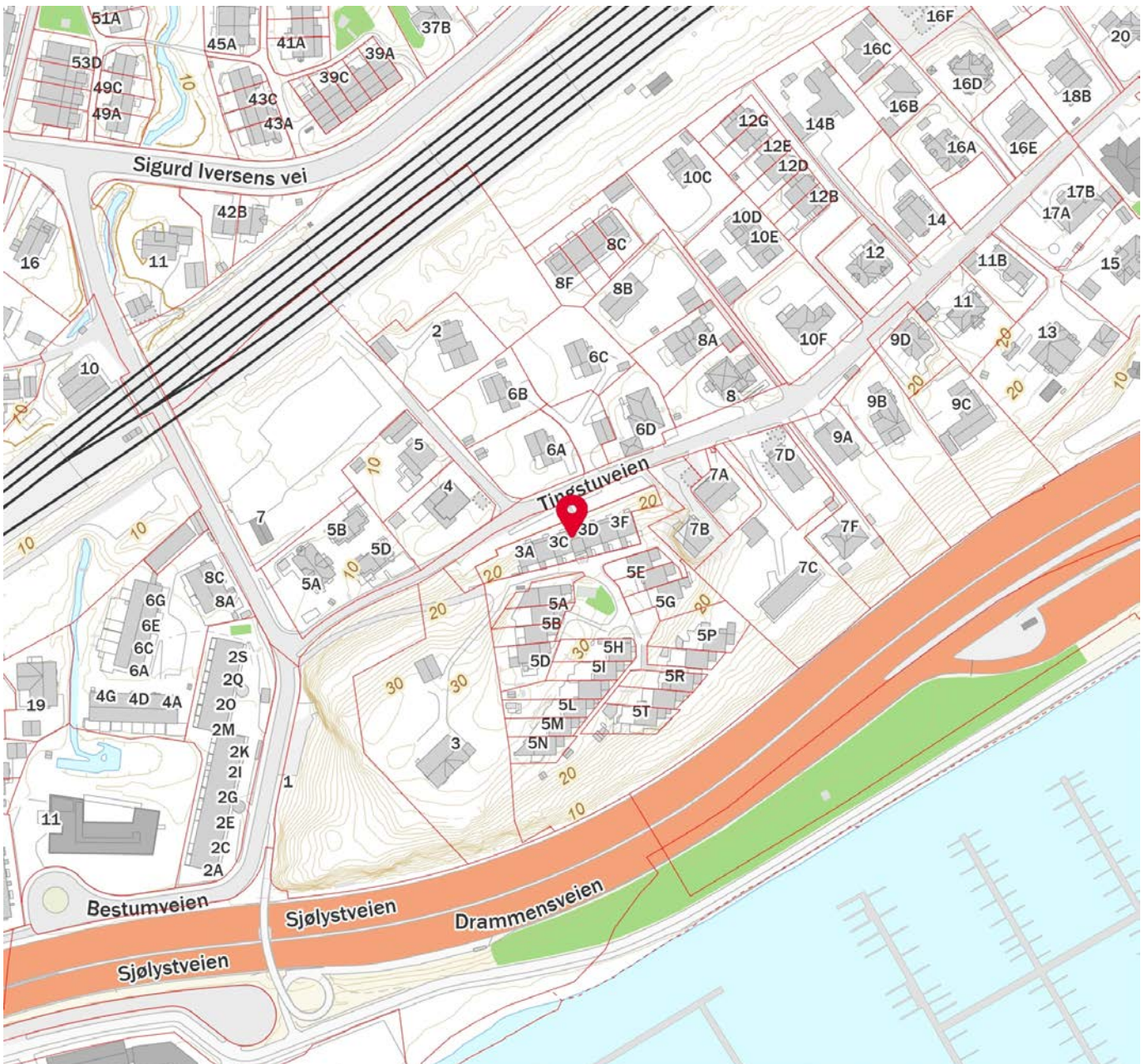
0%

47%

- Hoff/Bestum østre
- Oslo og omegn
- Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	29%	33%
Ikke gift	59%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



Tingstuveien 3M – Megleropplysninger

Vi viser til deres rekvisisjon av opplysninger til bruk i forbindelse med salg av Tingstuveien 3M gnr 6, bnr 507, snr 7 i Oslo Kommune.

Sameiet:

Sameiet Tingstuveien 3, org.nr. 983 596 851. Styreleder Liselotte Carlsen Rymoen, sameiet.tingstuveien3@gmail.com

Velforeningen Tingstuveien 3-5, org.nr 913 592 425, tingstuveien@gmail.com, <https://velforeningen-tingstuveien.borettslag.net/>

Deler av fellesarealene benyttes også av beboere i Tingstuveien 5 (rekkehus i bakkant av bygget). Det er derfor etablert en velforening som har vedlikeholdsansvaret for deler av fellesarealene, og det er pliktig medlemskap i Velforeningen. Det betales fellesutgifter både til Sameiet og til Velforeningen.

Forsikring: Sameiet er forsikret i If, avtalenummer SP397817.15.2 Seksjonseier må selv tegne hjem-/innboforsikring

Parkering og garasje: Leiligheten har bruksrett til en garasjeplass, viser til vedlagte bruksavtale. Det er mulig å koble opp el-bil lader på parkeringsplassen. Hvis en ønsker å montere el-bil lader vil dette belastes med 20.000kr som betales til velforeningen.

Dyrehold: Dyrehold er tillatt så lenge det ikke er til sjenanse for de øvrige sameiere.

Fremleie/godkjennelse: Fremleie er tillatt. Det kreves ikke styres godkjenning for fremleie. Styret skal informere om hvem som leier leiligheten (navn+kontaktinfo).

Lån, andel fellesgjeld og formue: Sameiet har per tid ingen lån. Det er pr 09.02 ingen vedtak om endringer i fellesgjeld. Ytterligere opptak for fellesgjeld har vært vurdert for å finansiere utvendig rehabilitering.

Seksjonens forholdsmessige del av sameiets ligningsposter per 31.12.2025 er:

Andel formue kr 15.719 kr

Seksjonens renteinntekter: 117 kr

Fellesutgifter og andre kostnader:

Det betales fellesutgifter månedlig til sameiet og hvert kvartal til velforeningen.

Fellesutgifter sameiet: 2125kr/måned forfall 15. hver måned.

Fellesutgifter velforeningen: 6300 kr/kvartal

Fellesutgifter inkluderer blant annet: Kommunale avgifter, felles forsikring, varmtvann, kabel-tv/bredbånd fra Telia, vaktmester, strøm fellesareal, løpende vedlikehold.

Det er per 09.02 ingen vedtak om endringer i fellesutgifter i sameiet. Det foreligger til enhver tid forslag og planer om oppgraderinger. Fellesareal oppgraderes aktuelt i regi av velforeningen. Det har vært flere ekstrainnbetalinger for dette prosjektet. Det bes undersøkes med velforeningen om det foreligger ytterligere kostnader ifm prosjektet. Det er per 08.02 ingen vedtak om ytterligere innbetalinger.

Gebyr:

Eierskiftegebyr sameie, kr 5.000, inkl. mva. Kan innbetales til konto 6087.05.23354 tilhørende Sameiet Tingstuveien 3. Sameiet er ikke mva. pliktig.

Restanser

Ta kontakt ved oppgjør for opplysninger om eventuelle restanser og andre uoppgjorte krav som påhviler seksjonen

Vedlegg

1. Innkalling årsmøte/årsberetning for Sameiet Tingstuveien 3 2024.
2. Referat årsmøte for Sameiet Tingstuveien 3 2024
3. Regnskap 2024 for Sameiet Tingstuvien 3
4. Vedtekter for Sameiet Tingstuvien 3
5. Vedtekter for Tingstuveien 3-5
6. Bruksavtale Tingstuveien 3-5
7. Referat fra årsmøte Velforeningen Tingstuveien 3-5
8. Årsregnskap Velforeningen Tingstuveien 3-5,
9. Årsberetning årsmøte Velforeningen Tingstuveien 3-5,

Med vennlig hilsen
Sameiet Tingstuveien 3

Sameiet Tingstuvn. 3
Resultatregnskap 2024

		Regnskap	Regnskap	Regnskap	Budsjett	Budsjett	Kommentar budsjett
		2024	2023	2022	2024	2025	
	DRIFTSINNEKTER						
3600	Fellesutgifter	248 728	192 984	179 520	247 737	289 008	
3601	Ekstra innbetaling ifm oppussing 3a-3F					51 000	
3602	Nedbetaling felleslån	-	93 535	0	0	0	
3620	Ekstraordinær innbetaling	-	93 524	0	0	0	
3900	Andre driftsinntekter	245	-	0	0		
	SUM DRIFTSINNEKTER	248 973	192 973	179 520	247 737	340 008	
	DRIFTSKOSTNADER						
6340	Strøm	68 633	69 146	64 644	74 000	80 000	
6600	Drift og vedlikehold	-	11 033	5 066	11 000	51 000	Oppussing av gang 3a-3f
6620	Kommunale avgifter	64 382	53 304	43 204	64 500	74 400	Basert på 1. kvartal 2025
6705	Honorar regnsk	3 261	12 427	12 551	12 500	5 000	
6800	Andre driftskostnader	5 581	8 128	3 520	8 000	10 000	Styrehonorar + regnskapsprogram
7500	Forsikring	60 448	51 820	48 430	57 000	65 000	
7770	Bank og betalingsgebyr	5 938	2 073		6 000	6 000	
	SUM DRIFTSKOSTNADER	208 243	207 931	177 415	233 000	291 400	
	FINANSINNEKT/KOSTNAD						
8050	Finansinntekter	872	51	0	0	800	
8150	Annen rentekostnad	-	9 765	3 819	0		
8151	Rentekostnader flyttet til lån	-	9 948				
	NETTO FINANS	872	234	3 819	0	800	
	ÅRSRESULTAT	41 602	- 14 724	-1 714	14 737	49 408	

Balanserapport(2024)	IB 2024-01-01	2024
EIENDELER		
Omløpsmidler		
1500 Kundefordringer	7 045	4 250
Kundefordringer	7 045	4 250
Fordringer	7 045	4 250
1920 Driftskonto 6087.05.23354	31 302	39 441
1935 Kapitalkonto 6087.56.27034	1 004	41 764
Bankinnskudd, kontanter og lignende	32 305	81 205
Omløpsmidler	39 350	85 455
EIENDELER	39 350	85 455
EGENKAPITAL OG GJELD		
Egenkapital		
2050 Annen egenkapital	36 523	78 125
Annen egenkapital	36 523	78 125
Opptjent egenkapital	36 523	78 125
Udisponert resultat		-

Sameiet Tingstuveien 3
NO 983 596 851

Balanserapport (2024)

Balanserapport(2024)	IB 2024-01-01	2024
Kortsiktig gjeld	2 827	7 330
Gjeld	2 827	7 330
EGENKAPITAL OG GJELD	39 350	85 455

Årsregnskap 2024

Velforeningen Tingstuveien 3-5

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet

Org.nr.: 913 592 425

Resultatregnskap for perioden 1. januar til 31. desember

	Noter	2024	Budsjett 2024	2023
Driftsinntekter				
Inntekt velkontingent		858 000	858 000	831 457
Annen driftsinntekt		21 869	30 000	44 735
<i>Sum driftsinntekter</i>	2	<i>879 869</i>	<i>888 000</i>	<i>876 192</i>
Driftskostnader				
Vaktmester		144 216	137 200	120 452
Godtgjørelse til styret	3	40 000	40 000	25 000
Kommunale avgifter		111 524	111 000	102 315
Strøm		53 280	55 000	52 617
Get		197 737	198 000	188 662
Honorar regnskapsførsel og juridisk bistand		100 839	65 000	73 443
Drift og vedlikehold	4	95 288	104 000	137 877
Forsikring		33 924	33 700	31 670
Annen driftskostnad	6	14 096	11 000	5 778
<i>Sum driftskostnader</i>		<i>790 903</i>	<i>754 900</i>	<i>737 814</i>
Resultat fra drift		88 966	133 100	138 378
Finansinntekter og finanskostnader				
Annen renteinntekt		5 770	0	1 557
Annen rentekostnad		(498)	0	0
<i>Resultat av finansposter</i>		<i>5 272</i>	<i>0</i>	<i>1 557</i>
Årsresultat		94 237	133 100	139 935
Overføringer				
Overført annen egenkapital	7	(94 237)	0	(139 935)
Sum overføringer	7	94 237	0	139 935

Balanse pr. 31. desember

Eiendeler

	Noter	2024	2023
Fordringer			
Fordringer på medlemmer	8	187 339	46 571
Forskuddsbetalte kostnader	8	199 213	132 707
<u>Sum fordringer</u>		<u>386 552</u>	<u>179 278</u>
 Bankinnskudd		2 389 315	343 375
 <u>Sum eiendeler</u>		<u>2 775 867</u>	<u>522 653</u>

Balanse pr. 31. desember

Egenkapital og gjeld

	Noter	2024	2023
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Opptjent egenkapital	7	337 170	242 933
<i>Sum opptjent egenkapital</i>		<i>337 170</i>	<i>242 933</i>
Sum egenkapital		337 170	242 933
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Innbetalt til rehabilitering uteområde		744 731	744 731
Kostnader rehabilitering uteområde		(645 457)	(645 457)
<i>Rest til rehabilitering uteområde</i>	5	<i>99 275</i>	<i>99 275</i>
Innbetalt til forskaling av trapp		550 000	550 000
Kostnader forskaling av trapp		(515 156)	(515 156)
<i>Rest til forskaling av trapp</i>	5	<i>34 844</i>	<i>34 844</i>
Innbetalt/overført utbedring inngangsparti		272 000	272 000
Kostnader utbedring inngangsparti		(266 218)	(266 218)
<i>Rest til utbedring inngangsparti</i>	5	<i>5 782</i>	<i>5 782</i>
Innbetalt til vedlikehold		250 763	79 163
Kostnader til vedlikehold		(262 806)	0
<i>Rest avsetning generell vedlikehold</i>		<i>(12 042)</i>	<i>79 163</i>
<i>Sum total avsetning for diverse vedlikehold</i>		<i>127 859</i>	<i>219 064</i>
Innbetalt oppussings prosjekt		3 640 744	0
Kostnader til oppussings prosjekt		(1 847 559)	0
<i>Rest til oppussings prosjekt</i>		<i>1 793 185</i>	<i>0</i>
Leverandørgjeld		434 489	27 142
Annen kortsiktig gjeld	3	83 164	33 514
<i>Sum kortsiktig gjeld</i>		<i>517 653</i>	<i>60 656</i>
Sum gjeld		2 438 697	279 719
<i>Sum egenkapital og gjeld</i>		<i>2 775 867</i>	<i>522 652</i>

Balanse pr. 31. desember

Egenkapital og gjeld

Oslo

Veronica Flinck
styremedlem

Anne Gaathaug
styremedlem

Chris-Eirik Nikolaisen
styremedlem

Simon John Hawken
styremedlem

Noter til regnskapet

1. januar til 31. desember

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med norske regnskapsregler/-standarder for små foretak.

Driftsinntekter

Inntektsføring av innkrevd medlemskontingent mv skjer etter hvert som inntekten opptjenes.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen. Øvrige poster klassifiseres som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Fordringer

Fordringer oppføres i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til eventuelt forventet tap.

Oppstillingsplan

I regnskapet vises inntekter og kostnader knyttet til løpende drift for seg slik at det er sammenlignbart med budsjett og fjortall. Prosjekter som går over flere år er vist i balansen slik at det er mulig å se status pr. årsslutt.

Note 2 Driftsinntekter

	2024	2023
Medlemskontingent	858 000	831 457
Annen driftsrelatert inntekt, el-bil strøm	21 869	44 735
<i>Sum</i>	<i>879 869</i>	<i>876 192</i>

Et påslag på 20% tillegges medlemskontingenten og avsettes for i balansen til løpende vedlikehold

Note 3 Lønnskostnader og ytelser, godtgjørelser til styret

	2024	2023
Styrehonorar	40 000	25 000
<i>Sum</i>	<i>40 000</i>	<i>25 000</i>

Velforeningen har ingen ansatte.

Utbetalt styrehonorar per styremedlem innrapporteres dersom det overstiger kr 10 000 i året. Honoraret for 2024 er avsatt og utbetalt i 2025.

Note 4 Drift og løpende vedlikehold

	2024	Budsjett 2024	2023
Vedlikehold	0	0	27 161
Heis	21 099	28 000	27 277
Alarmtelefon heis	5 500	5 000	5 219
Møter / Administrasjon	2 118	6 000	6 089
Planter / Dugnad	14 468	17 000	22 437
Leie datasystemer	19 065	15 000	15 610
Renhold	13 715	13 000	12 387
Container	19 323	20 000	21 698
<i>Sum</i>	<i>95 288</i>	<i>104 000</i>	<i>137 877</i>

Note 5 Avsetning for forpliktelser

Velforeningen har flere prosjekter som går over flere år som det er ønskelig å kunne følge fra start til ferdigstillelse. Saldo i balansen viser prosjektenes gjenstående midler ved utgangen av året. Inntekter og kostnader vises hver for seg.

Note 6 Annen driftskostnad

	2024	Budsjett 2024	2023
Annen kostnad, inkasso mm.	7 918	5 000	0
Bank og kortgebyrer	6 178	6 000	5 778
<i>Sum annen driftskostnad</i>	<i>14 096</i>	<i>11 000</i>	<i>5 778</i>

Note 7 Egenkapital

	2024	2023
Egenkapital pr. 01.01.	242 933	102 998
Årets resultat	94 237	139 935
<i>Egenkapital pr. 31.12.</i>	<i>337 170</i>	<i>242 933</i>

Note 8 Fordringer

De forskuddsbetalte kostnadene gjelder:

Betaling av faktura fra Defigo på kr 56 297 som ble kreditert i 2025. Avtale om å faktureres månedlig i 2025 for leasing.

Forskuddsbetaling bredbånd fra Telia som er betalt for 1.halvår 2025, kr 101 439

Forsikring som er betalt t.o.m november 2025 kr 33 451

Av fordring på medlemmer pr 31.12 er kr 48 990 forfalt medlemskontingent, og kr 117 000 forfalt ekstraordinær innbetaling.

SAMEIET TINGSTUVEIEN 3

Org.nr. 983 596 851

INNKALLING TIL ÅRSMØTE FOR SAMEIET TINGSTUVEIEN 3
Mandag 26.mai 2025, klokken 18:30, møtet avholdes i fellesboden i 2.etasje

Agenda

1. Årsmøte åpnes

- 1.1 Kontinuering. Opptelling av antall fremmøtte sameiere og gyldige fullmakter. Godkjenning av innkalling og dagsorden
- 1.3 Valg av referent, møteleder og to personer til å underskrive protokollen

2. Styrets årsberetning

- 2.1 Gjennomgang
- 2.2 Godkjenning av årsberetning

3. Økonomi

- 3.1 Gjennomgang av regnskap 2024 og budsjett 2025
- 3.2 Til vedtak: Godkjenning av regnskapet

4. Aktuelt fra styret

- 4.1 Retningslinjer for bruk av fellesboden

5. Valg av styre: medlemmer velges for to år av gangen. Styret velger selv leder.

Styrets innstilling:

Chris Nikolaisen 2024 - 2026

Harald Riiber 2024 - 2026

Liselotte C Rymoen på gjenvalg 2025-2027

6. Innkommne saker: ingen

Årsberetning 2024

Sameiet Tingstuveien 3

Styrets sammensetning og styremøter

Styreleder: Liselotte Carlsen Rymoen (3F)

Styremedlem: Harald Riiber (3F)

Styremedlem: Chris Nikolaisen (3A)

Varamedlem: Wilhelm Moe (3M)

Det har vært avholdt seks formelle styremøter. Styret har også hatt en fortløpende dialog ved behov i forbindelse med spørsmål fra beboere, velforeningen eller andre henvendelser.

Vedlikehold og dugnader

Det har ikke vært gjennomført større vedlikeholdsarbeid i 2024. Det ble avholdt en dugnad for å rydde fellesboden i juni 2024. Velforeningen har påbegynt et større vedlikeholdsarbeid i 2024. Sameiet (og velforeningen) har avtale med Oslo Veggdyrkontroll som utfører jevnlige befaringer og ettersyn.

Økonomi

Styret har selv styrt den daglige økonomien med betaling av regninger og oppfølging av fakturaer. Dette for å redusere kostnadene til sameiet. Regnskapsfirmaet Eminentia Regnskap AS er benyttet gjennom året for rådføring, årsoppgjør og budsjett. Utgiftene fra Oslo veggdyrkontrolls befaringer er i 2024 overført til velforeningen da de har tilsyn på både sameiet og velforeningens tomt.

FULLMAKT VED ÅRSMØTE SAMEIEMØTE

Sameiet Tingstuveien 3

Undertegnede _____ Tingstuveien 3 _____

Gir heved fullmakt til _____ Tingstuveien 3 _____

å representere meg på årsmøte for sameiet 26.mai 2025

Oslo, den: _____ / _____ 2025 _____
sign

SAMEIET TINGSTUVEIEN 3

Org.nr. 983 596 851

REFERAT ÅRSMØTE FOR SAMEIET TINGSTUVEIEN 3

Mandag 26.mai 2025, klokken 18:30

Sted: fellesboden i 2.etasje

Styre: Liselotte Rymoen, Chris Nikolaisen og Harald Riiber

Møteleder: Chris Nikolaisen

Singering referat: Harald Riiber og Elisabeth Utne

Tilstede: 3 enheter, 3 fullmakter

Agenda

1. Årsmøte åpnes

innkallingen ble godkjent.

2. Styrets årsberetning

Gjennomgang av årsberetningen Godkjent uten endringer.

3. Økonomi

Regnskapet for 2024 og budsjett for 2025 ble gjennomgått og godkjent.

4. Aktuelt fra styret

4.1 Retningslinjer for bruk av fellesboden:

Fellesboden har i flere år blitt brukt til oppbevaring av ting som skal kastes og vært rotete. Styret ønsker å ha en ryddig fellesbod og kontroll på hva som oppbevares der. Fellesboden kan brukes til å oppbevare gjenstander over kortere tid. Hvis en skal oppbevare noe i fellesboden skal en sende mail til styret hvor en informerer om hva og hvor lenge gjenstanden(e) skal stå i boden og markere gjenstanden(e) med leilighetsnummer/navn. Det ble også diskutert hva fellesboden kan benyttes til.

5. Valg av styre:

Chris Nikolaisen 2024 - 2026

Harald Riiber 2024 - 2026

Liselotte C Rymoen 2025-2027

6. Innkomne saker: ingen

18.06.2025

Ref.v/Liselotte Rymoen

sign.

Elisabeth Utne

sign.

Harald Riiber

sign.

**Referat fra årsmøte Velforeningen Tingstuveien 3-5,
23. april 2025
Sted: Bestumkilen Roklubb**

.....

Styre:	Anne Gaathaug Veronica Flinck Chris Nikolaisen Simon John Hawken
Møteleder:	Ole Bryøen
Referent:	Ellen Schioldborg
Signering referat:	Margaretha Kraus Horten Helene Sandvig
Tilstede:	17 enheter 9 fullmakter

1 Årsmøtet åpnes

1.1 Innkallingen ble godkjent.

Rekkefølgen på dagsorden ble justert. Innkomne saker ble flyttet fra pkt. 8 til pkt. 5

2 Regnskap 2024 og budsjett for 2025

2.1 Kommentarer etter gjennomgang:

Avviket under pkt. Regnskapshonorar og juridisk bistand ble forklart med medgått ekstra tid i forbindelse med behandling av vedlikeholdsbudsjettet.

Det er inngått avtale med Grant Thornton om fast månedlig kostnad, dette danner grunnlag for budsjettet for 2025. Ekstraarbeid utenom fastsatt avtale faktureres på timer.

Annen kostnad lokaler (Defigo abonnement porttelefon) påløpt.

Da det var noe uklart, skal styret sjekke med Grant Thornton om hva som ligger til grunn.

Styret skal utarbeide en plan og komme med en anbefaling om hvorvidt, og hvilken størrelse, en økonomisk buffer er ønskelig.

2.2 Regnskap og budsjett ble godkjent.

3. Styrets årsberetning.

3.1 Gjennomgang

3.2 Godkjenning

Årsberetningen ble godkjent uten endringer.

4. Aktuelt fra styret

4.1 Vedlikeholdsprosjektet, Fremdrift og økonomi. Orientering

Fase I

Simon gjennomgikk arbeidene som er utført.

Den gamle lekkasjen i vestibylen blir jevnlig kontrollert. Panelet blir skrudd ned og veggen bak sjekket. Hittil har det sett bra ut, overvåkingen fortsettes.

Fase II

Vi venter på godkjenning fra Oslo kommune ved Plan- og bygningsetaten før ferdigstilling mot Tingstuveien, behandlingstiden forårsaker forsinkelser. Prosessen har blitt mer krevende enn forespeilet da kommunen har etterspurt tilleggsinformasjon innen en rekke forhold.

Plan- og bygningsetaten ble gjort oppmerksom på at det var kun beboere i nr. 3 som hadde fått tilsendt nabovarsel. Plan- og bygningsetaten påpekte at dette hadde vært feil slik at beboere i nr. 5 fikk tilsendt varsel med svarfrist for mulige kommentarer.

Ny plan for området mot Tingstuveien, med tilnærming til forslaget til løsning fra Tor Magnus, (ref. e-post datert 30.03.2025), ble presentert under årsmøtet.

På grunn av nivåforskjell renner vann ned og inn til nabo på andre siden av veien slik at planen, som ble presentert på årsmøtet, har murkant mot veien foran garasjeport nærmest inngangspartiet. Utkjøring er plassert tilnærmet midt mellom begge garasjeportene. Med tanke på forslaget om å legge utkjøringen rett ut fra garasjeport nærmest inngangspartiet, ble prosjektgruppen bedt om å undersøke hvilke ekstra kostnader det eventuelt vil medføre å justere nivåforskjellen på terrenget og løsning for håndtering av overflatevann. Videre gang kommuniseres før endelig valg av løsning.

Antall utkjøringer er fastsatt av kommunen og vi må forholde oss til dette.

Lyng og Svendby / Arkitekt Kihle skal kun ha direktekontakt med en fra prosjektgruppen/Simon. Det blir både problematisk og kostbart om det kommer innspill med kommentarer fra flere av beboerne. Øvrige medlemmer holdes fortløpende orientert.

4.2 Endring i grunnforholdene mellom Tingstuveien 3-5 og Tingstuveien 7.

Tingstuveien 7 begynner arbeidene og skal fylle ut området i løpet av de nærmeste ukene. Det overvåkes eventuelle endringer i grunnforholdene foran inngangene i rekke nr. 5 E til G

4.3 Styret starter modernisering av retningslinjer for bruk av fellesområdene.

5. Innkomne saker

5.1 Helene tok ordet fordi tonen i e-postene har hardnet, noe som hun også har beskrevet e-post 28. mars 2025. Hun minnet oss om vårt lille samfunn hvor det skal være godt for både små og store å bo og leve sammen.

Vi må vise hverandre respekt og ha god omtanke for hverandre.

5.2 Forslaget om vedtaksendringer angående parkeringsplasser ble nedstemt.

Parkeringsforholdene vil bli beskrevet nærmere under retningslinjer for bruk av fellesområdene, ref. pkt. 4.3

5.3 Prosjektgruppens bekymring rundt sin rolle og manglende involvering.

For å sikre en trygg og god prosjektgjennomføring, ble generalforsamlingen i fjor enige om å opprette en egen prosjektgruppe. For å styrke prosjektet ble prosjektgruppen satt sammen av folk med forskjellig kompetanse.

Det ble opplyst at enkelte i gruppen ikke har blitt hørt, involvert eller imøtegått med innspill om gjentatte forsøk til å avholde møter. Siden prosjektgruppen ikke har fått anledning til å følge opp prosjektet i tråd med generalforsamlingens vedtak, ble generalforsamlingen informert om dette

Prosjektgruppen har innad hatt ulik rolleforståelse ut ifra det som ble kommunisert under årsmøtet i 2024.

Etter oppfordring ble det avtalt å gjennomføre en felles befaringsomveien videre med arbeidene i Fase II

Involverte aktører, arkitekt/Lyng og Svendby/Simon har godt grep om videre arbeider. Simon ba om assistanse, etter behov, for oppfølging av videre arbeider.

6. Valg av nytt styre

Simon Hawken
Chris Nikolaisen
Veronica Flinck
Anne Gaathaug

6 Annet, eventuelt

Styret består i dag av fire personer og alle ble gjenvalgt i ett år. Det ble fremmet forslag om at til neste valg bør vi vurdere om styret bør velges for to år om gangen, på en slik måte at kun to styremedlemmer er på gjenvalg samtidig fremover. Dette vil sikre en god overgang, kunnskap og erfaring fra tidligere styremedlemmer blir overført videre til nye.

Vårdugnad: Dugnadsleder: Ole
10. mai

Sommerfest: Grillsjef: Pål
Pam og Margreta gjentar suksessen fra sist år.

Lekeplass: Tor-Magnus tar en kikk på sandkassen og ser om den kan repareres.

03.05.2025

Ref. v/Ellen Schioldborg

Sign.

Margaretha Kraus Horten

Sign.

Helene Sandvig

Sign.

Bruksavtale beboere og Velforeningen

§ 1 Medlemskap / Gyldighet

Parter i avtalen er samtlige medlemmer av "Velforeningen Tingstuveien 3/5 Oslo", heretter kalt "Velforeningen". Avtalen omfatter parkeringsanlegg, inngangsvestibyle, søppelrom, trappeoppgang og heis i Tingstuveien 3 samt gangveier, trapper og øvrige fellesareal tilskjøttet Velforeningen i henhold til foreningens vedtekter.

§ 2 Vedlikehold / Bruk

Vedlikehold og fornyelser relatert til fellesanlegg og arealer organiseres og gjennomføres av Velforeningens styre og vaktmester. Disse kan kun nyttes etter vedtatte retningslinjer og slik at det ikke er til unødig eller urimelig ulempe for øvrige brukere. Det påhviler hvert enkelt medlem å ivareta fellesanlegg og arealer og forhindre unødig skade eller slitasje så langt dette er praktisk mulig.

§ 3 Garasjeplasser

Garasjeplass er knyttet til den enkelte eiendom og følger denne ved et eventuelt eierskifte. Plassene er fordelt som vist i planlegningen sist i denne avtalen

Med unntak av biloppstillingsplassene utenfor garasjene er det ikke adgang til å parkere på fellesarealene eller i tilførselsvei dit. Stopp er kun tillatt i forbindelse med av- og pålessing.

§ 4 Søppel

Søppel skal kun plasseres i søppelkassene. Kasser, esker og annet som ikke får plass i en søppelkasse, må den enkelte selv sørge for å fjerne. Det er ikke adgang til å plassere søppel ute eller fylle kassene slik at de ikke lar seg lukke.

Ansvarsfordeling for å fjerne søppel som ligger på bakken er som følger:

- Rekke A (5P-5T): Vei og trapp opp til postkassene
- Rekke B (5H-5N): Snuplass og bakke ned til øvre inngang
- Rekke C (5A-5D): Vei og grøntområde ned til snuplass og lekeplass
- Rekke D (5E-5G): Sommertrapp og skråning ved siden av
- Blokk øvre etasje: Område foran leilighetene
- Blokk nedre etasje: Nedre inngangsparti

§ 5 Snørydding

Velforeningen har avtale med serviceselskap som rydder parkeringsplasser og brattbakken opp til boligfeltet for snø. For at snøryddingen skal gå greit, må det ikke parkeres biler ytterst på høyre side samt ytterst på venstre side foran garasjeanlegget.

Dette for at brøytemannskapet skal ha et sted å legge fra seg snø. Se også § 10.

§ 6 Dugnad

Alle har plikt til å møte på den årlige vårdugnaden som styret innkaller til.

§ 7 Generalforsamling / årsmøte

Velforeningens styre innkaller skriftlig til årsmøte etter gjeldende vedtekter. Møtet avholdes i perioden mars-april-mai. Saker som ønskes behandlet skal i henhold til vedtektene være meldt til styret innen 1.mars inneværende år..

§ 8 Heis

Velforeningen har ansvar for at heisen vedlikeholdes etter gjeldende forskrifter. Skulle den likevel være ute av drift har vaktmester ansvar for å bestille service. Dersom noen blir innestengt har de personer som finnes på listen på oppslagstavlen nøkkel og kan sørge for manuell "transport" og åpning av heisen.

§ 9 Utelys

Hver enkelt er ansvarlig for utelyset foran sin egen inngangsdør. De er viktig, spesielt på mørke høstkvalder, at lyspærer som ikke lenger fungerer skiftes snarest.

§ 10 Snømåking / sandstrøing

Hver enkelt huseier har ansvar for å feie; måke og strø foran egen eiendom. Se også § 5.

§ 11 Sykler / Barnevogner

Sykler, barnevogner etc. skal ikke henges i vestibyle eller trappeoppgang. Sykler skal ikke fraktes i heisen da heisdørene blir oppskrapet.

§ 12 Hundehold

Det forventes at hundeeiere holder hunden i bånd og fjerner etterlatenskaper.

§ 13 Velkontingent

Velkontingenten, som fastsettes av årsmøtet, betales kvartalsvis ved forfall midt i kvartalet.

§ 14 Salg av hus / leiligheter i Tingstuveien 3-5

Ved eierskifte, har selger ansvar for å sørge for at kjøper gjøres kjent med og aksepterer denne avtalen samt Velforeningens vedtekter. Ved eierskifte skal Styret straks informeres om navn på ny eier samt overtagelsesdato. Ny eier må selv sørge for korrekt skilting på ringepanel og postkasse.

§ 15 Vedtekter

Velforeningens vedtekter skal følge eier av enebolig / leilighet.

BILAG 9.

VEDTEKTER FOR "VELFORENINGEN TINGSTUVEIEN 3/5, ØSLO".1.
MEDLEMSKAP

"Velforeningen Tingstuveien 3/5" er en partipolitisk nøytral forening som omfatter de eiendommer som utskilles fra gnr. 6, bnr. 4 i Oslo.

Enhver hjemmelshaver til utskilte eiendommer har rett og plikt til å være medlem. Medlemskapet er uoppsigelig og kan ikke adskilles fra hjemmelsforholdet. Ved mer enn en hjemmelshaver til samme eiendom, må det meddeles skriftlig til velforeningens styre hvem medlemskapet skal lyde på.

2.
FORMÅL

Velforeningen har til formål å ivareta medlemmenes felles interesser og virke til beste for området. Foreningen skal overta de i bebyggelsesplanen avsatte fellesareal og forestå gjennomføringen av de felles forpliktelser som påhviler alle medlemmene i velforeningen samt ha ansvaret for opparbeidelse, vedlikehold, utbedring, fornyelse og administrasjon av felles anlegg. Herunder nevnes bl.a. ansvaret for det felles parkerings- og garasjeanlegg samt fellesareal som inngangsvestibyle, trappeoppgang og heis, beliggende i blokk E.

Alt fellesareal utover anleggene i blokk E, som alle har tinglyst bruksrett til, vil bli tilskjøttet velforeningen i henhold til murmester Trygve Brudevold's prospekt, datert 15. juni 1978, og det som er nevnt i kjøpekontrakter mellom ham og de enkelte hjemmelshavere.

3.
STYRET

Velforeningen ledes av et styre på 3 medlemmer som velges av medlemmene for 2 år ad gangen. Styret velger selv sin formann. Utad forplikter styret velforeningen ved underskrift av formannen og ett styremedlem. Styret kan meddele fullmakt.

Styret er av velforeningen bemyndiget til alt som er knyttet til ordinær drift. Disponeringen av fellesrom og anlegg er underlagt styrets nærmere bestemmelse.

Styremøter avholdes når formannen finner det nødvendig eller når de to andre medlemmer av styret, i fellesskap, forlanger det.

- 2 -

4. GENERALFORSAMLINGEN

Foreningens øverste myndighet er generalforsamlingen. Den ordinære generalforsamling avholdes en gang hvert år i løpet av mars-april-mai. Vel foreningens styre innkaller skriftlig til generalforsamlingen med 14 - fjorten - dagers varsel.

På generalforsamlingen behandles:

1. Styrets årsberetning og revidert regnskap.
2. Styrets forslag til budsjett for neste år.
3. Valg av styre, to varamedlemmer og revisor. Videre å fastsette godtgjørelse til disse.
4. Andre saker som måtte være nevnt i innkallelsen.

Saker som ønskes behandlet på generalforsamlingen må være meldt til styret innen 1. mars.

Ekstraordinær generalforsamling avholdes dersom styret eller minst 1/3-del av medlemmene framsetter skriftlig krav om det og samtidig angir hvilke saker som ønskes behandlet. Innkallelelsesfrist for slikt møte er det samme som for ordinær generalforsamling.

På generalforsamlingen har hvert medlem én stemme. Alle vedtak treffes med simpelt flertall. Et medlem kan være representert ved fullmektig, som har skriftlig og datert fullmakt. For gyldig vedtak må minst 10 medlemmer være representert på møtet.

Hvis generalforsamlingen ikke representerer mange nok medlemmer til at gyldig vedtak kan fattes, kan det, med samme varslingsfrist som foran nevnt, innkalles til ny generalforsamling. Ved ny generalforsamling kan gyldig vedtak fattes av flertallet av de medlemmer som er representert.

5. KONTINGENT

Generalforsamlingen fastsetter til enhver tid medlemskontingenten, slik at den dekker de nødvendige utgifter som følger av foreningens formål. Fordelingsnøkkel for utregning av kontingenten blir:

Eneboliger beliggende i rekke	4,0%
Leilighet nr. 8, 9, 10 og 11 i blokk E's 1. etasje	2,0%
Leiligheter i blokk E's 2. etasje og leilighet nr. 7 og 12 i 1. etasje	2,5%

- 3 -

6.
MISLIGHOLD

Til sikkerhet for de forpliktelser som følger av vedtektene og mulige andre forhold, har velforeningen panterrett i hver eiendom, stor kr. 15.000.-. Panteretten har prioritet etter den første tinglyste ervervssum, senere etter 90% av verditakst avholdt av en av Forsikringsrådet godkjent takstmann. Den skal nå, som senere, være uten opptrinnsrett.

For blokk E's vedkommende har panteretten sideordnet prioritet med panterrett, også stor kr. 15.000.-, til sameiet i blokk E.

Ved vesentlig mislighold har styret i velforeningen rett til, etter forutgående 14 dagers skriftlig varsel i rekommandert brev, å gjøre gjeldende alle kreditorrettigheter etter panten og det som følger av disse vedtekter. Skyldige beløp kan velforeningen også inndrive på vanlig måte uten å være nødt til å ta dekning i panteretten.

7.
VEDTEKSENDRINGER

Endringer av disse vedtekter krever minst 3/4-del flertall av de stemmeberettigede.

--- o o o ---

Vedtektene vedtas av undertegnede som bindende for seg og sine rettsetterfølgere.

Oslo, den 19

Vedtas som vedlegg til
kjøpekontrakt av _____ F
for eiendommen _____

Kjøper

Søker

BRUKSAVTALE

for fellesanlegg og areal som ivaretas av
"VELFORENINGEN TINGSTUVEIEN 3-5 OSLO"

- § 1 Parter i avtalen er samtlige medlemmer av "Velforeningen Tingstuveien 3/5 Oslo" Avtalen omfatter parkeringsanlegg, inngangsvestibyle, søppelrom, trappeoppgang og heis i Tingstuveien 3 samt gangveier, trapper og øvrige fellesareale tilskjøttet Velforeningen i henhold til foreningens vedtekter.
- § 2 Vedlikehold og fornyelser relatert til fellesanlegg og arealer organiseres og gjennomføres av Velforeningens styre og vaktmester. De skal kun nyttes etter vedtatte retningslinjer og slik at det ikke er til unødig eller urimelig ulempe for øvrige brukere. Det påhviler hvert enkelt medlem å ivareta fellesanlegg og arealer og forhindre unødig skade eller slitasje så langt dette er praktisk mulig.
- § 3 Garasjeplasser
Garasjeplasser er knyttet til den enkelte eiendom og følger denne ved evt. eierskifte. Plassene er fordelt som følger og i henhold til vedlagte plantegning.
- Med unntak av biloppstillingsplassene utenfor garasjene er det ikke adgang til å parkere på fellesarealene eller i tilførselsvei dit. Stopp er det kun tillatt i forbindelse med av- og pålessing.
- § 4 Søppel
Søppel kan kun plasseres i søppelkassene inne i søppelrommet. Kasse o.a. som ikke får plass i en søppelkasse må den enkelte selv sørge for å fjerne. Det er ikke adgang til å plassere søppel på gulvet i søppelrommet eller fylle kassene slik at de ikke lar seg lukke.
- Ansvarsfordeling av søppel på bakken
Rekke A (5P-5T): Opp til postkassene.
Rekke B (5H-5N): Snuplass og bakke ned til øvre inngang.
Rekke C (5A-5D): Vei og grøntområde ned til snuplass og lekeplass.
Rekke D (5E-5G): Sommertrapp og skråning ved siden av.
Blokk øvre etg.: Område foran leilighetene.
Blokk nedre etg.: Nedre inngangsparti.
- § 5 Snerydding
Vi har gjort avtale med Vaktmesterkompaniet som rydder parkeringsplassene og brattbakken opp til bolgfeltet for sne. For at sneryddingen skal gå greit, ber vi om at det ikke parkeres biler ytterst på høyre side og ytterst på venstre side foran garasjeanlegget. Dette for at brøytemannskapet skal ha et sted å legge fra seg sneen.

- § 6 Dugnad
Alle er pliktige til å møte på vårdugnad, jfr. vedtektene.
- § 7 Generalforsamling / årsmøte
Avholdes hvert år og innkalles skriftelig etter gjeldene vedtekter.
NBI Det gjøres oppmerksom på at vedtektene sier at saker som skal behandles på årsmøte må være meldt til styret innen 1. mars inneværende år.
- § 8 Heisen
Det hender dessverre at heisen står. Vaktmester har ansvaret for å bestille heisservice. Dersom personer er innestengt i heisen har de personer på listen på oppslagstavlen nøkkel og kan sørge for manuell "transport".
- § 9 Utelys
Hver enkelt er ansvarlig for utelyset foran sin inngangsdør. Vennligst skift lypærer dersom disse slukker. Gjelder spesielt for mørke høstkvelder.
- § 10 Snemåking / sandstrøing
Hver enkelt huseier har ansvar for å feie, måke og strø foran sin egen eiendom.
- § 11 Sykler
Sykler/barnevogner etc. skal ikke henges i vestibyle/trappeoppgang.
Sykler skal ikke fraktes i heisen da heisdørene blir oppskrapet.
- § 12 Hundehold
Det forventes at hundeeiere holder hunden i bånd og fjerner etterlatenskaper.
- § 13 Velkontigent
Velkontigent betales ved forfall kvartalsvis.
- § 14 Salg av hus/leiligheter i Tingstuveien 3-5
Ved et eventuelt eierskifte påhviler det selger å sørge for at ny eier aksepterer denne avtale samt gjøres kjent med Velforeningens vedtekter.
Ved eierskifte må Styret v/foretningsfører bli informert om navnet på den nye eieren. Ny eier/beboer må sørge for korrekt skilting.
Leverandør: ICS, Heggeliveien 54, Oslo.
- § 15 Vedtekter
Velforeningens vedtekter skal følge eier av enebolig/leilighet.

VEDTEKTER FOR "BOLIGSAMEIET I TINGSTUVEIEN".

1. GENERELT

På eiendommen gnr. 6, bnr. 4, Tingstuveien 3/5, er under oppførelse en boligblokk E, som senere vil bli utskilt med eget gnr. og bnr. Blokk E er et boligsameie mellom eierne av de ideelle andeler, som igjen knytter seg til ekskl. bruksrett til bestemte leiligheter i bebyggelsen. Sameiet er delt opp i brøkdeler av tilsammen 12 eierandeler av eiendommen. Forpliktelser og rettigheter etter disse vedtekter kan ikke skilles fra eierandelen.

Sameiet hæfter innbyrdes proratarisk etter andelens størrelse for sameiets forpliktelser. For rettigheter gjelder samme forholdstall.

Sameierne har ikke forkjøpsrett - innløsningsrett eller oppløsningsrett, som de etter norsk rett ellers måtte ha i forhold til de øvrige sameiere, jfr. dog pkt. 9.

2. FORMAL

Sameiets formål er å sikre felles interesser og administrasjonen av de i sameiet bestående eierseksjoner samt fellesareal som sameierne gis bruksrett til.

3. STYRET

Sameiet skal ledes av et styre på 3 medlemmer som velges av sameierne for 2 år ad gangen. Styret velger selv sin formann. Utad forplikter styret sameiet ved underskrift av formannen og ett styremedlem. Styret kan meddele fullmakt.

Styret er bemyndiget til alt som er knyttet til ordinær drift av sameiet. Disponeringen av fellesrom og anlegg er underlagt styrets nærmere bestemmelse.

Styret gis anledning til å ansette forretningsfører for sameiet.

4. ÅRSMØTE

Det skal avholdes årsmøte hvert år i løpet av mars-april-mai etter forutgående skriftlig innkallelse med minst 14 - fjorten - dagers varsel.

Ekstraordinært møte avholdes dersom styret eller minst 1/3-del av sameierne framsetter skriftlig krav om det og samtidig angir hvilke saker som ønskes behandlet. Innkallelsesfrist for slikt møte er det samme som for ordinært årsmøte.

På sameiermøtet har hver sameier én stemme. Alle vedtak treffes med simpelt flertall. En sameier kan være representert ved fullmektig som har skriftlig og datert fullmakt. For gyldig vedtak må minst 6 sameiere være representert på møtet.

Hvis et sameiermøte ikke representerer mange nok sameiere til at gyldig vedtak kan fattes, kan det, med samme varslingsfrist som foran nevnt, innkalles til nytt møte. I slikt nytt møte kan gyldig vedtak fattes av flertallet av de sameiere som er representert på møtet.

På årsmøtet behandles:

1. Styrets årsberetning og revidert regnskap.
2. Styrets forslag til budsjett for neste år.
3. Valg av styret, to varamedlemmer og revisor samt fastsettelse av godtgjørelse til disse.
4. Andre saker som måtte være nevnt i innkallelsen.

Saker som ønskes behandlet på årsmøtet, må være meldt til styret innen 1. mars.

5.

GARASJEANLEGG M.V.

Det i Tingstuveien beliggende garsje- og parkeringsanlegg skal bestyres av den stedlige velforening. Samtlige eiere av rekkehus, ialt 18, har tinglyst bruksrett til en nærmere angitt garasje. Samtidig har de tinglyst bruksrett til trapperom, heis, vestibyle og søppelnedkast samt plikt til deltagelse i vedlikeholdet. Denne plikt vil bli tillagt velforeningen, som samtlige må være medlem av. Fordelingsnøkkel vedr. utgiftsfordelingen blir den prosentvise andel medlemmene måtte ha i velforeningen.

6.

RÅDGIGHETSRETT

Sameierne har den fulle rådgighetsrett over sin eierandel, som kan omsettes, pantsettes og disponeres til utleie. Ved salg eller utleie skal dette meldes til sameiets styre eller dets forretningsfører for registrering.

For bruken av leiligheten er den enkelte sameier forpliktet til å følge de husordensregler som vedtas for sameiet og de til enhver tid gjeldende offentlige bestemmelser.

7.
VEDLIKEHOLD

Det påhviler sameierne den fulle indre vedlikeholdsplikt av leiligheten og ytre rom, som er til eksklusiv bruksrett for den enkelte sameier. Når det gjelder seksjonene 1, 2, 3, 4, 5 og 6 i 2. etasje, har de enkelte eiere av disse leiligheter plikt til snarest - og senest 1 år etter overtagelse - å opparbeide den hageparsell som naturlig tilligger hver enkelt seksjon og som de har bruksrett til. De plikter til enhver tid å vedlikeholde denne samt den sportsbod som er oppført på parsellen, på tilfredsstillende måte.

Det ytre vedlikehold av eiendommen, bygningskropp, bunnledninger fram til forgrening på hovedledning, felles kabelanlegg samt utstyr og fellesrom, skal bekostes av sameiet.

Unntatt herfra er fellesanlegget som disponeres av velforeningen, bl.a. garasjen, inngangsvestibyle, varmekabelanlegg, trappeoppgang, søppelnedkast samt heis. Disse utgifter skal fordeles forholdsmessig etter prosentssatsen i velforeningen.

Innvendige forandringer er tillatt i den utstrekning det ikke kommer i strid med offentlige bestemmelser eller kan være til skade for andre sameiere.

Utvendig arrangement på bygning er ikke tillatt uten etter forutgående godkjennelse fra styret.

8.
FELLESUTGIFTER

Fellesutgifter dekkes av sameierne og fordeles etter eierandelens størrelse på grunnlag av et årsbudsjett.

Til dekning av fellesutgiftene, skal det betales månedlige å kontobeløp til sameiet.

9.
MISLIGHOLD

Til sikkerhet for de forpliktelser som følger av vedtektene og mulig andre forhold, har sameiet panterrett i hver seksjon, stor kr. 15.000.-. Panteretten har sideordnet prioritet med panterrett, også stor kr. 15.000.-, til "Velforeningen Tingstuveien 3/5", d.v.s. etter den første tinglyste ervervssum, senere etter 90% av verditakst avholdt av en av Forsikringsrådet godkjent takstmann. Panteretten skal, nå som senere, være uten opptrinnsrett.

Årsberetning 2024

Velforeningen Tingstuveien 3-5

Styrets sammensetning

Styret har i 2024 bestått av Veronica Flinck, Anne Gaathaug, Simon Hawken og Chris Nikolaisen.

Antall styremøter

Det har vært avholdt 9 formelle styremøter. Styret har også deltatt på en rekke møter med Selvaag, Plan- og bygningsetaten, Bymiljøetaten, arkitekt Kihle og Lyng og Svendby.

Fornebubanen

Det ble avholdt åpent informasjonsmøte på Teams mellom Velforeningen og Fornebubanen 18/4-24.

Dugnader

Vårdugnad ble avholdt. Høstdugnaden ble omdefinert til «containerfest».

Sommerfest

Årets sommerfest ble avholdt lørdag 1. juni.

Luciafeiring

Ausra, Pam og Margaretha inviterte til Luciafeiring 13. desember med juletretenning, gløgg, lussekatter og pepperkaker.

Vedlikeholdsprosjektet

Fase én er i rute. Fremdrift holdes ihht. plan, og økonomien er under kontroll. Reisen til heisen er ferdigstilt. Styret er godt fornøyd med hovedentreprenør og underleverandører. God kommunikasjon mellom prosjektleder Simon Hawken og Johnny hos Lyng og Svenby. Informasjon om fremdrift er sendt ut fortløpende. Info om prosjektet ligger på Velforeningens hjemmesider <https://velforeningen-tingstuveien.borettslag.net/>

Vaktmestertjenesten

I det store bildet, fungerer vaktmestertjenesten vi har godt. Snømåkingen har derimot vært under pari. Styret har hatt fortløpende kontakt med selskapet, uten at dette har hjulpet nevneverdig når vi hadde sterkest behov. Vi har fått refusjon i utgiftene, og vil gjøre så godt vi kan for at det blir bedre neste vinter.

Matrikkelkart

Oversiktskart

Kommune Oslo KNR 301 - GNR 6 / BNR 507 / FNR 0 / SNR 6



Nøyaktighet (standardavvik)

- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 - 200 cm
- 201 - 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

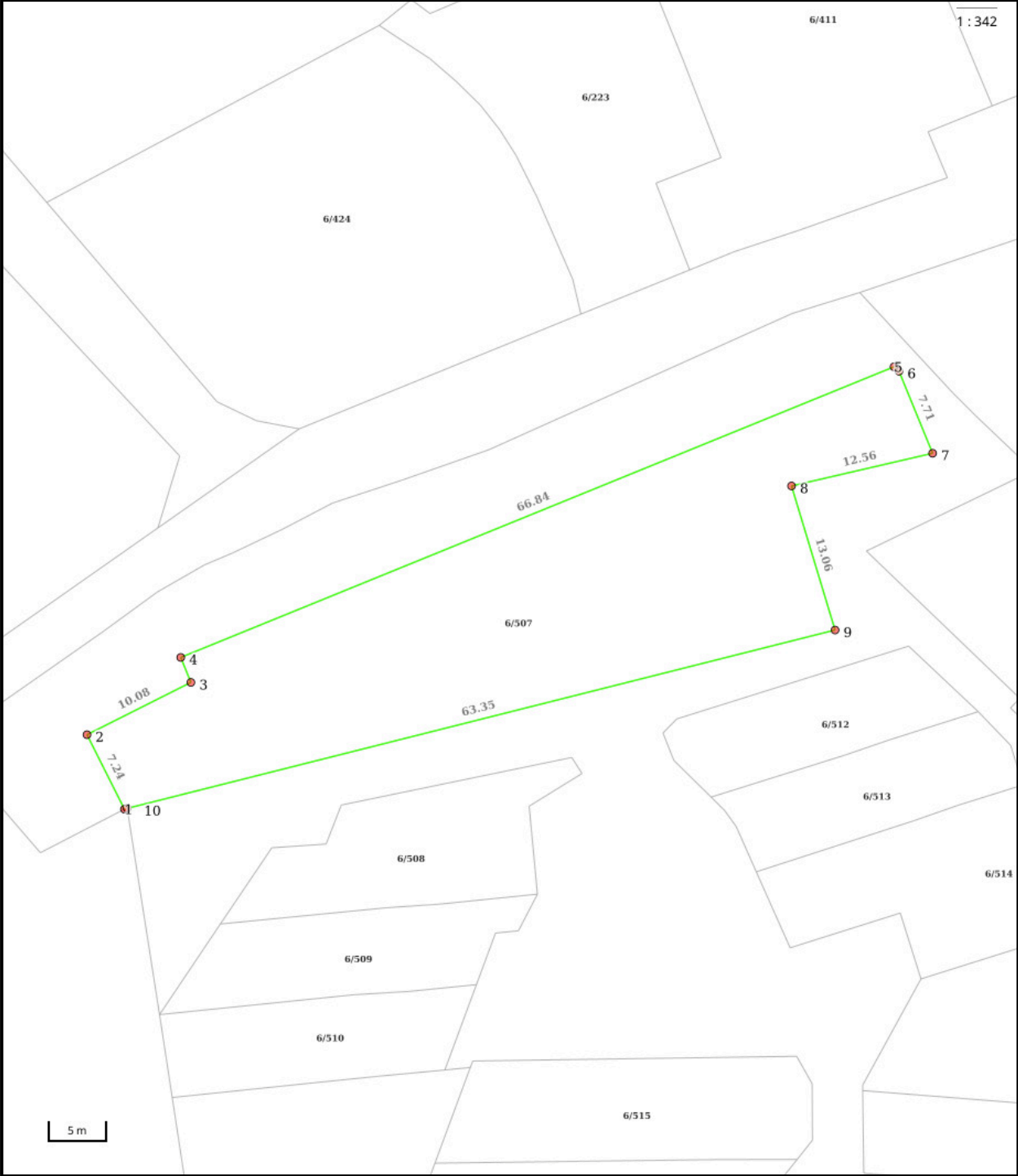
Hjelpelinjer

- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdelers
- Punktfeste

Symboler

- Bygningspunkt
 - Sefrak kulturminne
- se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig) felles tomt



- Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
 - 11 - 30 cm.
 - 31 - 200 cm
 - 201 - 500 cm
 - Over 500 cm
 - Ikke angitt

- Hjelpelinjer
- Vannkant
 - Veikant
 - Fiktiv / Teigdeler
 - Punktbeste

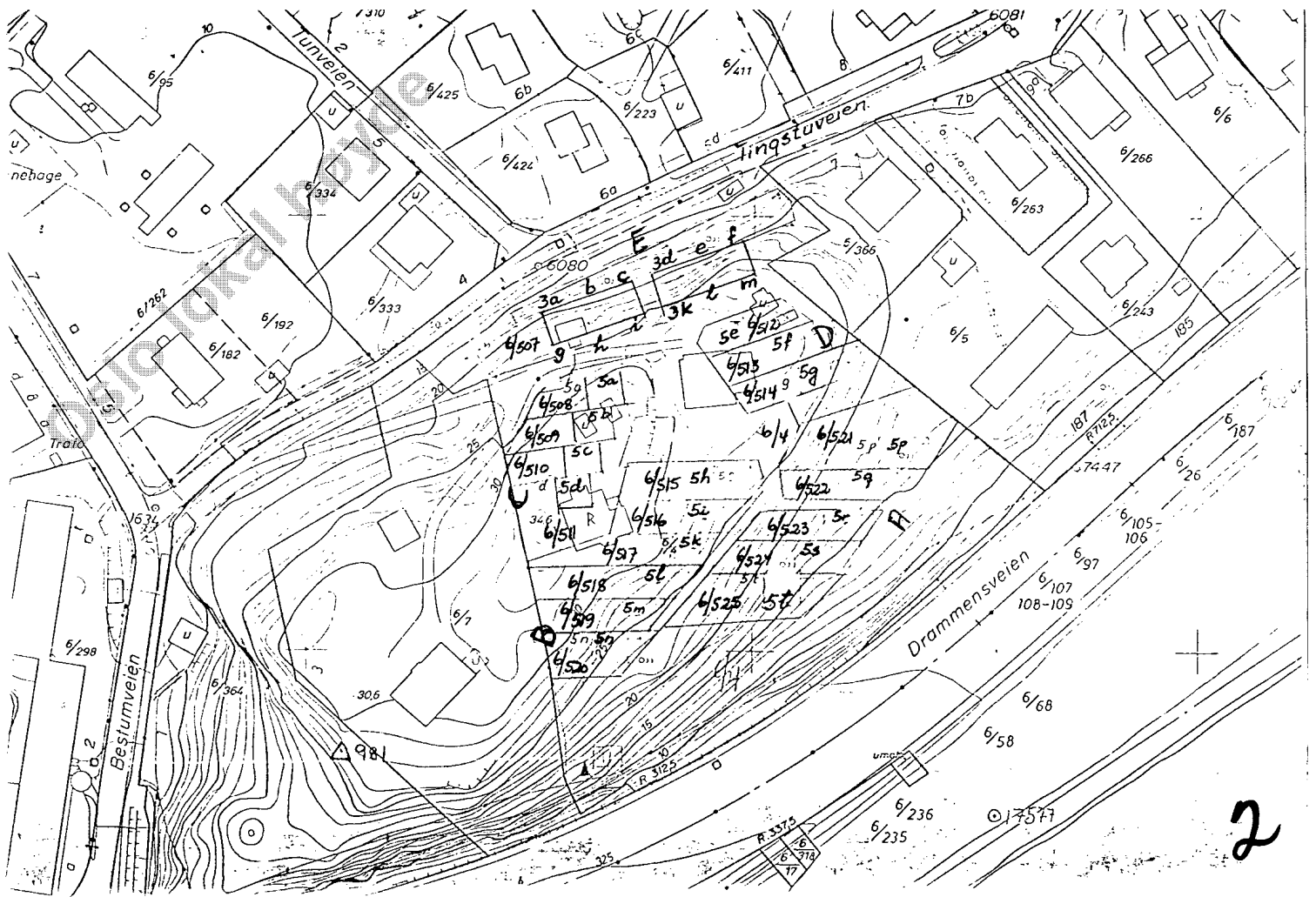
- Symboler
- Bygningspunkt
 - Sefrak kulturminne
- se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater**Areal:** 1 012,50m²**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 643 648,21	593 198,10	7,24m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpепunkt
2	6 643 654,36	593 194,28	10,08m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
3	6 643 659,69	593 202,84	2,34m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
4	6 643 661,77	593 201,77	66,84m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
5	6 643 692,50	593 261,13	0,57m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
6	6 643 692,16	593 261,59	7,71m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
7	6 643 685,32	593 265,14	12,56m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
8	6 643 681,39	593 253,21	13,06m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
9	6 643 669,28	593 258,10	63,35m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
10	6 643 648,30	593 198,33	0,25m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpепunkt

⁽¹⁾ Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.**Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:**

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.



over
gnr. 6 bnr. 185 og 4
Areal i alt : 10485,1 m²
Plote: N.V.D. 2^{II-III}
S.jnr: 1594-70
M. 1:500

Tin 70 dư v. 3/5

14/6/92

U.S.
MARINE CORPS
00459 14.09.92
INSTALLATION/INSTALLATIONEN
DISTRICT 1

De påtvendte byggeskøn gik til 1. halvdel udbygt og afsluttede som en arbejdsbygning til de lange tømmer, der senere indbragte, for at overføre bygningen til følgende bygge:

VAREN	1	BRUGT	2	BRUGT	3	BRUGT	4	BRUGT	5	BRUGT	6	BRUGT	7	BRUGT	8	BRUGT	9	BRUGT	10	BRUGT	11	BRUGT	12	BRUGT	13	BRUGT	14	BRUGT	15	BRUGT	16	BRUGT	17	BRUGT	18	BRUGT	19	BRUGT	20	BRUGT	21	BRUGT	22	BRUGT	23	BRUGT	24	BRUGT	25	BRUGT	26	BRUGT	27	BRUGT	28	BRUGT	29	BRUGT	30	BRUGT	31	BRUGT	32	BRUGT	33	BRUGT	34	BRUGT	35	BRUGT	36	BRUGT	37	BRUGT	38	BRUGT	39	BRUGT	40	BRUGT	41	BRUGT	42	BRUGT	43	BRUGT	44	BRUGT	45	BRUGT	46	BRUGT	47	BRUGT	48	BRUGT	49	BRUGT	50	BRUGT	51	BRUGT	52	BRUGT	53	BRUGT	54	BRUGT	55	BRUGT	56	BRUGT	57	BRUGT	58	BRUGT	59	BRUGT	60	BRUGT	61	BRUGT	62	BRUGT	63	BRUGT	64	BRUGT	65	BRUGT	66	BRUGT	67	BRUGT	68	BRUGT	69	BRUGT	70	BRUGT	71	BRUGT	72	BRUGT	73	BRUGT	74	BRUGT	75	BRUGT	76	BRUGT	77	BRUGT	78	BRUGT	79	BRUGT	80	BRUGT	81	BRUGT	82	BRUGT	83	BRUGT	84	BRUGT	85	BRUGT	86	BRUGT	87	BRUGT	88	BRUGT	89	BRUGT	90	BRUGT	91	BRUGT	92	BRUGT	93	BRUGT	94	BRUGT	95	BRUGT	96	BRUGT	97	BRUGT	98	BRUGT	99	BRUGT	100	BRUGT	101	BRUGT	102	BRUGT	103	BRUGT	104	BRUGT	105	BRUGT	106	BRUGT	107	BRUGT	108	BRUGT	109	BRUGT	110	BRUGT	111	BRUGT	112	BRUGT	113	BRUGT	114	BRUGT	115	BRUGT	116	BRUGT	117	BRUGT	118	BRUGT	119	BRUGT	120	BRUGT	121	BRUGT	122	BRUGT	123	BRUGT	124	BRUGT	125	BRUGT	126	BRUGT	127	BRUGT	128	BRUGT	129	BRUGT	130	BRUGT	131	BRUGT	132	BRUGT	133	BRUGT	134	BRUGT	135	BRUGT	136	BRUGT	137	BRUGT	138	BRUGT	139	BRUGT	140	BRUGT	141	BRUGT	142	BRUGT	143	BRUGT	144	BRUGT	145	BRUGT	146	BRUGT	147	BRUGT	148	BRUGT	149	BRUGT	150	BRUGT	151	BRUGT	152	BRUGT	153	BRUGT	154	BRUGT	155	BRUGT	156	BRUGT	157	BRUGT	158	BRUGT	159	BRUGT	160	BRUGT	161	BRUGT	162	BRUGT	163	BRUGT	164	BRUGT	165	BRUGT	166	BRUGT	167	BRUGT	168	BRUGT	169	BRUGT	170	BRUGT	171	BRUGT	172	BRUGT	173	BRUGT	174	BRUGT	175	BRUGT	176	BRUGT	177	BRUGT	178	BRUGT	179	BRUGT	180	BRUGT	181	BRUGT	182	BRUGT	183	BRUGT	184	BRUGT	185	BRUGT	186	BRUGT	187	BRUGT	188	BRUGT	189	BRUGT	190	BRUGT	191	BRUGT	192	BRUGT	193	BRUGT	194	BRUGT	195	BRUGT	196	BRUGT	197	BRUGT	198	BRUGT	199	BRUGT	200	BRUGT	201	BRUGT	202	BRUGT	203	BRUGT	204	BRUGT	205	BRUGT	206	BRUGT	207	BRUGT	208	BRUGT	209	BRUGT	210	BRUGT	211	BRUGT	212	BRUGT	213	BRUGT	214	BRUGT	215	BRUGT	216	BRUGT	217	BRUGT	218	BRUGT	219	BRUGT	220	BRUGT	221	BRUGT	222	BRUGT	223	BRUGT	224	BRUGT	225	BRUGT	226	BRUGT	227	BRUGT	228	BRUGT	229	BRUGT	23
-------	---	-------	---	-------	---	-------	---	-------	---	-------	---	-------	---	-------	---	-------	---	-------	----	-------	----	-------	----	-------	----	-------	----	-------	----	-------	----	-------	----	-------	----	-------	----	-------	----	-------	----	-------	----	-------	----	-------	----	-------	----	-------	----	-------	----	-------	----	-------	----	-------	----	-------	----	-------	----	-------	----	-------	----	-------	----	-------	----	-------	----	-------	----	-------	----	-------	----	-------	----	-------	----	-------	----	-------	----	-------	----	-------	----	-------	----	-------	----	-------	----	-------	----	-------	----	-------	----	-------	----	-------	----	-------	----	-------	----	-------	----	-------	----	-------	----	-------	----	-------	----	-------	----	-------	----	-------	----	-------	----	-------	----	-------	----	-------	----	-------	----	-------	----	-------	----	-------	----	-------	----	-------	----	-------	----	-------	----	-------	----	-------	----	-------	----	-------	----	-------	----	-------	----	-------	----	-------	----	-------	----	-------	----	-------	----	-------	----	-------	----	-------	----	-------	----	-------	----	-------	----	-------	----	-------	----	-------	----	-------	----	-------	----	-------	----	-------	-----	-------	-----	-------	-----	-------	-----	-------	-----	-------	-----	-------	-----	-------	-----	-------	-----	-------	-----	-------	-----	-------	-----	-------	-----	-------	-----	-------	-----	-------	-----	-------	-----	-------	-----	-------	-----	-------	-----	-------	-----	-------	-----	-------	-----	-------	-----	-------	-----	-------	-----	-------	-----	-------	-----	-------	-----	-------	-----	-------	-----	-------	-----	-------	-----	-------	-----	-------	-----	-------	-----	-------	-----	-------	-----	-------	-----	-------	-----	-------	-----	-------	-----	-------	-----	-------	-----	-------	-----	-------	-----	-------	-----	-------	-----	-------	-----	-------	-----	-------	-----	-------	-----	-------	-----	-------	-----	-------	-----	-------	-----	-------	-----	-------	-----	-------	-----	-------	-----	-------	-----	-------	-----	-------	-----	-------	-----	-------	-----	-------	-----	-------	-----	-------	-----	-------	-----	-------	-----	-------	-----	-------	-----	-------	-----	-------	-----	-------	-----	-------	-----	-------	-----	-------	-----	-------	-----	-------	-----	-------	-----	-------	-----	-------	-----	-------	-----	-------	-----	-------	-----	-------	-----	-------	-----	-------	-----	-------	-----	-------	-----	-------	-----	-------	-----	-------	-----	-------	-----	-------	-----	-------	-----	-------	-----	-------	-----	-------	-----	-------	-----	-------	-----	-------	-----	-------	-----	-------	-----	-------	-----	-------	-----	-------	-----	-------	-----	-------	-----	-------	-----	-------	-----	-------	-----	-------	-----	-------	-----	-------	-----	-------	-----	-------	-----	-------	-----	-------	-----	-------	-----	-------	-----	-------	-----	-------	-----	-------	-----	-------	-----	-------	-----	-------	-----	-------	-----	-------	-----	-------	----

July 23, 5, 1971

OSLO BYPLANKONTOR

EW/NT.

Gen. 6 bar. 4, 185.

Det foreligger ingen reguleringsplan for eiendommen, men ifølge generalplan for Oslo av 1960 er streket disponert til boligbebyggelse.

Bygningerådet vedtok 9.juli 1969, sak 229/69, midlertidige reguleringsbestemmelser for deler av Oslo ytre sone. Reguleringsaken skal stadfæstes av departementet.

Strøketets minsteavstand til nabogrense er 4 m og til midt vei 12,5 m.

Reguleringslinjer, R.L. og byggegrænse er vist.

Reguleringslinjer, R.L. og byggegrænse er vist.

Oste byplanktonet, den 22. marts 1971.
ADMINISTRATIONSAFDELINGEN

Found
K. Lou.
e. des.

Life Insurance
Life Insurance

SNITT SOM VISER EKSEMPEL PÅ UTSPRENGT OG OPPFYLT HÅGGE

0226 30 JAN 75
RECEIVED
TYPE 1000 VEST

GOLDFYDE - 225° KL 1700 : JUNI, RETNING VEST

SITUASJONSKART
REKKEHUS, TYPE: A, B og C
TINGSTUVN. 3-5

1:500
691-106

691.108



S-4220

REGULERINGSPLAN FOR SMÅHUSOMRÅDER I OSLOS YTRE BY,(SMÅHUSPLANEN). Ny § 6, 7, 8 ,9, 10, 12, 18 og 20, vedtatt 12.6.13. Ny § 9, 4. ledd og § 10, 1. ledd andre setning, vedtatt 17.3.15. BUK-sak 57/15.

Vedtaksdato: 15.03.2006

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: [200913489](#)

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: OSLO LOKAL

Merknader: Se sak 200913489, endret reg.best.

Knytning(er) mot andre planer: 200401057, V040711, V121214, V240614, V021012, V051114

Dokumentet består av 10 side(r) inkludert denne.



**Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune**

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

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

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

OSLO KOMMUNE

S-4220, 15.03.2006, rev. 12.06.2013 og 17.3.2015.

Se endret reg.best., vedt. 17.11.2008 (V171108).

Mindre vesentlig reguleringsendring for tre eiendommer (gnr.125 bnr.128, gnr.58 bnr.47 og gnr.27 bnr.465). Slik at arkeologisk utgravning av berørte automatisk fredete kulturminner sikres før søknad om tiltak kan behandles.

Se endret reg.best., vedt.04.07.2011(V040711)

Små reguleringsendringer for tre eiendommer, (gnr.48/ bnr.21, gnr. 48/ bnr.27, gnr.10/ bnr.281). Slik at det foretas arkeologisk undersøkelse, for at berørte automatisk fredete kulturminner ivaretas og sikres før tiltak igangsettes".

Se endret reg.best., vedt.02.10.2012 (V021012)

Små reguleringsendringer for eiendommen gnr.27/ bnr.482. Slik at det foretas arkeologisk undersøkelse for at berørte automatisk fredete kulturminner ivaretas og sikres før tiltak igangsettes.

Se endret reg.best., vedt. 24.06.2014 (V240614)

I Bergsalléen 8A, gnr 48, bnr. 331, skal det foretas arkeologisk utgravning av de berørte automatisk fredete kulturminner, id 170362, før iverksetting av byggetiltak. Det skal tas kontakt med Byantikvaren i Oslo umiddelbart etter søknad om tiltak har kommet inn, slik at omfanget av den arkeologiske undersøkelsen kan fastsettes.

Se endret reg.best., vedt. 05.11.2014 (V051114)

Før iverksetting av byggetiltak som berører kulturminne id 176633 i Nils Lauritssøns vei 18 skal det foretas arkeologisk utgravning av dette. Anleggsarbeid kan iverksettes før utgravningen gjennomføres i de delområder, der dette ikke er til hinder for gjennomføringen av utgravningen, eller utgjør en fare for å påføre kulturminne skade, jf. avmerking på kart datert 10. september 2014.

Det skal tas kontakt med Byantikvaren i Oslo i god tid før tiltaket skal gjennomføres slik at omfanget av de arkeologiske granskningene kan fastsettes.

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR SMÅHUSOMRÅDER I OSLOS YTRE BY (S-4220) (Med endrede §§ 6, 7, 8, 9, 10, 12, 18 og 20).

Paragraf 1 – 20

§ 1 Avgrensning

Disse reguleringsbestemmelser gjelder for de områder som er vist på plankart merket BOP-200401057 (i målestokk 1:5000), datert 01.03.2004 og revidert 10.02.2006.

§ 2 Reguleringsformål

Området reguleres til byggeområde for boliger. Innenfor planområdet opprettholdes gjeldende reguleringsplaner for andre formål enn byggeområder for boliger.

Automatisk fredete kulturminner som er avmerket på plankartet reguleres til spesialområder bevaring/automatisk fredete kulturminner/boliger.

§ 3 Hensikten med reguleringsplanen

Hensikten med reguleringsplanen er å legge til rette for en utvikling i planområdet med bebyggelse med småhuskarakter, og å opprettholde og styrke småhusområdenes kvaliteter. Planen skal ivareta områdenes estetiske, funksjonelle, kulturminnefaglige og miljømessige kvaliteter knyttet til eksisterende bebyggelse, landskap, vegetasjon og biologisk mangfold.

§ 4 Bebyggelsesplan

Tiltak med 10 eller flere nye boenheter kan bare oppføres på grunnlag av godkjent bebyggelsesplan.

§ 5 Utomhusplan

Ved innsendelse av søknad om tillatelse til tiltak kreves utomhusplan. Denne skal vise både eksisterende og planert terreng for eiendommen og terrengtilpasning til naboeiendommene, samt opparbeiding av utearealene.

Terrengbehandling, beplantning og annen opparbeiding i samsvar med godkjent utomhusplan må være utført før midlertidig brukstillatelse gis.

For mindre tiltak som ikke endrer utomhusarealet kan kommunen forenkle kravet til dokumentasjon.

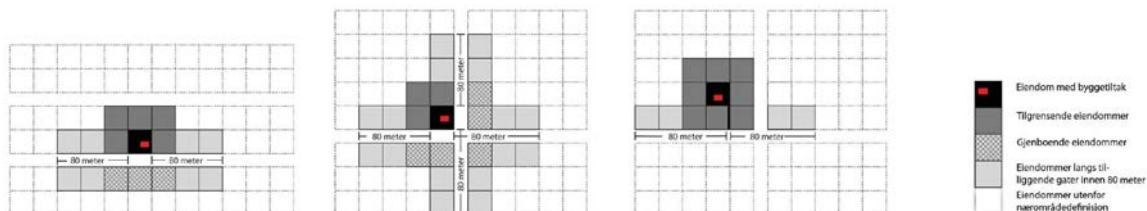
§ 6 Plassering av bebyggelse og terrengtilpasning

6.1

Nærområdets landskap/terreng, grøntdrag og bebyggelsesstruktur skal være førende ved plassering og gruppering av ny bebyggelse og ved fradeling av eiendommer.

Følgende definisjoner legges til grunn:

- a. Med nærområde menes et område som omfatter tilgrensende eiendommer, eiendommer som er gjenboere, samt eiendommer langs begge sider av tiliggende vei/veier, som følger av figur 1a-c. Kommunen kan fastsette et utvidet eller redusert nærområde der det er naturlig at et større eller mindre område ses i sammenheng.



*Figur 1a :
Nærområde der tiltak ligger
langs vei/gate*

*Figur 1b:
Nærområde der tiltak ligger i
vei-/gatekryss*

*Figur 1c:
Nærområde der tiltak ligger bak
bebyggelse langs vei/gate*

- b. Med bebyggelsesstruktur menes måten bygningene er plassert og gruppert på den enkelte eiendom, i forhold til bebyggelsen i nærområdet og i forhold til veier, ferdselslinjer, bekkeløp, landskap/terreng og grøntdrag.
- c. Enhetlig bebyggelsesstruktur betyr at minst 3/4 av bygningene i nærområdet har lik plassering og gruppering i forhold til ovennevnte elementer.
- d. Med grøntdrag menes vegetasjonsbelter som strekker seg over flere eiendommer.

6.2

Kommunen skal godkjenne tiltakets plassering. Ved plassering av tiltak skal bebyggelsesstruktur for eiendommer langs samme side av vei i nærområdet vektlegges. Dersom tiltaket ikke er lokalisert langs vei skal plassering av bebyggelse på tilgrensende eiendommer være førende. I områder med større bygningsvolumer i eksisterende bebyggelse skal nye boligheter samles i volumer av tilsvarende størrelse.

6.3

Tiltak innenfor nærområder med enhetlig bebyggelsesstruktur skal videreføre denne. Der bebyggelsen i nærområdet har enhetlig avstand til vei skal denne avstanden opprettholdes.

Ny bebyggelsesstruktur innenfor enhetlige områder kan tillates, dersom denne kan videreføres over flere eiendommer i nærområdet på en slik måte at en enhetlig bebyggelsesstruktur sikres.

6.4

I nærområder uten dominerende bebyggelsesstruktur eller ved ubebygde arealer kan bebyggelse plasseres i nyskapende strukturer, og disse skal binde området sammen.

6.5

Ved alle tiltak etter plan- og bygningsloven (pbl) skal det legges stor vekt på bevaring av eksisterende terreng og vegetasjon. Terrenginngrep for å oppnå høyere utnyttelse, annen plassering eller høyere gesims- og terrenghøyde enn tomtens naturlige topografi legger til rette for tillates ikke. Ferdig planert terreng skal tilsvare eksisterende terrengnivå.

Følgende unntak tillates:

- a. På flate og svakt skrånende tomter skal samlet høyde på støttemurer, fyllinger og/eller skjæringer ved bebyggelse maksimalt være 0,5 meter.
- b. For skrånende tomter med fall 1:6 – 1:3 skal høyde på støttemurer, fyllinger og/eller skjæringer samlet ikke overskride 1 meter.
- c. For bratte tomter med terrengfall mer enn 1:3 skal høyde på støttemurer, fyllinger og/eller skjæringer samlet ikke overskride 1,5 meter.

Ved terrassering av terrenginngrep som nevnt i b og c skal maksimal utstrekning og minste avstand mellom terrenginngrepene være 6 m i terrengets fallretning.

Terrengmessig overgang til naboeiendommer skal gis en naturlig utforming. Det skal ikke etableres støttemurer, fyllinger, og/eller skjæringer med samlet høyde på mer enn 0,5 meter nærmere enn 4 meter fra nabogrense.

Mindre avvik kan tillates for adkomst/avkjørsel og parkering.

6.6

Maksimalt 40 % av tomtens areal, inklusive bebygd areal (BYA), kan opparbeides med harde, vann-ugjennomtrengelige overflater. Overvann skal håndteres lokalt på egen eiendom.

6.7

Nye tiltak skal plasseres slik at større trær bevares. Med større trær menes trær med stammeomkrets over 90 cm, målt 1 meter over terreng. Det skal avsettes plass på eiendommen i plan og dybde til utvikling av rotsystem og krone. Treets rotsone regnes som største omkrets for treets krone. Tiltak eller byggegrøper innenfor denne sonen tillates ikke.

§ 7 Utforming av bebyggelse

Nye tiltak skal ha god bruksmessig, fysisk og estetisk kvalitet.

Nye tiltak skal ha småhuskarakter og størrelse/volum tilsvarende eksisterende bebyggelse i nærområdet. Flertallet av følgende formingsfaktorer skal hentes fra eksisterende bebyggelse: Høyde, lengde/bredde, grunnflate, volumoppbygging, takform og materialbruk, hvorav takform og/eller materialbruk skal være et av elementene.

I nærområder med i hovedsak ensartet bebyggelse skal alle ovennevnte formingsfaktorer hentes fra eksisterende bebyggelse.

§ 8 Bevaringsverdig bebyggelse

Ved behandlingen av søknadspliktige tiltak samt ved behandling av bebyggelsesplaner skal spørsmålet om bevaring avklares med antikvarisk myndighet (Byantikvaren).

Der det er enkeltbygg av særlig arkitektonisk eller historisk betydning på eiendommen, eller eiendommen inngår i grupper av bygninger som sammen utgjør et spesielt verdifullt kulturmiljø, skal nybygg plasseres slik at eksisterende bevaringsverdig bebyggelse kan bevares.

”Moderhusets” (det eksisterende bevaringsverdige huset) ordensprinsipper og formingsfaktorer skal være førende for plassering og utforming av ny bebyggelse, slik at bebyggelsen på eiendommen samlet får en helhetlig karakter og ”moderhuset” et romslig uteareal foran sin hovedfasade.

§ 9 Bevaring av strandlinje mot sjø og vassdrag

Åpne strekninger av bekker, elver, vann, dammer og tjern skal opprettholdes. Der nye tiltak berører lukkede elver eller bekker skal gjenåpning av disse vurderes.

Tiltak må ikke gjennomføres nærmere enn 20 m fra vannkant mot vassdrags hovedløp eller 12 m fra vannkant mot vassdrags sideløp. De samme avstandene gjelder også for graving, sprenging og andre fyllingsarbeider. Avstand måles ut fra normal vannstand. Hovedløp og sideløp defineres som i kommende Grøntplan i Oslo.

I områder markert A på plankartet gjelder byggegrense mot bekk som vist på plankartet.

I områder på Bygdøy som ikke omfattes av S-4726 ”Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for villaområdet Huk aveny” vedtatt 12.06.2013, og som er markert B på plankartet, gjelder byggegrense mot sjøen som vist på kartet. I disse områdene kan det likevel tillates brygge, utenfor byggegrense, på inntil 8 m² pr. eiendom. Største lengde langs strandlinje skal ikke overstige 6 meter. Største lengde fra strandlinje, eller største utstikk fra strandlinje ved normal vannstand, skal ikke overstige 6 meter. Brygger skal utformes og plasseres slik at allmenn ferdsel på sjøen ikke hindres.

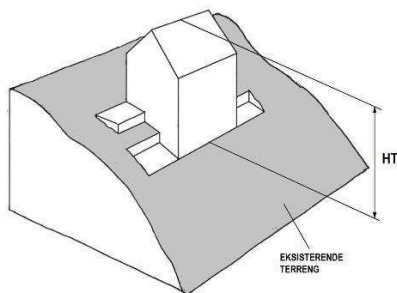
§ 10 Bebyggelse, høyder og grad av utnyttelse

Det tillates inntil 24 % bebygd areal (BYA) på den enkelte tomt. Områder langs bekkedrag (markert A på plankartet) og områder på Bygdøy (markert B på plankartet) som ikke omfattes av S-4726, ”Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for villaområdet Huk aveny” vedtatt 12.06.2013, tillates bebygd areal (BYA) inntil 18 %.

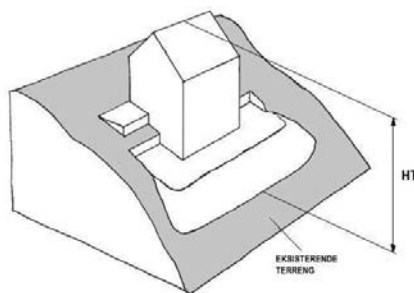
Følgende høyder tillates:

- a. Gesimshøyde inntil 6,5 meter og mønehøyde inntil 9,0 meter. For bebyggelse med pulttak tillates høyeste gesims inntil 7,5 meter, laveste gesims inntil 6,5 meter. For bebyggelse med flate tak tillates gesimshøyde inntil 7,0 meter. Med flate tak menes tak med maksimalt 4 graders takvinkel. Alle høyder måles ut fra eksisterende terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

- b. De tillatte gesims- og mønehøyder i pkt. a) forutsetter at tiltakets totale høyde (HT) ikke overstiger 10,5 meter. Tiltakets totale høyde er samlet høyde på bygning og laveste punkt for støttemurer, skjæringer og fyllinger maksimalt 6 meter fra fasade, og måles som vist på figur 2a og 2b:



Figur 2a



Figur 2b

- c. Der et flertall av bygningene langs samme side av vei i nærområdet har gesims- og mønehøyder som overstiger de angitte høyder angitt under a) med mer enn 1 meter, kan kommunen ut fra disse høydene fastsette gesims- og mønehøyde for det omsøkte tiltaket opp til den høyde som er dominerende for området.

I søknad om tiltak skal gesims- og mønehøyder, samt høyder for eksisterende og planert terreng angis med kotetall.

Anlegg under bakken skal i hovedsak plasseres under bygningens fotavtrykk, og maksimalt utgjøre 30 % av tomtens areal.

Parkeringsplasser på terreng, dvs. frittstående, i carport eller garasje, skal være minimum 18 m² per plass og medregnes i bebygd areal (BYA). Ved fire eller flere boenheter skal minimum 25 % av parkeringsplassene, dog minst en plass, ligge på terreng og være felles for beboerne. Felles P-plasser på terreng skal ikke være overbygd. Ved parkeringsanlegg i kjeller skal hver plass ha en minstestørrelse på 2,5 x 5,0 meter.

§ 11 Minste størrelse på boligtomter

Minste tomtestørrelse skal være 600 m².

Tomter på under 600 m² kan likevel fradeles hvis det foreligger godkjent søknad om tillatelse for nytt tiltak eller det ligger eksisterende bygning på eiendommen som ønskes fradelt.

Slik fradeling, eller fradeling til tomter på over 600 m², kan godkjennes hvis øvrige krav i plan- og bygningsloven og reguleringsbestemmelsene er oppfylt.

§ 12 Uteoppholdsareal

Det skal settes av uteoppholdsareal etter følgende norm.:

- a. Minimum 200 m² for eneboliger og 300 m² for tomannsboliger.
- b. Minimum 100 m² per boenhet/leilighet der BRA er lik eller større enn 55 m² i annen boligbebyggelse/ boligtype enn ene- eller tomannsbolig.
- c. Minimum 50 m² per boenhet/leilighet der BRA er mindre enn 55 m² i annen boligbebyggelse/ boligtype.

Arealnormen gjelder både for nye boliger og for eksisterende boliger på eiendommer hvor det skal gjennomføres tiltak. Arealnormen gjelder også ved endring av antall eller størrelse på leiligheter i eksisterende bebyggelse og ved fradeling av eiendommer.

Minst 3/4 av uteoppholdsarealet skal være på terreng. Takterrasser medregnes i uteoppholdsareal. Arealer brattere enn 1:3 etter planering tas ikke med i beregningen av uteoppholdsareal.

Uteoppholdsareal skal plasseres best mulig i forhold til sol og støy/andre miljøbelastninger, skal være egnet for aktivitet og lek og skal ligge godt tilgjengelig fra boligen. Ved 2 – 4 boenheter skal uteoppholdsareal på terreng innbefatte ett samlet areal med en minste størrelse på 8 x 8 meter per boenhet.

Ved tiltak med fem eller flere boenheter skal minimum 1/4 av uteoppholdsarealet være et felles uteoppholdsareal på terreng med en minste størrelse på 8 x 12 meter. Felles uteoppholdsareal på nordsiden av bebyggelse tillates ikke.

Takterrasser kan godkjennes hvis disse er trukket minimum 1 meter tilbake fra fasadelivet.

Arealer som er ment å tjene som felles oppholds-, leke- eller parkeringsareal, jfr.§10, for eiendommen, kan ikke tillegges enkeltseksjoner som tilleggsareal dersom eiendommen blir seksjonert, jfr. § 20b.

§ 13 Parkering

Parkeringsplasser skal opparbeides i henhold til de til enhver tid gjeldende parkeringsnormer for Oslo kommune, åpen by.

§ 14 Veier

Langs veier med kapasitetsproblemer eller trafikkfarlige strekninger kan den nye bebyggelsens påvirkning på trafikksituasjonen kreves utredet av utbygger.

Ved tillatelse til deling av eiendom eller byggetiltak kan det settes krav til veiopparbeidelse.

Kommunen kan kreve oppført gjerde langs vei som betingelse for midlertidig brukstillatelse og gi bestemte krav til utforming, høyde, osv.

§ 15 Støy

Der støyforholdene overstiger laveste grense i de til enhver tid gjeldende retningslinjer for støy, må plan for tiltak som dokumenterer tilfredsstillende støynivå foreligge sammen med søknad om tillatelse til tiltak. Aktuelle terrengtiltak innarbeides i utomhusplanen, jfr. § 6. Alle støybeskyttelsestiltak skal være ferdig opparbeidede før midlertidig brukstillatelse gis.

§ 16 Luftforurensing

I områder der grenseverdiene for lokal luftkvalitet kan bli overskredet, skal arealer ikke fradeles eller bebygges uten at det gjennomføres tiltak som vil gi tilfredsstillende luftkvalitet.

§ 17 Jordforurensning

Arealer med forurensning i grunnen kan ikke bebygges uten at nødvendige tiltak gjennomføres.

§ 18 Automatisk fredete kulturminner – forholdet til lov om kulturminner og rekkefølgebestemmelser

De automatisk fredete kulturminnene som er regulert til spesialområder bevaring/automatisk fredete kulturminner/boliger skal forvaltes i henhold til lov om kulturminner av 09.06.1978 nr. 50 (kulturminneloven).

Før tillatelse etter plan- og bygningsloven kan gis, må forholdet til automatisk fredete kulturminner være avklart i samsvar med kulturminneloven, jfr. kulturminneloven §§ 8, 9 og 10. Dette innebærer at automatisk fredete kulturminner for det samlede tiltaket må registreres. Hvor slike kulturminner påvises må kulturminnemyndighetene vurdere om tillatelse til inngrep kan gis og eventuelt fastsette vilkår for dette, jf. kulturminneloven §§ 8 og 9, og kommunen må følge opp med nødvendige reguleringsendringer (formål og/eller bestemmelser).

§ 19 Strøktjenlig virksomhet

Ny eller utvidelse av eksisterende strøktjenlig virksomhet samt bruksendring til disse formål tillates, forutsatt at kommunen finner virksomheten tjenlig for boligstrøket. Tiltaket forutsettes ikke å medføre vesentlig økning av miljøbelastninger på nærområdet.

Med strøktjenlig virksomhet menes tiltak som forsterker kvaliteten på området og støtter opp om hensikten med planen selv om tiltaket ikke inngår i reguleringsformålet.

§ 20 Dokumentasjon

Søknad om tiltak skal inneholde:

- a. Analyse og beskrivelse av nærområdets bebyggelsesstruktur med ny bebyggelse innplassert.

- b. Disponering av eiendommen til bebyggelse, atkomst, parkering og uteoppholdsareal med vegetasjon. Ved felles uteoppholdsareal skal avgrensning av private og felles uteoppholdsareal og hvordan 60 % vanngjennomtrengelige arealer sikres, vises. Større, eksisterende trær med avsatt plass til rotsone skal inntegnes.
- c. Eksisterende og ny bebyggelses nøyaktige plassering på eiendommen i forhold til nabogrenser, veier, annen bebyggelse, stier, bekker med mer.
- d. Kotesatt eksisterende og planert terreng på eiendommen og tilstøtende arealer.
- e. Bebyggelsens høyder, kote- og målsatt, og utforming sammen med eksisterende bebyggelse på naboeiendommer i nærområdet.
- f. Analyse og beskrivelse av tiltakets innvirkning på naboeiendommer i forhold til sol ved jevndøgn kl. 15:00, samt miljøbelastninger, herunder lokale trafikkforhold.
- g. Tiltakets plantegninger, snitt og fasader med tilgrensende nabobebyggelse vist.
- h. Dokumentasjon som viser at tiltaket, jf. § 18, 2. ledd, ikke kommer i konflikt med automatisk fredete kulturminner etter kulturminneloven.
- i. Dokumentasjon som viser hvordan tiltaket hensyntar naturmangfold.
- j. Marksikringsplan som redegjør for sikring av større trær og terreng i byggeperioden.
- k. Redegjørelse for lokal håndtering av overvann.

Der kommunen finner det nødvendig kan det kreves ytterligere dokumentasjon.
 For fradeling av eiendom, mindre byggetiltak og andre mindre anlegg kan kommunen forenkle kravene til dokumentasjon.

Reguleringsplan og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved

bystyrets vedtak av 15.03.2006, sak 80,

revidert ved

bystyrets vedtak av 12.06.2013, sak 238,

byutviklingskomiteens vedtak av 17.03.2015, sak 57.

Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 06.04.2006 og 28.06.2013.

Signy Volden, bem



S-2036

Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for Tingstuveien 3-5 til område for boligbebyggelse. (6/4)

Vedtaksdato: 16.06.1975

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: [197501287](#)

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.



**Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune**

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

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

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

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR TINGSTUVEIEN 3-5 TIL OMRÅDE FOR BOLIGBEBYGGELSE, OSLO KOMMUNE.

- § 1. Eiendommen reguleres til byggeområde for boliger i maksimalt 2 etasjer + underetasje.
- § 2. Utnyttelsesgraden skal ikke overstige 0,25.
- § 3. De enkelte bygninger skal planlegges og utføres etter en samlet arkitektonisk vurdering. Farve og materialer skal avstemmes slik at husgruppene fremtrer som en enhet tilpasset omgivelsene.
- § 4. Det skal anlegges fellesantenne for radio og fjernsyn.
- § 5. Gangveien skal være kjørbare for kun helt nødvendig biltrafikk med avsperring utenfor husgruppen, og er avkjørsel for gnr.6, bnr. 7 og 364.
- § 6. Garasjeanlegg og biloppstillingsplasser skal utføres som fellesanlegg.
- § 7. Det skal med byggemelding innsendes plan over det ubebygde areal som nærmere bestemt i paragraf 69,3 i bygningslov med vedtekt for Oslo. Planen skal også omfatte gjerder, murer og terrasser. Lekearealer skal opparbeides samtidig med at bebyggelsen føres opp.
- § 8. Eksisterende vegetasjon og terrengformasjoner skal søkes bevart.
Bebyggelsen mot Drammensveien utformes slik at støynivået innendørs tilfredsstiller kravene etter Oslos helseforskrifter.
- § 9. Høyden for husene langs nordskråningen fastsettes til cote 24,90 - overkant gulv 1 etg. for den vestre seksjonen, og henholdsvis cote 25,40 for den østre seksjonen.



Oslo kommune
Oslo Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

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

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

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

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

For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:

<https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan>

Informasjon om kommuneplanen finner du på:

<https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%202%20justert%2031.01.2017.pdf>

Kommer ditt tiltak i konflikt med naturmangfoldet?

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

Registrert biologisk mangfold på tiltakseiendom eller naboeiendommer

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

Hvis tiltaket ligger innenfor eller inntil arealer med registrert biologisk mangfold vil dette fremgå med rød og/eller sort skravur. Rød skravur 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.lovdatab.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.

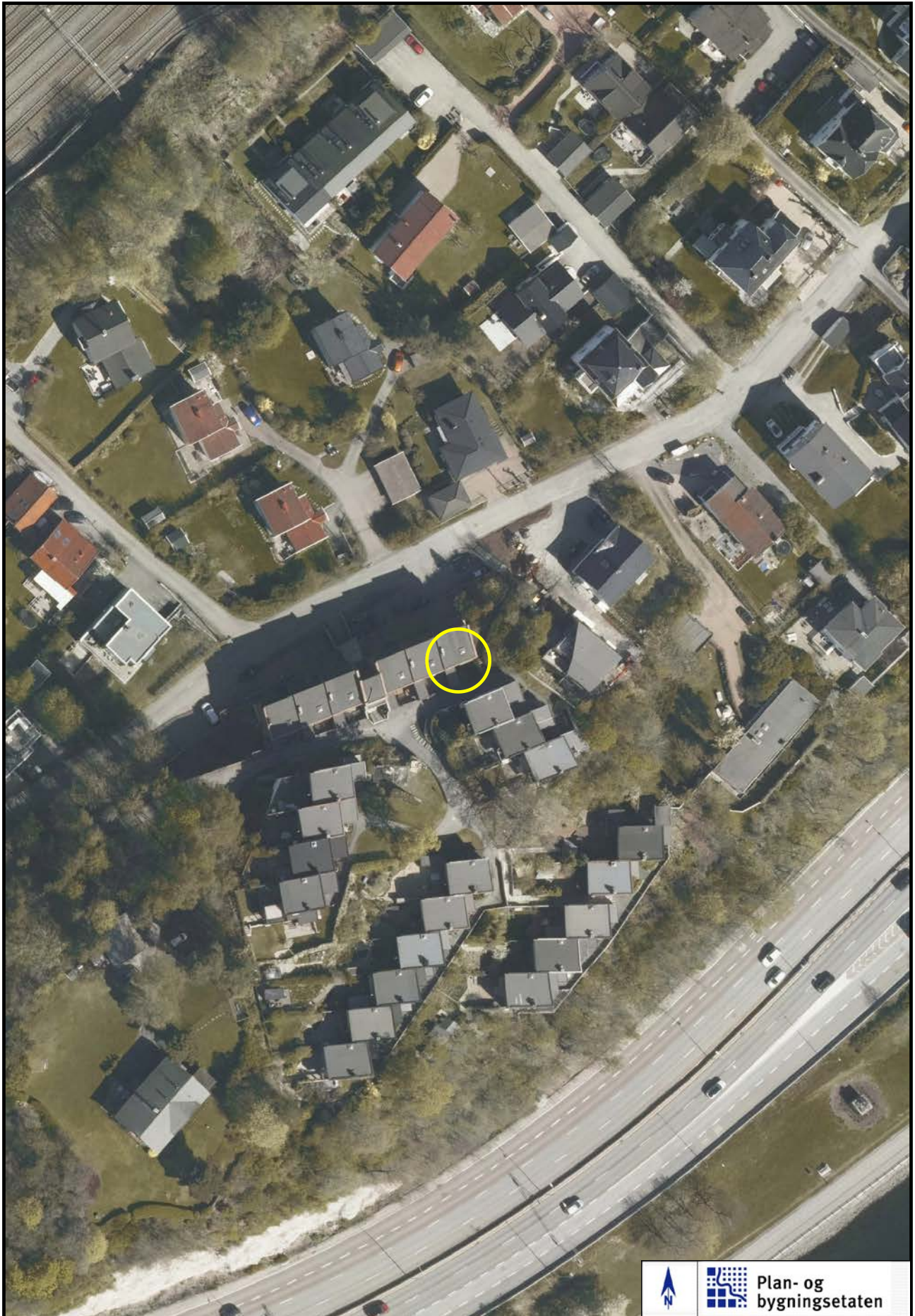
For mer informasjon om naturmangfoldloven se Miljøverndepartementets hjemmeside under tema Naturmangfold - www.regjeringen.no.

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 edelløvsoger, 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 edelløvsog, 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

Mathias Carlsen
TINGSTUVEIEN 3M

Dato: 28.01.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86525788
8958689

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.6 BNR. 507

Vi viser til bestilling av 20260128 for TINGSTUVEIEN 3M.

GNR. 6 BNR. 507

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 19.01.1979.

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

1013 m²

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder



Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180 Bankgiro: 6003.05.58920
Kundesenteret: 23 49 10 00 Org.nr.: 971 040 823 MVA
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no



S-5170

Detaljregulering med konsekvensregulering og med reguleringsbestemmelser for Fornebu-
ubanen (Skøyen) - Strekningen Madserud til Bestum

Vedtaksdato: 22.03.2023

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: [201908157](#)

Lovverk: PBL 2008

Høydereferanse: NN2000

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 12 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

Reguleringsplan for Fornebubanen (Skøyen) - Strekningen Madserud til Bestum

Reguleringsbestemmelser

Kartnummer UTI-201908157, datert 25.11.2021 og revidert 03.11.2022.

Planens hensikt

Intensjonen med reguleringsplanen med tilhørende bestemmelser er å legge til rette for T-banestasjon på Skøyen og tunnel for Fornebubanen mellom Madserud og Bestum. Reguleringsplanen erstatter deler av reguleringsplan S-4986, Detaljregulering for Fornebubanen. Lysaker – Majorstuen, vedtatt 31.01.2018.

Fellesbestemmelser

1 Fellesbestemmelser for hele planområdet

1.1 Generelle bestemmelser

- T-baneanlegg, torg og uterom skal ha høy kvalitet i den estetiske og arkitektoniske utformingen, og tilpasses bygulv, landskap og bygde omgivelser.
- Permanente takkonstruksjoner skal utformes med grønne tak.
- Torg og gangarealer skal ha dekker med naturstein. I synlige konstruksjoner som forstøtningsmurer og lignende skal det benyttes materialer med høy arkitektonisk kvalitet.
- Atkomster og torg må planlegges og belegges samtidig. Ved oppføring av andre bygg og konstruksjoner som vanskeliggjør samtidig ferdigstillelse av atkomster og torg kan Plan- og bygningsetaten sette andre vilkår for ferdigstillelse, og evt. krav om midlertidig opparbeidelse, av torg.
- Atkomst og torg tillates hevet over dagens bygulv på grunn av flomnivåer.
- Trinnfri atkomst/torg skal utformes med naturstein formgitt som bymøbel med sittemuligheter.
- Anlegg skal utføres slik at det ikke oppstår skade ved stormflo og elveflom.
- Belysning skal etableres for å sikre trygg ferdsel og opphold.
- T-baneanlegg med atkomster og plattformer skal utformes slik at risiko for uønskede hendelser reduseres og mulighetene for trygg evakuering sikres.

1.2 Sykkelparkering

Det skal etableres minimum 300 sykkelparkeringsplasser for stasjonen, i tilknytning til atkomstene.

Sykkelparkeringsplasser skal utformes med låsbare sykkelstativ. Sykkelstativer i to etasjer skal være nedtrekkbare. Minimum 50 % av sykkelparkeringsplassene tilknyttet den enkelte atkomst skal være overbygget. Minimum 15 % av sykkelparkeringsplassene skal være tilpasset større sykler, herunder lastesykler. Minimum 50 % av sykkelparkeringsplasser for større sykler skal være overbygget.

1.3 Energibrønner og brønner for vannforsyning

For vannforsyningsanlegg og energibrønner, som kan bli skadet som følge av utbygging av bane, skal det før anleggsstart utarbeides en plan for avbøtende tiltak som skal gjennomføres før oppstart av arbeidene.

1.4 Plan for miljøoppfølging

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det foreligge en miljøoppfølgingsplan. Miljøoppfølgingsplanen skal redegjøre for forhold knyttet til massehåndtering, herunder transport, støy og vibrasjoner, utslipp til luft, vann og grunn, nærmiljø og friluftsliv, naturmiljø (inkludert tiltak mot spredning av uønskede, fremmede arter), landskap, kulturminner og kulturmiljø samt materialvalg, avfallshåndtering, energibruk og belysning i anleggsfase og i permanent situasjon. Miljøoppfølgingsplanen skal sette krav til maksimal innlekkasje av grunnvann i fjellanlegget og overvåkning av dette. Tiltak som er beskrevet i miljøoppfølgingsplanen skal inngå i entreprenørkontraktene.

1.5 Overvannshåndtering

Overvann skal tas hånd om etter 3-trinnsstrategien utdypet i veileder for overvannshåndtering og etter det til enhver tid anbefalte klimapåslag.

Ved søknad om rammetillatelse skal det være dokumentert i utomhusplan/landskapsplan, tilhørende notat og beregninger at tilstrekkelig lokal overvannshåndtering og snølagring er ivarettatt for hele planområdet. Valgte løsninger skal begrunnes.

Eksisterende dreneringslinjer, bekker eller fuktdrag gjennom planområdet skal hensyntas. Sammen med søknad om rammetillatelse skal eventuelle avvik være utredet og dokumentert.

Dersom valgt løsning innebærer påslipp av overvann til kommunal avløpsledning, skal løsningen være godkjent av Vann- og avløpsetaten før det kan gis rammetillatelse.

Urenset overvann fra anleggsfasen tillates ikke ført inn på kommunens ledningsnett eller til resipient. Håndtering av overvann under anleggsperioden må dokumenteres ved rammesøknad.

1.6 Samlet helhetlig plan for stasjons-/ terminalbygg og utearealer (stasjons- og utomhusplan/landskapsplan)

Det skal utarbeides en samlet helhetlig plan for stasjonsområdet, herunder utomhusplan/landskapsplan for torg og stasjons- og terminalbygg med mer. Planen skal inngå i grunnlaget for rammesøknad for T-banetiltaket.

Planen skal vise:

- Formålsgrenser, byggegrenser, eiendomsgrenser med videre.
- Plassering og høyde for ny bebyggelse og T-baneanlegg over og under bakken inkludert tekniske bygg/større tekniske installasjoner på terreng. Bebyggelsens høyde skal målsettes i forhold til framtidig terreng.
- Plassering og utforming av gater, parkeringsarealer, gang- og sykkelveier, torg, uteoppholdsarealer, parkarealer med videre.
- Terrengutforming ved snitt og koteplan (0,5 meter) som viser framtidig terreng (heltrukne koter) og eksisterende terreng (stiplede koter). Håndtering av overflatevann hvor avrenning av overflatevann vises med piler, samt plassering av sluk, grøfter.

- Nødvendige punkthøyder (kotehøyder) ved steder som inngangsparti, sluk, trapper, samt ved topp/bunn mur.
- Eksisterende vegetasjon og markdekke som skal bevares.
- Ny vegetasjon, plantevalg og plassering. Det skal benyttes vegetasjon som ikke gir spredning av uønskete arter.
- Materialbruk, belysning, utemøbler, murer, trapper, ramper, gjerder, rekkverk og sykkelparkering.
- Areal/anlegg for avfallshåndtering og snøopplag.

1.7 Anleggsfasen

Det skal utarbeides plan for anleggsfasen. Plan for anleggsfasen skal foreligge ved innsendelse av rammesøknad, sammen med uttalelser til plan for anleggsfasen fra berørte bydeler og fra Statens vegvesen.

Grunnvannstand og vibrasjoner skal overvåkes i anleggsperioden.

Det skal arbeides med innovative rigg- og sikringstiltak som kan begrense arealbeslaget og gi estetisk gode løsninger for avskjerming av områdene i anleggsperioden.

Anleggsfasen skal gjennomføres på en skånsom måte for å unngå unødvendige inngrep i eksisterende terreng og vegetasjon, samt unngå senkning av grunnvannstand og setningsskader på bebyggelse i og rundt tiltaksområdet.

Etter endt anleggsfase må terreng, gategulv og vegetasjon reetableres og tilbakeføres til opprinnelig kvalitet eller bedre, jmfør bestemmelser 6 Midlertidig bygge- og anleggsområde, felt #4.

Anleggsplanen skal redegjøre for:

- Utbyggingsfaser/gjennomføring.
- Plassering og arealbehov for rigg- og anleggsområder, midlertidige massedeponier, lagerplasser, atkomst, parkering, anleggsgjerder med mer jmfør bestemmelse 8 Midlertidig bygge- og anleggsområde, felt #4.
- Kjøremønster for hvordan trafikken forbi og gjennom området skal håndteres, herunder anleggstrafikk. Kjøremønster skal kartfestes.
- Utkjøring av masser fra Madserud skal så langt det er mulig følge Skøyenveien via Monolittveien til Sørkedalsveien og Smedstadkrysset på Ring 3 (jmfør fagrapport PF-SKY0-070-RB-0002).
- Fremkommelighetsplaner og nødvendige trafiksikkerhetstiltak for gående, syklende og kollektivreisende, som dokumenterer tilfredsstillende fremkommelighet i anleggsfasen, og at det finnes trygge og sammenhengende gang- og sykkelveitraseer forbi anlegg og riggområdene. Traseene skal være universelt utformet, lett lesbare og ivareta hensynet til et godt gatemiljø for trafikantene.
- Nødvendige fremkommelighets- og trafiksikkerhetstiltak for kollektivtrafikk og beredskapskjøretøyer.
- Skoleveier skal ivaretas spesielt.
- Planlagte tiltak for å ivareta atkomst- og parkeringsbehov for bolig- og næringsbebyggelse som berøres midlertidig i anleggsfasen.
- Tiltak for istandsetting av arealer herunder beplantning som påvirkes midlertidig i anleggsfasen, jmfør bestemmelse 8 Midlertidig bygge- og anleggsområde, felt #4.

- Alle inngrep i eksisterende vassdrag, terreng og vegetasjon/trær.
- Beskrivelse og kartfesting av sikringstiltak for eksisterende terreng og vegetasjon/trær som skal ivaretas i anleggsfasen.
- Beskrivelse av hvordan hensynet til kulturminner og kulturmiljøer skal ivaretas i anleggsfasen og sikres mot at skade oppstår som følge av anleggsfasen.
- Håndtering av støy, vibrasjoner, luftforurensning og forurensning av grunn med beskrivelse av avbøtende tiltak. Det skal utarbeides en egen beredskapsplan for håndtering av uventet grunnforurensning i hele planområdet.
- Nødvending omlegging av eksisterende vann- og avløpsanlegg.
- Behandling av overvann, herunder valg av løsninger. Dette gjelder både tunnelvann, takvann, overflatevann og drensvann.
- Hvordan anleggsarbeider og anleggstrafikk påvirker friområder og tilliggende rekreasjonsarealer.
- Plan for informasjonstiltak som gjør det mulig og interessant å følge utviklingen i prosjektet.

1.8 Fossilfri anleggsgjennomføring

~~Bygge- og anleggsplassen skal være fossilfri.~~

~~Alle maskinene på bygge- og anleggsplassen, herunder aggregater og kompressorer, skal bruke elektrisitet, bærekraftig biodrivstoff eller andre klimanøytrale og bærekraftige energikilder.~~

~~Kjøretøy som benyttes til transport av anleggsmaskiner, bygningmaterialer, løsmasser og lignende til og fra bygge- og anleggsplassen er unntatt fra kravet om bruk av fossilfritt drivstoff. Unntaket gjelder ikke for frakt internt på bygge- og anleggsplassen.~~

1.9 Støy og vibrasjoner med videre

Pkt.1.8 Fossilfri anleggsgjennomføring er opphevet av Statsforvalteren i vedtak av 24.01.2024

1.9.1 Støy og vibrasjoner i anleggsfasen

Statlig retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen T-1442/2021 (kapittel 6), skal legges til grunn sammen med veileder (M-2061 kapittel 6) for tiltak for begrensning av støy i anleggsperioden. Grenseverdiene for støy i anleggsfasen i tabell 4 og 5 skal benyttes for dag og kveld i støyberegninger. For natt skal grenseverdier i Oslo kommunes støyforskrift benyttes. Arbeidstider defineres slik: Dag 07:00 - 19:00, kveld 19:00 - 23:00 og natt 23:00 - 07:00. Før rammetillatelse gis skal det foreligge en støyprognose med avbøtende tiltak for anleggsperioden.

Grenseverdier i NS 8141 skal legges til grunn for sprengning i anleggsfasen. Kommuneoverlegen (Helseetaten) skal koordinere behandlingen av nødvendige dispensasjoner og forhåndsgodkjenninger i henhold til helselovgivningen. Plan og dokumentasjon med oversikt over støyende aktiviteter og avbøtende tiltak skal for alle tiltak som utvikler støy som kan overskride grenseverdiene nevnt ovenfor, forelegges Kommuneoverlegen (Helseetaten). Godkjenning herfra skal foreligge før slike arbeider settes i gang.

Følgende dokumentasjon skal utarbeides og vedlegges søknad om tillatelse til å gjennomføre arbeider som kan overskride grenseverdiene:

- Beregninger av støyende hovedaktiviteter i anleggsfasen med utarbeiding av nødvendig støysonekart.
- Fremdriftsplan med synliggjøring av hovedaktiviteter og varighet.

- Valg av arbeidsmetoder, utstyr, driftstider og mulige støyreduserende tiltak.
- Plan for kontroll og dokumentasjon av støyforhold under gjennomføringen av arbeidet.
- En konkret plan for informasjon/kommunikasjon med berørte parter. Berørte naboer skal varsles om støyende arbeider i henhold til anbefalingene i T-1442.
- Strategi for håndtering av støyklager og tilbud om alternativt opphold/erstatningsboliger.

1.9.2 Støy og vibrasjoner i driftsfasen

Avbøtende tiltak for sikring mot luftoverført lyd, strukturlyd og vibrasjoner skal være gjennomført før T-baneanlegget tas i bruk.

For driftsfasen skal støygrenser i T-1442/2021 kapittel 2, tabell 2 følges. Innendørs lydkrav i NS 8175 klasse C (tabell 5) for berørte bygninger skal oppfylles. For bygninger hvor det blir teknisk vanskelig eller uforholdsmessig kostbart, tillates avvik på opptil 5 dB innendørs, tilsvarende NS 8175 klasse D.

- Strukturlyd: Maksimalt strukturlydnivå fra kulverter og tunneler skal ikke overstige L_{Amax} 32 dB i oppholdsrom i boliger, ref. NS 8175.
- For vibrasjoner settes grenseverdien for statistisk maksimal verdi for veiet vibrasjonshastighet til $V_{w,95} = 0,3$ mm/s. som samsvarer med grenseverdien i klasse C i NS 8176.

Dokumentasjon og etterkontroll: Tiltakshaver er ansvarlig for at grensene for støy, strukturlyd og vibrasjoner er i samsvar med godkjente forutsetninger. Forholdene på aktuelle eiendommer skal dokumenteres med målinger etter at T-baneanlegget er satt i drift. Det skal utarbeides et bindende program for etterkontroll av strukturlyd- og vibrasjonsnivåene med angivelse av tidspunkt, ansvarsforhold og konkrete avbøtende tiltak hvis grenseverdiene overskrides. Etterkontrollen skal utføres umiddelbart etter at T-baneanlegget er satt i drift.

1.10 Massehåndtering

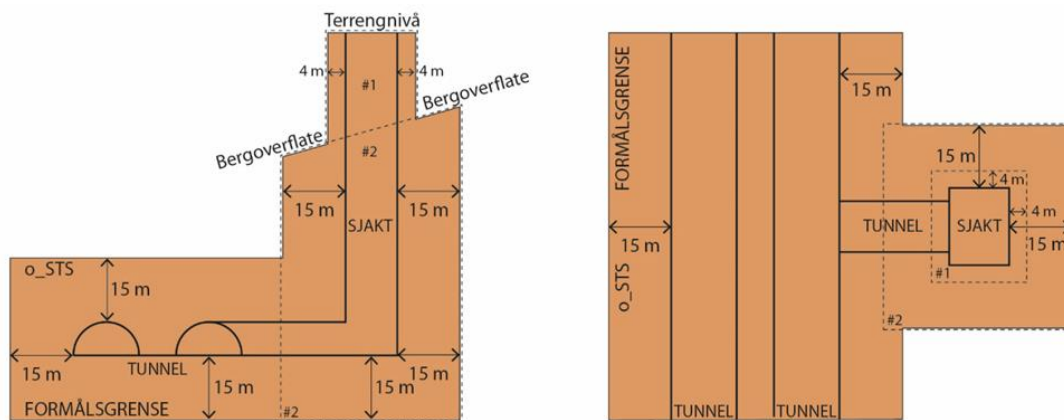
Masseuttak, massetransport og massedeposering skal utføres på en miljømessig god måte iht. plan for miljøoppfølging, bestemmelse 1.4 Plan for miljøoppfølging.

Bestemmelser til nivåer/arealformål på nivå 1 (under grunnen)

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

2.1 Fellesbestemmelse for felt STS og SBT1-2 og #1 og #2

Innenfor bestemmelsesområde #1 reguleres felt STS opp til eksisterende terreng. Innenfor bestemmelsesområde #2 reguleres felt STS opp til bergoverflate. For øvrig reguleres feltene STS og SBT1-2 15 meter over og under tunnel- og sjakter, i vertikalretning. Der det er mindre enn 15 meter fra overkant av tunnel- og sjakter til terrengnivå, reguleres feltene til eksisterende terrengnivå, i vertikalretning.



Figur 1 Teoretisk tverrsnitt (t.v.) og plantegning (t.h.) av formål og bestemmelsesområder på vertikalnivå 1.

2.2 Trasé for sporveg/forstadsbane, felt STS

Innenfor feltet tillates etablert T-baneanlegg i tunnel/kulvert inkludert rømningssjakter, nisjer, bergrom, pumpesummer etc., nødvendige konstruksjoner og installasjoner (strømforsyning, kontaktledninger, signal- og teleanlegg etc.). Mindre justeringer av sporgeometri, tunneltverrsnitt, plassering av tverrforbindelser etc. innenfor reguleringsformålet tillates. Felt STS skal være offentlig.

Atkomstene må utformes med tilstrekkelig kapasitet og egnethet.

På stasjonen tillates det etablert kioskdrift innenfor et areal på inntil 85 m² BRA per atkomst.

Stasjonsbarer skal gis en høy arkitektonisk kvalitet i utforming. Design, kunstnerisk utsmykning, belysning, fargesetting med mer skal benyttes i stasjonsbygg og stasjonshall for å gi stasjonen særpreget.

Atkomst B skal kunne overbygges ved fremtidig byutvikling. Det skal dokumenteres ved søknad om rammetillatelse hvordan dette er tatt hensyn til ved fundamentering og øvrig konstruksjon.

2.3 Annen banegrunn - tekniske anlegg, felt SBT1-2

SBT1-2 skal brukes til permanente rømningstunneler og som driftstekniske atkomster til T-baneanlegget.

SBT1 tillates benyttet til uttransport av tunnelmasser i anleggsperioden.

SBT1-2 skal være offentlig.

Bestemmelser til nivåer/arealformål på nivå 2 (på grunnen)

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

3.1 Fellesbestemmelser for felt ST1 og SST1

Røykavkast tillates etablert enten innenfor felt ST1 eller SST1. Røykventileringsrist skal være maksimalt 20 m². Frittstående røykavkast innenfor felt ST1 skal integreres i torgutformingen og tillates med en høyde på maksimalt 1 meter over nytt terreng. Innenfor felt SST1 skal

røykavkastet integreres som en arkitektonisk del av atkomstbygget og tillates med en høyde på maksimalt 6 meter over nytt terreng.

Trykkavlastningsrist tillates etablert på felt ST1 og felt SST1. Trykkavlastningsrist skal være maksimalt 30 m² og tillates med en høyde på maksimalt 1 meter over nytt terreng.

Trykkavlastning skal integreres i torgutformingen.

3.2 Fellesbestemmelser for felt SST1 (oppgang A) og SAA1 (oppgang B)

Stasjonsatkomstene skal være godt synlige i omgivelsene. Atkomstene skal utformes med glassfasader og på en slik måte at det gir mest mulig lysinnslipp til oppgangene. Nødvendige tette vegger skal ha høy grad av arkitektonisk bearbeiding som relieff eller tekstuell modellering.

Innenfor feltene SST1 og SAA1 tillates det etablert oppstillingsplasser for servicebiler. Plassene skal integreres i atkomstenes uterom.

3.3 Torg, felt ST1-2

ST1 og ST2 skal være offentlige. Torgene skal opparbeides som møteplasser med arealer egnet for opphold og med fotgjengerarealer tilrettelagt for fotgjengerstrømmer.

Overdekkende takkonstruksjoner og anlegg for overvannshåndtering tillates på torgene.

Utforming av torgareal mellom felt SST1 og felt STB1 skal tilrettelegge for framtidig sykkelvei og gangåre i øst-vest retning over torget. Tilrettelegging skal framgå av utomhusplan/landskapsplan for torg og atkomstbygg.

Fram til realisering av bebyggelse på ubebygde deler av eiendommene 5/9 og 5/148 tillates atkomst fra Hoffsvæien over felt ST2, via felt SAA2.

Byggeplaner for offentlig torg må godkjennes Oslo kommune ved Bymiljøetaten før tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven gis.

3.4 Trasé for jernbane, felt STJ

Området omfatter jernbane med tilhørende anlegg (stasjonsanlegg, sporområde). Eksisterende kjørbare atkomst til jernbanen skal opprettholdes og tillates ikke gjenbygd uten godkjenning fra Bane NOR. Innenfor #3 tillates det anlagt gang-/sykkelforbindelse under sporområdet.

3.5 Stasjons-/terminalbygg, felt SST1

Felt SST1 skal være offentlig. Feltet omfatter stasjonsbygg/stasjonsatkomster på terreng med tilhørende oppholdsarealer/uterom, heiser, rulletrapper, trapper, avfallsrom, innsatsrom mv.

Atkomst A tillates oppført med et heishus inntil 10 x 10 meter og med en byggehøyde på maksimalt 6 meter over nytt terreng. Heishuset tillates plassert ut i formålsgrense. Tak for heishuset tillates ut over heishusets fasadeliv og med en takflate på maksimalt 200 m².

3.6 Tekniske bygg/konstruksjoner, felt STB1

Felt STB1 skal være offentlig. Felt STB1 skal benyttes til sykkelparkering tilhørende T-baneanlegget og til permanente bygningsmessige konstruksjoner, inkludert rømningsatkomst, som er nødvendig for driften av T-baneanlegget.

Rømningsatkomst tillates med byggehøyder på maksimalt 4 meter over nytt terreng og med et fotavtrykk på 6,0 m x 15,0 meter. Tak for rømningsatkomst tillates ut over byggets fasadeliv. Tekniske bygg, inkludert rømningsatkomst, på terreng skal gis en god arkitektonisk utforming og hensynta landskap og bygde omgivelser. Det skal benyttes materialer og eventuelt beplantning som hensyntar arkitektonisk uttrykk på eksisterende bebyggelse og omgivelser.

Rømningsatkomst innenfor STB1 skal konstrueres slik at den kan integreres i ny bebyggelse. Det må dokumenteres ved søknad om rammetillatelse hvordan dette er tatt hensyn til.

Sykkelparkering tillates på terreng og med overdekkende takkonstruksjoner.

3.7 Angitte samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastruktur-traséer kombinert med andre angitte hovedformål - Stasjons-/terminalbygg (atkomst B) og bebyggelse og anlegg, felt SAA1

Felt SAA1 skal være offentlig. Feltet omfatter stasjonsbygg/stasjonsatkomst på terreng med tilhørende oppholdsarealer/uterom, heiser, rulletrapper, trapper, avfallsrom, innsatsrom mv. Ved integrering av atkomst B i ny bebyggelse tillates arealer som ikke benyttes til atkomst med tilhørende funksjoner og oppholdsarealer/uterom, benyttet til bebyggelse og anlegg (bolig-/kontorbebyggelse).

Atkomst B tillates oppført med byggehøyder som angitt på plankartet og skal oppføres med en innvendig fri høyde på minimum 5 meter. Stasjonsatkomst B skal konstrueres slik at den muliggjør integrering i ny bebyggelse med minimum byggehøyde tilsvarende 14 etasjer. Det skal dokumenteres ved søknad om rammetillatelse hvordan dette er tatt hensyn til.

Ved integrering av atkomst B i ny bebyggelse skal atkomstens hovedinngang være tilbaketrukket fra ny bebyggelses hovedfasade mot Hoffssveien. Dersom senere detaljregulering for ny bebyggelse tillater at utkraging av ny bebyggelse kan understøttes av søyler eller tilsvarende konstruksjoner, skal disse plasseres slik at de ikke er til hinder for innganger til atkomsten og slik at de ikke er til hinder for gående og syklende til atkomsten.

3.8 Regulering i tidsrekkefølge, angitte samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer kombinert med andre angitte hovedformål - parkering (sykkelparkering)/gangforbindelse/overvannstiltak, felt SAA2

Feltet skal benyttes til offentlig sykkelparkering for Fornebubanen, offentlig gangforbindelse til atkomst B, og til overvannstiltak for eiendommene 5/9 og 5/148 i tillegg til felt SAA1.

Fram til realisering av bebyggelse på ubebygde del av eiendommene 5/9 og 5/148 tillates atkomst fra Hoffssveien over SAA2 via felt ST2.

Ved integrering av offentlig sykkelparkering i ny bebyggelse på eiendommene 5/9 og 5/148 bortfaller formål parkering (sykkelparkering) og gangforbindelse. Formål overvannstiltak skal da gjelde for felt SAA2, og feltet skal være felles for eiendommene 5/9 og 5/148 og felt SAA1.

3.9 Veg, felt V

Veg, felt F skal være offentlig. Feltet er en del av arealene som avsettes til ny Hoffssvei i områdereguleringen for Skøyen.

Innenfor feltet tillates etablert midlertidig sykkelparkering som senere skal integreres i ny bebyggelse på eiendommene 5/9 og 5/148.

Fram til realisering av ny bebyggelse kan feltet benyttes som atkomst til eiendommene 5/9 og 5/148.

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

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

4.1 Andre sikringssoner (restriksjoner for anlegg i grunnen – Fornebubanen) H190_1_3

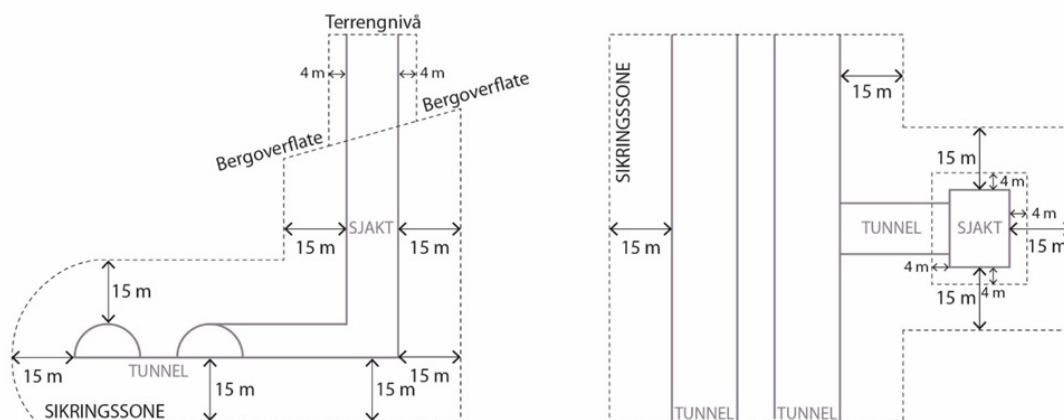
Innenfor sikringssone H190_1_3 for T-banetunneler og -sjakter er det ikke tillatt å gjennomføre tiltak som medfører sprenging, peleramming, spunting, boring i grunnen, tunneldriving, eller andre tiltak som kan medføre fare for skade på tunnel- og sjaktanlegget uten godkjenning av Sporveien Oslo AS/Fornebubanen. Slik godkjenning skal medfølge søknad om tiltak etter plan- og bygningsloven.

Sikringssoner for tunneler og sjakter er vist på plankartet og på figur 2 under.

For tunneler gjelder sikringssone H190_1 minst 15 meter målt fra tunnelvegg til alle sider av tunnelene. Dersom overdekning er mindre enn 15 meter går sikringssonen opp til eksisterende terrengnivå.

For sjakter i berg gjelder sikringssone H190_2 minst 15 meter målt fra sjaktvegg horisontalt til alle sider av, og vertikalt til alle sider under, sjaktene. Oppover gjelder sikringssonen til eksisterende bergoverflate.

For sjakter i løsmasse gjelder sikringssone H190_3 minst 4 meter målt fra sjaktvegg horisontalt til alle sider av, og vertikalt til alle sider under, sjaktene. Oppover gjelder sikringssonen til eksisterende terrengnivå.



Figur 2 Teoretisk tverrsnitt (t.v.) og plantegning (t.h.) av tunnel, sjakt og sikringssoner

4.2 Ras- og skredfare H310_1-5

Sone H310_1, _2, _3, _4 og _5 angir områder vurdert som faresoner for skred. Tiltak innenfor sonene og innenfor en avstand på 100 m fra faresonene skal vurderes i detaljprosjekteringen. Før arbeidene igangsettes skal det foreligge en vurdering av hvordan tiltaket påvirker stabiliteten for området og detaljerte stabilitetsvurderinger iht. NVE veileder for å sikre områdestabilitet. Det skal også foreligge retningslinjer og prosedyre for driving og for volum, trykk og type injeksjonsmasser for å sikre områdestabilitet. Ref. dokumentnr. PF-U-721-RB-0063.

4.3 Flomfare H320_1-4

Innenfor sone H320_1 - _4 må bebyggelse og anlegg utformes med tilstrekkelig sikkerhet mot flom, inkludert sikkerhetsmarginer for flomnivåer.

Bestemmelsesområder vertikalnivå 2

5 Gang-/sykkelforbindelse, felt #3

Innenfor bestemmelsesområde #3 tillates det anlagt gang-/sykkelforbindelse under sporområdet. Teknisk regelverk for jernbanen skal oppfylles og undergangen skal godkjennes av Bane NOR før det gis rammetillatelse etter Plan og bygningsloven.

6 Midlertidig bygge- og anleggsområde, felt #4

Bestemmelsesområdene #4 kan kun benyttes til virksomhet som er nødvendig for anleggsdriften (uttransportering av masser via tverrslag, anleggsveier, riggplass, mellomlagring av materialer og masser, parkering med mer) så lenge anleggsarbeidene for T-banen pågår. Det midlertidige reguleringsformålet opphører når anleggsarbeidene er avsluttet og senest ett år etter at anlegget er tatt i bruk.

Ansvarlig tiltakshaver skal sikre de midlertidige anleggsområdene ved inngjerding og annen sikring. Sikringsgjerder som skal plasseres langs yttergrensen av anleggsområder skal være tette og gis en estetisk utforming tilpasset omgivelsene. Rigg- og anleggsgjerder skal vise illustrasjoner av fremtidig ferdigstilt anlegg og kan ha innsynsvinduer.

Dersom ikke annet fremgår av denne plan, skal alle områder hvor det er utført anlegg eller er benyttet i anleggsvirksomheten senest ett år etter at tiltaket er avsluttet/satt i drift, være tilbakeført til opprinnelig tilstand eller istandsettes i henhold til utomhusplan/landskapsplan godkjent av Oslo kommune ved PBE.

Offentlige samferdselsanlegg som blir berørt i anleggsfasen skal istandsettes med samme utforming og standard som ved oppstart av anleggsarbeidene. Istandsetting av Hoffsvæien må ikke vanskeliggjøre opparbeidelse av trikketrasé i Hoffsvæien. Utomhusplaner/ landskapsplaner skal vise hvordan området skal fremstå etter at anlegget er avsluttet. Disse skal vise veier, terrengutforming, beplantning, gangarealer/stier, eventuelt sambruk med videre.

Arbeider i områder rundt trær som skal bevares, skal gjennomføres under overvåkning av godkjent trepleier eller annen kompetent fagperson.

Rækkefølgebestemmelser og vilkår for gjennomføring

7 Før anlegget tas i bruk

Før første midlertidige brukstillatelse skal sykkelparkering i henhold til bestemmelsenes pkt.1.2 være etablert.

Godkjent overvannsløsning skal være opparbeidet før første midlertidig brukstillatelse gis. Plan- og bygningsetaten kan sette andre vilkår for brukstillatelse jfr. bestemmelsenes pkt. 1.5.

Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved bystyrets vedtak av 22.03.2023, sak 96/23.

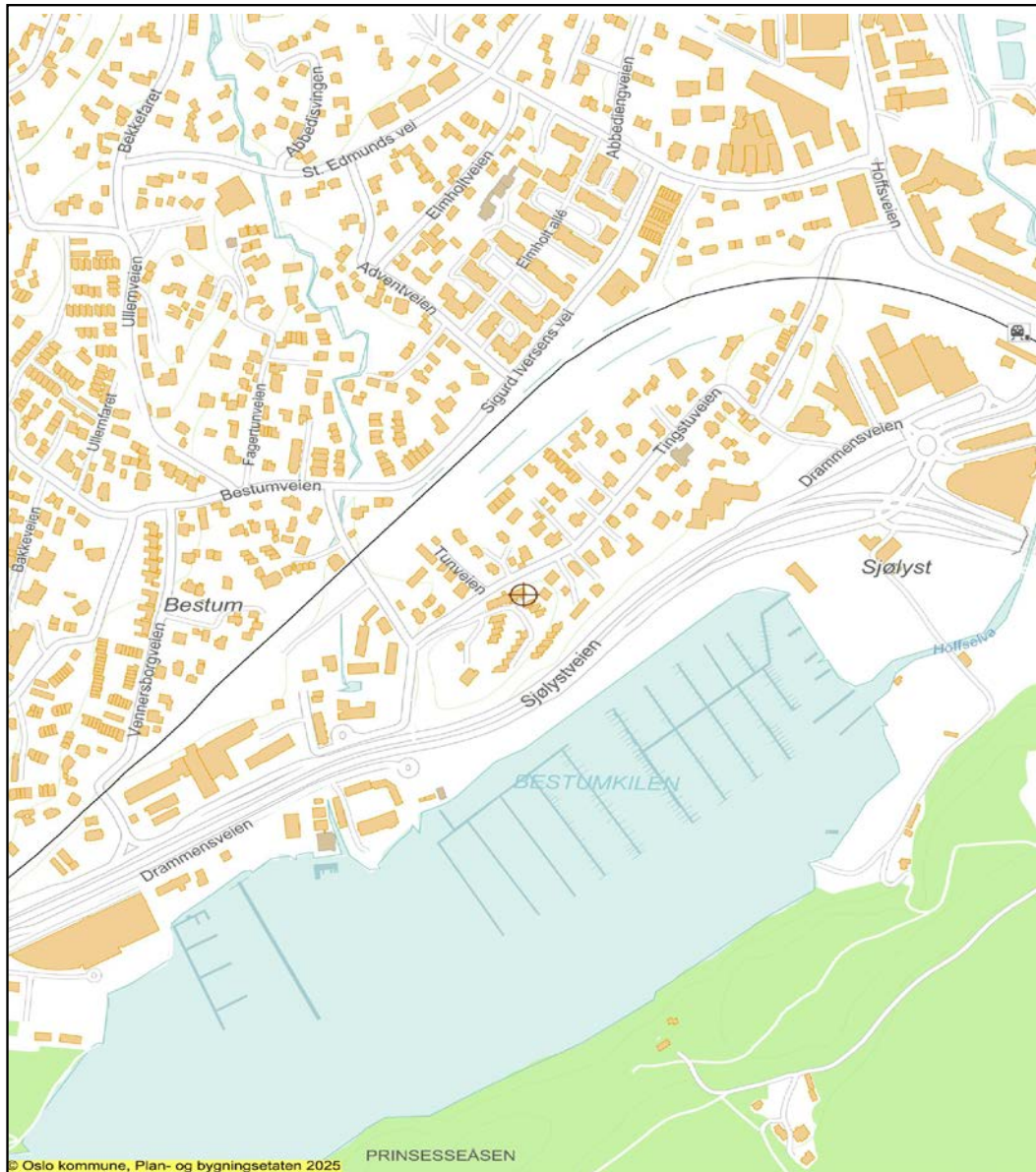
Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 24.03.2023.

Oversiktskart

Adr.: Tingstuveien 3 M
Gnr bnr : 6 / 507

Bydel : ULLERN
Skolekrets (2020/2021): Bestum



Dato: 28.01.2026 Målestokk 1: 7 500 (A4)

- | | | | |
|------------|-------------------|--------------|-------------------|
| — Jernbane | - - - Markagrense | ■ Bolig | ■ Off. friområde |
| — T-bane | — Ve | ■ Andre bygg | ⊕ Adresse/eiendom |



S-4986

Detaljregulering for Fornebubanen. Lysaker - Majorstuen.

Vedtaksdato: 31.01.2018

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: [201407581](#)

Lovverk: PBL 2008

Høydereferanse: NN2000

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 13 side(r) inkludert denne.



**Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune**

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

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

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

**REGULERINGSBESTEMMELSER FOR FORNEBUBANEN – PARSELL LYSAKER
– MAJORSTUEN****1 Avgrensning**

Det regulerte området er vist på 16 plankart merket OTI-201407581-1a, datert 25.01.2017, revidert 08.09.2017

2 Arealformål og hensynssoner

Området reguleres til:

Nivå 1 (under grunnen)**SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR**

Trasé for sporvei/forstadsbane	STS1
Annen banegrunn – tekniske anlegg	SBT1-4

Nivå 2 (på grunnen)**SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR**

Vei	SV2-4, SV6-7
Torg	ST1-5
Gang- sykkelvei	SGS1-5
Gangvei	SGG1-5
Sykkelvei	SS1-2
Annen veigrunn – teknisk anlegg	SVT
Annen veigrunn – grøntareal	SVG
Trasé for sporvei/forstadsbane	STS2-5
Annen banegrunn – tekniske anlegg	SBT5-6
Stasjons-/terminalbygg	SST1-9
Tekniske bygninger	STB1, 4-8

GRØNNSTRUKTUR

Grønnstruktur	G1-5
Naturområde	GN1-2

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG

Naturområde i sjø og vassdrag	VNV1-6
-------------------------------	--------

HENSYNSSONER

Andre sikringssoner (t-bane)	H190
Faresone – Ras- og skredfare	H310_1-5
Faresone – Flomfare	H310_1-2
Bevaring - Kulturmiljø	H570_1-3

BESTEMMELSESOMRÅDE

Tekniske bygninger/rom	#1
Midlertidig rigg- og anleggsområde	#2-23
Atkomst til sykkelparkering	#24
Atkomst til T-bane	#25-26

Nivå 3 (over grunnen)

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

Vei	SV8
Gang-/sykkelvei	SGS6
Sykkelvei	SS3
Gangvei	SGG6-7
Annen veigrunn – grøntareal	SVG
Trasé for jernbane	STJ
Trasé for sporvei/forstadsbane	STS6-7

GRØNNSTRUKTUR

Grønnstruktur	G6
---------------	----

3 Fellesbestemmelser

3.1. Generelle bestemmelser

T-baneanlegg, gater og uterom skal ha høy kvalitet i den estetiske og arkitektoniske utformingen, og tilpasses bygulv, landskap og bygde omgivelser.

- Stasjonsanleggene skal ha gjenkjennelige arkitektoniske elementer selv om de gis ulik utforming.
- Stasjons-/ terminalbygg skal i hovedsak utformes med glassfasader og rause atkomster, for å gi mest mulig lysinnslipp til oppgangene.
- Nødvendige tette vegger skal forblendes med naturstein eller andre materialer med høy grad av arkitektonisk bearbeiding som relieff eller tekstuell modellering og ha sittemuligheter på utsiden. Ubehandlete betongvegger tillates ikke..
- Alle torg og gangarealer skal ha dekker med naturstein. Synlige konstruksjoner som forstøtningsmurer og lignende skal kles med natursteinsmateriale eller andre materialer med høy arkitektonisk kvalitet.
- Rømningsutganger bygges med materialer og eventuelt beplantning som hensyntar arkitektonisk uttrykk på eksisterende bebyggelse og omgivelser.
- For stasjonsatkomster integrert i bebyggelse, skal hovedatkomsten være innrykket 2 meter tilbake fra hovedfasade, med unntak for SST8 (atkomst C) Vinkelgården. Atkomsten skal ha 2-3 meter dyp baldakin over inngangen. Baldakinen kan trekkes inntil 2 meter ut over formålsgrense (over fortau/torg). Høyde fra terreng til underkant på baldakinen skal være minst 4 meter. Kravet gjelder ikke atkomsten i det historiske Majorstuhuset og Vinkelgården.
- Der det er relevant skal stasjonsatkomster konstrueres slik at de kan integreres i ny bebyggelse ved fremtidig byutvikling. Det må dokumenteres ved søknad om rammetillatelse hvordan dette er tatt hensyn til.
- Anlegg skal utføres slik at det ikke oppstår skade ved stormflo og elveflom.
- Belysning skal etableres for å sikre trygg ferdsel og opphold.
- T-baneanlegg med atkomster og plattformer skal utformes slik at risiko for uønskede hendelser reduseres og mulighetene for trygg evakuering sikres.

3.2 *Bestemmelser knyttet til den enkelte atkomst:*

3.2.1 Majorstuen

SST6 (atkomst A): Atkomstbygg skal oppføres med en gesimshøyde inntil 5 meter.

SST7 (atkomst B) Majorstuhuset: Trappen foran Majorstuhuset tillates revet, og passasjen/gulvet inne i Majorstuhuset senkes og tilpasses bygulvet mot Kirkeveien.

Majorstuhusets historiske kvaliteter skal ivaretas. Planene for atkomst gjennom Majorstuhuset skal forelegges Byantikvaren for uttalelse før det gis rammetillatelse.

SST8 (atkomst C) Vinkelgården innpasses i det historiske miljøet og eksisterende bygg.

Vinkelgårdens arkitektoniske kvaliteter skal ivaretas. Planene for atkomst i Vinkelgården skal forelegges Byantikvaren for uttalelse før det gis rammetillatelse.

SST9 (atkomst D) Valkyrie plass, skal oppføres med en gesimshøyde på inntil 5 meter fra eksisterende terreng. Det tillates markeringstårn med høyde opp til 10 meter inkludert røykavkast. Røykavkast skal integreres i takutforming, og skal brukes som gjenkjennelig arkitektonisk element. Atkomstbygget skal plasseres som et landemerke sentrisk i gatetverrsnittet i forlengelsen av Neuberggata. Inngangene skal henvende seg mot flere retninger. Atkomsten skal utformes slik at det blir godt rom for etablering av holdeplass for trikk og tilstrekkelig fortau langs Bogstadveien. Det skal sikres god tilgang til underjordisk sykkelparkeringsanlegg tilknyttet atkomsten.

3.2.2 Skøyen

SST3 (atkomst A): Atkomstbygget skal oppføres med en gesimshøyde inntil 5 meter.

SST4 (atkomst B-alt 1) på torg: Atkomsten skal oppføres med en gesimshøyde inntil 5 meter. Røykavkast tillates opp til 10 meter. Røykavkast skal integreres i takutforming, og skal brukes som gjenkjennelig arkitektonisk element. Atkomsten må orienteres mot øst mot torget/byrommet. Atkomst og torg må planlegges og belegges samtidig. Atkomsten og torget tillates hevet over dagens bygulv på grunn av flomnivåer. Utforming av trinnfri atkomst/torg utformes med naturstein formgitt som bymøbel med sittemuligheter, jamfør punkt 4.2.2 Torg ST4.

3.3 *Energibrønner og andre brønner for vannforsyning*

For vannforsyningsanlegg og energibrønner, som kan bli skadet som følge av utbygging av bane, skal det før anleggsstart utarbeides en plan for avbøtende tiltak som skal gjennomføres før oppstart av arbeidene.

3.4 *Miljøoppfølgingsplan/kvalitetsprogram for miljø og energi*

Miljøoppfølgingsplanen (KU 2-11) for gjennomføring av reguleringsplanen skal følges. Mål og tiltak beskrevet i MOP skal følges for byggeplan, søknad om rammetillatelse og utbygging og drift av T-baneanlegget.

Ved søknad om rammetillatelse skal det foreligge et kvalitetsprogram for miljø og energi, jamfør kommuneplanen § 9.1. Denne skal redegjøre for prosjektets miljøkvalitet og oppfølgende avbøtende tiltak for transport, energibruk, utslipp, materialvalg og massehåndtering. Planen skal også beskrive hvordan prosjektets miljøkvalitet skal følges opp i bygge- og anleggsfasen.

Miljøoppfølgingsplanen herunder kvalitetsprogram for miljø og energi og eventuell revisjon av denne skal utformes i samråd med relevante fagmyndigheter og godkjennes av Plan- og bygningsetaten. Tiltak beskrevet i plan for miljø og energi skal inngå i entreprenørkontraktene. Som en del av tiltakene skal det utarbeides en beredskapsplan for håndtering av forurensninger som oppdages under anleggsarbeidet.

3.5 *Overvannshåndtering*

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

3.6 Samlet helhetlig plan for stasjons-/ terminalbygg og utearealer (stasjons- og utomhusplan/landskapsplan)

For T-banetiltaket skal det for hvert stasjonsområde utarbeides en samlet helhetlig plan for stasjons-/ terminalbygg, herunder utomhusplan/ landskapsplan for torg og stasjons- og terminalbygg med mer. Planen skal godkjennes av Plan- og bygningsetaten som del av rammesøknadsbehandlingen.

Planen skal vise:

- Formålsgrenser, byggegrenser, eiendomsgrenser med videre.
- Plassering og høyde for ny bebyggelse og T-baneanlegg over og under bakken inkludert tekniske bygg/større tekniske installasjoner på terreng. Bebyggelsens høyde skal målsettes i forhold til framtidig terreng.
- Plassering og utforming av gater, parkeringsarealer, gang- og sykkelveier, torg, uteoppholdsarealer, parkarealer med videre.
- Terrengutforming ved snitt og koteplan (0,5 meter) som viser framtidig terreng (heltrukne koter) og eksisterende terreng (stiplede koter). Håndtering av overflatevann hvor avrenning av overflatevann vises med piler, samt plassering av sluk, grøfter.
- Nødvendige punkthøyder (kotehøyder) ved steder som inngangsparti, sluk, trapper, samt ved topp/ bunn mur.
- Eksisterende vegetasjon og markdekke som skal bevares.
- Ny vegetasjon, plantevalg og plassering. Det skal benyttes vegetasjon som ikke gir spredning av uønskete arter.
- Materialbruk, belysning, utemøbler, murer, trapper, ramper, gjerder, rekkverk, sykkelparkering.
- Areal/ anlegg for avfallshåndtering og snøopplag.

3.7 Anleggsfasen

Det skal utarbeides plan for anleggsfasen som skal godkjennes av Plan- og bygningsetaten. Planen skal foreligge senest ved innsendelse av rammesøknad. Før rammetillatelse gis skal uttalelser fra berørte bydeler foreligge.

Det skal arbeides med innovative rigg- og sikringstiltak som kan begrense arealbeslaget og gi estetisk gode løsninger for avskjerming av områdene i anleggsperioden.

Anleggsfasen skal gjennomføres på en skånsom måte med for å unngå unødvendige inngrep i eksisterende terreng og vegetasjon, samt unngå senkning av grunnvannstand og setningsskader på bebyggelse i og rundt tiltaksområdet.

Etter endt anleggsfase må terreng gategulv og vegetasjon reetableres og tilbakeføres til opprinnelig kvalitet eller bedre, jmf punkt 4.2.20 5. avsnitt Midlertidig rigg- og anleggsområde.

Anleggsplanen skal redegjøre for:

- Utbyggingsfaser/gjennomføring.
- Plassering og arealbehov for rigg- og anleggsområder, midlertidige massedeponier, lagerplasser, atkomst, parkering, anleggsgjerder med videre.

- Vurdere alternativer til riggområde # 20 del av Friggfeltet, og vurdere mulige alternative erstatningsbaner i anleggsperioden.
- Kjøremønster for hvordan trafikken forbi og gjennom området skal håndteres, herunder anleggstrafikk. Kjøremønster skal kartfestes. Utkjøring av masser fra byggeplass på Majorstuen skal så langt det er mulig følge Sørkedalsveien til Ring 3 (fagrapport 2-15-1 alternativ 2). Utkjøring av masser fra Madserud skal så langt det er mulig følge Skøyenveien via Monolittveien til Sørkedalsveien og Smedstadkrysset på Ring 3 (jmfør fagrapport 2-3-3 alternativ 2).
- For utkjøring av masser fra Blindern, skal en mulig trasé via Gaustadalléen utredes og vurderes som alternativ til traseen i Rasmus Winderens vei via Vindernkrysset.
- Fremkommelighetsplaner og nødvendige trafikksikkerhetstiltak for gående, syklende og kollektivreisende, som dokumenterer tilfredsstillende fremkommelighet i anleggsfasen, og at det finnes trygge og sammenhengende gang- og sykkelveitraseer forbi anlegg og riggområdene. Traseene skal være universelt utformet, lett lesbare og ivareta hensynet til et godt gatemiljø for trafikantene.
- Nødvendige fremkommelighets- og trafikksikkerhetstiltak for kollektivtrafikk og beredskapskjøretøyer.
- Skoleveier skal ivaretas spesielt.
- Planlagte tiltak for å ivareta atkomst- og parkeringsbehov for bolig- og næringsbebyggelse som berøres midlertidig i anleggsfasen.
- Tiltak for istandsetting av arealer herunder beplantning som påvirkes midlertidig i anleggsfasen, jmfør punkt 4.2.20 Midlertidig rigg- og anleggsområde.
- Alle inngrep i eksisterende vassdrag, terreng og vegetasjon/trær.
- Beskrivelse og kartfesting av sikringstiltak for eksisterende terreng og vegetasjon/trær som skal ivaretas i anleggsfasen.
- Beskrivelse av hvordan hensynet til kulturminner og kulturmiljøer skal ivaretas i anleggsfasen og sikres mot at skade oppstår som følge av anleggsfasen.
- Håndtering av støy, vibrasjoner og luftforurensning og forurensning av grunn med beskrivelse av avbøtende tiltak. Det utarbeides en egen beredskapsplan for håndtering av uventet grunnforurensning i hele planområdet.
- Nødvending omlegging av eksisterende vann- og avløpsanlegg.
- Behandling av overvann, herunder valg av løsninger. Dette gjelder både tunnelvann, takvann, overflatevann og drensvann.
- Hvordan anleggsarbeider og anleggstrafikk påvirker friområder og tiliggende rekreasjonsarealer.
- Plan for informasjonstiltak som gjør det mulig og interessant å følge utviklingen i prosjektet.

3.8 Støy og vibrasjoner med videre

3.8.1 Støy og vibrasjoner i anleggsfasen

Den til enhver tid gjeldende statlige retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen T-1442/2016 (kapittel 3), skal legges til grunn sammen med veileder (M-128 kapittel 3) for tiltak for begrensning av støy i anleggsperioden. Grenseverdiene for støy i anleggsfasen i tabell 4,5 og 6 er veiledende, men skal benyttes for dag og kveld i støyberegninger. For natt skal grenseverdier i Oslo kommunes støyforskrift benyttes. Arbeidstider defineres slik: Dag 07:00 - 19:00, kveld 19:00 - 23:00 og natt 23:00 - 07:00. Før rammetillatelse gis skal det foreligge en støyprognose med avbøtende tiltak for anleggsperioden.

Grenseverdier i NS 8141 skal legges til grunn for sprengning i anleggsfasen. Kommuneoverlegen (Helseetaten) skal koordinere behandlingen av nødvendige dispensasjoner og forhåndsgodkjenninger i henhold til helselovgivningen. Plan og dokumentasjon med oversikt over støyende aktiviteter og avbøtende tiltak skal for alle tiltak

som utvikler støy som kan overskride grenseverdiene nevnt ovenfor, forelegges Kommuneoverlegen (Helseetaten). Godkjenning herfra skal foreligge før slike arbeider settes i gang. For arbeider som er søknadspliktige etter plan- og bygningsloven skal Kommuneoverlegens (Helseetaten) godkjenning foreligge ved søknad om tillatelse. Følgende dokumentasjon skal utarbeides og vedlegges søknad om tillatelse til å gjennomføre arbeider som kan overskride grenseverdiene:

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

3.8.2 Støy og vibrasjoner i driftsfasen

Avbøtende tiltak for sikring mot luftoverført lyd, strukturlyd og vibrasjoner skal være gjennomført før T-baneanlegget tas i bruk.

For driftsfasen skal støygrenser i T-1442/2016 kapittel 3, tabell 2 følges. Innendørs lydkrav i NS 8175 klasse C (tabell 5) for berørte bygninger skal oppfylles. For bygninger hvor det blir teknisk vanskelig eller uforholdsmessig kostbart, tillates avvik på opp til 5 dB innendørs, tilsvarende NS 8175 klasse D.

- Strukturlyd: Maksimalt strukturlydnivå fra kulverter og tunneler skal ikke overstige L_{Amax} 32 dB i oppholdsrom i boliger, ref. NS 8175.
- For vibrasjoner settes grenseverdien for statistisk maksimal verdi for veiet vibrasjonshastighet til $v_{w95} = 0,3$ mm/s. som samsvarer med grenseverdien i klasse C i NS 8176.

Dokumentasjon og etterkontroll: Tiltakshaver er ansvarlig for at grensene for støy, strukturlyd og vibrasjoner er i samsvar med godkjente forutsetninger. Forholdene på aktuelle eiendommer skal dokumenteres med målinger etter at T-baneanlegget er satt i drift. Det skal utarbeides et bindende program for etterkontroll av strukturlyd- og vibrasjonsnivåene med angivelse av tidspunkt, ansvarsforhold og konkrete avbøtende tiltak hvis grenseverdiene overskrides. Etterkontrollen skal utføres umiddelbart etter at T-baneanlegget er satt i drift.

3.8.3 Massehåndtering

Masseuttak, massetransport og massedeposering skal utføres på en miljømessig god måte iht. miljøoppfølgingsplan (KU 2-11).

3.9 Dokumentasjonskrav

stasjonsatkomster på Skøyen må redegjøres for i byggesak. Teknisk regelverk for jernbanen skal oppfylles og godkjennes av Bane Nor.

4 Bestemmelser for ulike nivåer/felt

4.1 Nivå 1 (under grunnen)

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL. § 12-5 NR. 2)

4.1.1 Trasé for sporveg/forstadsbane, felt STS1

Innenfor feltet tillates etablert T-baneanlegg i tunnel/kulvert inkludert rømningsjakter, nisjer, bergrom, pumpesumper etc., nødvendige konstruksjoner og installasjoner (strømforsyning, kontaktledninger, signal- og teleanlegg etc.). Mindre justeringer av sporgeometri,

tunneltverrsnitt, plassering av tverrforbindelser etc. innenfor reguleringsformålet tillates. Felt STS1 skal være offentlig.

Det skal innenfor formålet etableres minimum 1000 sykkelparkeringsplasser på hver stasjon. Disse skal etableres under tak i kulvert/ berg, med unntak for Vækerø stasjon, ref. 4.2.2. fjerde avsnitt. Anleggene skal utformes på sikker parkering/oppbevaring. Atkomstene må utformes med tilstrekkelig kapasitet og egnethet. I tilknytning til sykkelparkering tillates det også etablert nødvendige serviceanlegg/-tilbud. På stasjonene tillates det etablert kioskdirift innenfor et areal på inntil 85 m² BRA pr. hovedoppgang og 40 m² BRA pr. annen oppgang.

Stasjonshaller skal gis en høy arkitektonisk kvalitet i utforming. Design, kunstnerisk utsmykning, belysning, fargesetting med mer skal benyttes i stasjonsbygg og stasjonshaller for å gi den enkelte stasjon særpreg. Relevante stasjonsområder på Majorstuen og Skøyen og baneoppganger må kunne overbygges ved fremtidig byutvikling. Det må dokumenteres ved søknad om rammetillatelse hvordan dette er tatt hensyn til ved fundamentering og øvrig konstruksjon.

4.1.2 Annen banegrunn – tekniske anlegg, felt SBT1-4

Arealene skal brukes til permanente rømningstunneler og som driftstekniske atkomster til T-baneanlegget. Felt SBT3-4 på Madserud skal i tillegg benyttes til uttransport av tunnelmasser. SBT1-4 skal være offentlig.

4.2 Nivå 2 (på grunnen)

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL. § 12-5 NR. 2).

Byggeplaner for offentlig vei/torg eller lignende må godkjennes av Statens vegvesen eller Oslo kommune ved Bymiljøetaten før tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven gis.

4.2.1 Veg, felt SV2-4, SV6-7

SV2 skal være offentlig vei og skal sikre atkomst til gnr./bnr. 6/73.

SV3 skal være offentlig vei og skal sikre atkomst til ST2 (torg) og SST2 (Vækerø T-banestasjon, atkomst B). SV3 omfatter omlagt del av Vennersborgveien med tilhørende kryss og undergang under Drammenbanen.

SV4 er del av Vennersborgveien og er felles atkomst til gnr./bnr. 6/170, 6/320, 6/473 og 6/492.

SV6 omfatter omlagt trasé for deler av Hoffsvæien, Nedre Skøyen vei og Drammensveien med tilhørende kryss på Skøyen. SV6 reguleres til offentlig vei.

SV7 skal være offentlig og omfatter del av Monolittveien som vist på kart..

4.2.2 Torg, felt ST1-5

ST1-5 skal være offentlige og skal være åpne for allmenheten og tilrettelegges som gode møteplasser. God tilrettelegging for fotgjengere og syklistar skal vektlegges spesielt i utformingen. På ST1 ved SST1 (atkomst A) på Vækerø skal det etableres minimum 240 sykkelparkeringsplasser. Det tillates etablering av overdekkende takkonstruksjon. Denne skal fremgå av utomhusplan/ landskapsplan for uteområdene. ST4 skal utformes med naturstein formgitt som bymøbel med sittemuligheter, ref. punkt 3.1.

4.2.3 Gang- sykkelvei, felt SGS1-5

Gang- og sykkelveier skal være offentlige. G/S-veiene skal opparbeides i sammenheng med tilstøtende G/S-veier og i henhold til det reguleringsplanen viser.

4.2.4 Gangvei, felt SGG1-5

Gangveier skal være offentlig og utformes som vist i reguleringsplanen.

4.2.5 Sykkelvei, felt SS1-2

Sykkelveg langs Vækerøveien skal være offentlig og skal opparbeides i henhold til det reguleringsplanen viser.

4.2.6 Annen veigrunn – teknisk anlegg, felt SVT

Arealene er midtrabatter og trafikkøyer i Hoffsvæien og Drammensveien og skal være offentlige.

4.2.7 Annen veigrunn – grøntareal, felt SVG

SVG omfatter arealer langs Vækerøveien, rundkjøring i Drammensveien og kjørbare veigrunner ved STB5, teknisk bygg på Madserud, skal være offentlig. Arealene kan benyttes til skulder, grøft, murer, snødeponi og skjæring /skråningsutslag. Arealene skal gis en høy arkitektonisk utforming og beplantes med stedstilpasset vegetasjon.

4.2.8 Trasé for sporvei/forstadsbane, felt STS2-5

Innenfor feltene STS2-5 tillates etablert anlegg for drift av T-bane. Feltene omfatter de deler av Holmenkollbanen som legges om. Det tillates nødvendige konstruksjoner og installasjoner (strømforsyning, kontaktledninger, signal- og teleanlegg etc.). Mindre justeringer av sporgeometri, etc. innenfor regulert areal tillates. Felt STS2-5 skal være offentlig.

4.2.9 Annen banegrunn – tekniske anlegg, felt SBT5-6

Felt SBT5 (ved Franzebråten) skal være offentlig og skal sikre atkomst til rømningstunnel og driftsatkomst SBT1.

Felt SBT6 (ved Bestumveien) skal være offentlig og skal sikre atkomst til rømningstunnel og driftsatkomst SBT2.

4.2.10 Stasjons-/terminalbygg, felt SST1-9

SST1: Vækerø

SST2: Vækerø

SST3: Skøyen

SST4: Skøyen

SST5: Skøyen, sørsiden av Hoffsvæien

SST6, Majorstuen

SST7, Majorstuhuset

SST8, ved Vinkelgården

SST9, Valkyrie plass

Felt SST1-9 skal være offentlige. Feltene omfatter stasjonsbygg/stasjonsatkomster på terreng med tilhørende oppholdsarealer/uterom, heiser, rulletrapper mv. Bestemmelsen i punkt 3.1 gjelder tilsvarende. Det kan anlegges installasjoner for å sikre innslipp av dagslys, røykventilering og trykkavlastning innenfor feltet. Stasjonsbygg/ stasjonsatkomster skal være godt synlige i omgivelsene.

4.2.11 Tekniske bygninger, felt STB1, STB4-8

STB4, Skøyen, i Prinsessealleen

STB5, Madserud, ved Monolittveien

STB6, Volvat

STB7, Blindern; ved Diakonveien

STB8, Majorstuen

Det tillates oppført permanente bygningsmessige konstruksjoner som er nødvendig for driften av jernbaneanlegget. STB1, STB4-8 skal være offentlig. Tekniske bygg på terreng skal gis en god arkitektonisk utforming og hensynta landskap og bygde omgivelser.

Innenfor feltene STB1 og STB4-8 kan det etableres rømningsatkomster med en høyde inntil 4 meter fra gjennomsnittlig planert terrengnivå.

GRØNNSTRUKTUR (PBL. § 12-5 NR. 3).

4.2.12 Grønnstruktur, felt G1-5

G1, Sollerud; ved Frantzebråten

G2, ved Vennersborgveien

G3, Volvat

G4, Blindern

G5, Blindern; mellom Havna allé og Apalveien og Blindernveien

G6, grønnstruktur, arealer langs Vækerøveien

Arealer regulert til formålet skal være offentlig og gis et grønt preg og beplantes.

I felt G1 ved Frantzebråten skal terrenget mellom teknisk bygg STB1 og tunnelportalen bearbeides på god terrengmessig måte, og tilpasses omgivelsene.

I felt G2 ved Vennersborgveien skal terrenget bearbeides og tilpasses omgivelsene.

For felt G3-G5 skal det utarbeides en landskapsplan som skal godkjennes av Plan- og bygningsetaten etter uttalelse fra Bymiljøetaten. Gaustadbekken og Frognerelva skal gjenåpnes og opparbeides i samsvar med landskapsplan for å sikre vegetasjon og biologisk mangfold. Dette gjelder også reetablering av bekkedragene og Frøensdammen.

Landskapsplanen skal beskrive hvordan opparbeiding og istandsetting skal gjennomføres, herunder beplantning og gjenåpning av bekker. Eksisterende naturverdier herunder større trær skal bevares. Trær med rotsone skal registreres og beskyttes i anleggsperioden. Arbeider i områder rundt trær som skal bevares, skal gjennomføres under overvåkning av godkjent trepleier eller annen kompetent fagperson. Landskapsplanen skal sendes inn sammen med søknad om rammetillatelse. Nødvendige flomsikringstiltak skal gjennomføres i felt G3-G5. Eksisterende kulverter tillates revet/ombygd. I G3-G5 skal det anlegges en gjennomgående turvei i 5 meters bredde. Turveiens utforming skal fremgå av landskapsplanen. Den skal ha tilknytning til det tilgrensende offentlig gang- / sykkelveinett.

4.2.13 Grønnstruktur – Naturområde, felt GN1-2

I GN1-2 skal eksisterende kantvegetasjon og terreng langs Hoffselva bevares.

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG (PBL. § 12-5 NR. 6).

4.2.14 Naturområde i sjø og vassdrag, felt VNV1-6

VNV1, Skøyen

VNV2, Volvat; Sør ved Frøen T-bane stasjon

VNV3-VNV6, Blindern

VNV1 omfatter deler av Hoffselva. Det skal gjennomføres tiltak i elveløpet for å forbedre elvas verdi som gyte- og oppvekstområde for anadrome laksefisk.

HENSYNSSONER (PBL. § 11-8 a)

4.2.15 Andre sikringssoner for T-baneanlegget (H190)

Sikringssone rundt T-banetunneler på minst 15 meter målt fra tunnelvegg horisontalt til begge sider og vertikalt over og under tunnelene er vist på plankart/snitt-tegninger. Dersom overdekning er mindre enn 15 meter går sikringssonen opp til eksisterende terrengnivå. Der banen etableres i kulvert, er avstanden minst 4 meter fra betongvegg, med mindre annen avstand er angitt på kart eller i bestemmelsene. Innenfor sonen er det ikke tillatt å gjennomføre tiltak som medfører sprenging, peleramming, spunting, boring i grunnen, tunneldriving, eller andre tiltak som kan medføre fare for skade på tunnelanlegget uten godkjenning av Sporveien Oslo AS. Slik godkjenning skal medfølge søknad om tiltak etter plan- og bygningsloven.

4.2.16 Faresone – Ras og skredfare (H310_1-5)

Områdene er vurdert som faresoner for skred. For faresone H310_1 i enden av sporvekslingsområdet på Majorstuen og H310_2 ved Frøen skal det i detaljprosjekteringen vurderes og eventuelt gjennomføres stabiliserende tiltak for å oppnå tilstrekkelig sikkerhet.

4.2.17 Faresone – Flomfare (H320_1-2)

Faresone H320_1 og H320_2 på Skøyen er vurdert som henholdsvis faresone for mulig stormflo og elveflom. Faresone H320_2 Gaustadbekken og Frognerelva er vurdert som faresone for mulig elveflom. Anlegg skal utformes slik at det ikke oppstår fare for skade ved stormflo og elveflom, jf. bestemmelsesenes punkt 3.1.

4.2.18 Bevaring av kulturmiljø (H570_1-3)

Innenfor hensynssone for bevaring av kulturmiljø, H570_1-3, skal alle tiltak etter plan- og bygningsloven forelegges Byantikvaren til uttalelse før tillatelse gis.

BESTEMMELSESOMRÅDE (PBL. § 12-7).

4.2.19 Tekniske bygninger/rom, felt #1 (Skøyen)

Innenfor bestemmelsesgrensen vest for Hoffsvæien tillates oppført permanente bygningsmessige konstruksjoner som er nødvendig for driften av t-baneanlegget, slik som anlegg for trykkutjevning, ventilasjon, røykventilering, transformator, lavspent og reservekraft. Anleggene skal sikres nødvendig tilgang for drift og vedlikehold. De tekniske rommene skal plasseres og utformes slik at de ikke vanskeliggjør fremtidig utvikling av kvartalet avgrenset av jernbanen, Tingstuveien, Harbitzalléen og Hoffsvæien. Det skal tas nødvendig hensyn til drift, vedlikehold og fremtidig utvikling av jernbaneanlegget. Det skal ved etablering av bygninger, konstruksjoner og anlegg foreligge godkjenning fra Bane NOR senest ved søknad om tiltak eller rammetillatelse.

4.2.20 Midlertidig rigg- og anleggsområde, felt #2-23

I bestemmelsesområde #2, 3, 4, 11, 14, 15, 16 (Hundejordet) og 20 (Friggfeltet) tillates ikke inngrep i bakken ved opparbeidelse av riggområde. Eventuelle påfylte masser skal legges på separerende duk. Bestemmelsesområdet kan kun benyttes til virksomhet som er nødvendig for anleggsdriften (anleggsveier, riggplass, mellomlagring av materialer og masser, parkering med mer) så lenge anleggsarbeidene for t-banen pågår. Det midlertidige reguleringsformålet opphører når anleggsarbeidene er avsluttet og senest ett år etter at anlegget er tatt i bruk. På anlegg- og riggområde #19 b (eksisterende sporområde på Majorstuen) tillates det etablert midlertidig stasjon i anleggsfasen for å ivareta driften mens ny to etasjers stasjon bygges.

Ansvarlig tiltakshaver skal sikre de midlertidige anleggsområdene ved inngjerding og annen sikring. Sikringsgjerder som skal plasseres langs yttergrensen av anleggsområder skal være tette og gis en estetisk utforming tilpasset omgivelsene. Rigg- og anleggsgjerder skal vise illustrasjoner av fremtidig ferdigstilt anlegg og kan ha innsynsvinduer.

Dersom ikke annet fremgår av denne plan, skal alle områder hvor det er utført anlegg eller er benyttet i anleggsvirksomheten senest ett år etter at tiltaket er avsluttet/satt i drift, være tilbakeført til opprinnelig tilstand eller istandsettes i henhold til utomhusplan/ landskapsplan godkjent av Oslo kommune ved PBE. Offentlige samferdselsanlegg som blir berørt i anleggsfasen skal tilbakeføres i tråd med den regulering som gjelder ved tilbakeføringstidspunktet. Istandsetting av Hoffsvæien må ikke vanskeliggjøre opparbeidelse av trikketrasé i Hoffsvæien. Utomhusplaner/ landskapsplaner skal vise hvordan området skal fremstå etter at anlegget er avsluttet. Disse skal vise veier, terrengutforming, beplantning, gangarealer/stier, eventuelt sambruk med videre.

I bestemmelsesområde # 3 (innenfor trikkeløypen på Hoff) skal eksisterende naturverdier herunder større trær bevares. Trær med rotsone skal registreres og beskyttes i anleggsperioden. Arbeider i områder rundt trær som skal bevares, skal gjennomføres under overvåkning av godkjent trepleier eller annen kompetent fagperson.

4.2.21 Atkomst for sykkelparkeringsanlegg, felt #24 (Skøyen)

Innenfor bestemmelsesgrensen skal det tilrettelegges for etablering av atkomst til underjordisk sykkelparkeringsanlegg.

4.2.22 Atkomst til T-bane, felt #25 -26 (Majorstuen)

Innenfor bestemmelsesgrense # 25 i Vinkelgården og # 26 i Majorstuhuset tillates etablert atkomst til T-bane i 1 etasje som vist i denne reguleringsplanen. For øvrig opprettholdes gjeldene regulering.

4.3 Nivå 3 (over grunnen)

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL. § 12-5 NR. 2)

4.3.1 Veg, felt SV8

SV8 omfatter del av Slemdalsveien og skal være offentlig.

4.3.2 Gang-/sykkelveg, felt SGS6

Omfatter kryssing av T-banen v/ Blindern stasjon og skal være offentlig.

4.3.3 Sykkelvei, felt SS3

SS3 omfatter sykkelvei over utvidet bro over jernbanen/E18 ved Vækerø, og skal være offentlig.

4.3.4 Gangvei, felt SGG6-7

SGG6 omfatter gangvei på utvidet bro over jernbanen/E18 ved Vækerø og skal være offentlig. SGG7 omfatter gangbro over T-banen ved Frøen stasjon og skal være offentlig.

4.3.5 Annen veigrunn – grøntareal, felt SVG

Feltene omfatter arealer langs Vækerøveien, i rundkjøringen i Drammensveien og kjørbare vegggrunn ved STB5 teknisk bygg på Madserud, og skal være offentlig.

4.3.6 Trasé for sporvei/forstadsbane, felt STS6-7

STS6-7 omfatter Holmenkollbanen i bro over Frognerbekken, og skal være offentlig.

4.3.7 Trasé for jernbane STJ

STJ omfatter jernbanebroen på Skøyen, og skal være offentlig.

GRØNNSTRUKTUR

4.3.8 Grønnstruktur, felt G6

G6 ved Blindern stasjon skal være offentlig.

5 Rekkefølgebestemmelser

5.1 Majorstuen stasjon

Dagens Majorstuen stasjon tillates oppgradert, eller midlertidig stasjon tillates oppført innenfor anlegg- og riggområde # 19 b (del av dagens sporområde), dersom Fornebubanen og ny underjordisk Majorstuen stasjon ikke bygges samtidig. Bestemmelsesområdet for midlertidig rigg- og anleggsområde opphører innen 10 år, slik at byutvikling på arealene kan gjennomføres.

Dersom det etableres en midlertidig stasjon/ oppgradert stasjon, skal det etableres en gangbro som gir gangforbindelse mellom Slemdalsveien og Sørkedalsveien. Gangbroen skal etableres som del av de forberedende arbeidene for Fornebubanen på Majorstuen.

5.2 Omkjøringsvei Hovfaret

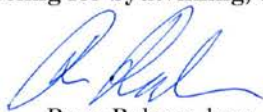
Før omkjøringsvei i Hovfaret kan tas i bruk, må ny midlertidig kryssløsning mellom Hovfaret og Engebrets vei og Hoffsvæien være etablert. Utformingen skal sikre at tilstøtende veier samles i ett kryss som ivaretar god trafikksikkerhet og fremkommelighet.

5.3 Utvidelse av GS vei Vækerøveien

Tre år før Vækerø T-banestasjon tas i bruk, skal det være gjennomført et forprosjekt for 3 meter utvidelse av fortau til sykkelvei (SGG1-2, SGG6) og gangvei (SS1-3) langs Vækerøveien over jernbanen/E18, som vist i planen. Før rammesøknad innsendes forelegges byggeplan for Bane NOR, Statens vegvesen og annen offentlig virksomhet som berøres av tiltaket, for godkjenning.

**Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble
egengodkjent ved bystyrets vedtak av 31.01.2018 sak 15.
Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.**

Byrådsavdeling for byutvikling, den 06.02.2018



Rune Raknes, bem.



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



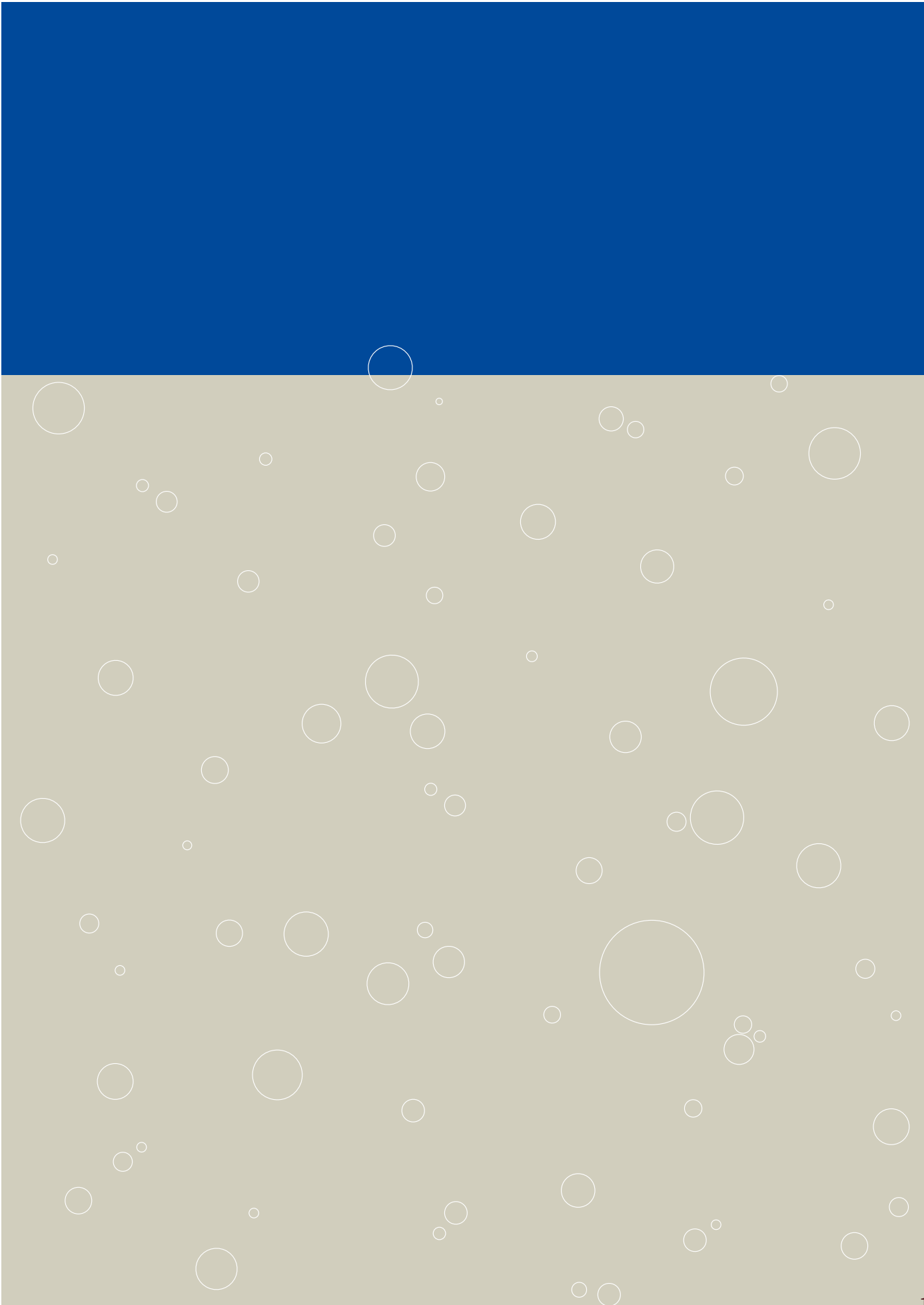
Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byutvikling

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.

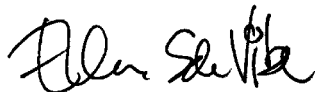
Kommunedelplanen er en del av "Vakker by – handlingsprogram for estetikk og god byarkitektur" Oppdraget å utarbeide en kommunedelplan for torg og møteplasser ble gitt av Byrådsavdeling for byutvikling høsten 2004. Plan- og bygningsetaten fikk ansvar for arbeidet, i nært samarbeid med bydelene og berørte 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 møteplasser 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. Overordnede torg og møteplasser
2. Lokale torg og møteplasser

§ 3.1 Overordnede torg og møteplasser

"Overordnede 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.

Overordnede 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. "Strøgsgate 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 overordnede 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, strøgsgater, 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 foreligger 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 legges 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 opplevels- og estetisk element. Utvikling og oppgradering av plasser skal legges til rette for slik gjenåpning. Håndtering av overflatevann skal som regel skje lokalt og utnyttes som opplevels- 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 overordnede 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 m² 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 m² 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 m² 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 m² BRA (areal under terreng medregnes ikke) kan kommunen i reguleringsplan, bebyggelsesplan eller søknad om rammetillatelse be om tilrettelegging for torg/møteplass, dersom terreng-, naturforhold, trafikkbarrierer eller andre stedlige forhold tilsier dette.

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

R5.1d Inntil torg/møteplass

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

R5.1e Samarbeid og medvirkning

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

Bydelen skal alltid være en tett samarbeidspartner i prosjektutviklingen hvis de ikke får

gjennomføringsansvaret. Ved utvikling og tiltak på torg og møteplasser skal berørte brukergrupper, bydelsutvalg og lokalmiljøgis anledning til å uttale seg på programerings- 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 avgrensede 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 Strøgsgate og annen gate som skal tilrettelegges som møtested

Tiltak i strøgsgate 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 strøgsgate og annen gate som skal tilrettelegges som møtested. Gaten skal opparbeides bymessig, se § 5.2.

RS.4 Retningslinjer for tiltak knyttet til tilgrensende funksjoner/formål

Første etasje (bakkeplan) i bebyggelse ved strøgsgate 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 strøgsgate 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 prinsippl plassering 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 m² BRA (areal under terreng medregnes ikke), sikres minst ett torg/én møteplass for hvert 20 000 m² BRA. Samlet areal for torg og møteplasser skal være minst 5 % av tiltakets totale BRA.
- For utbygging inntil 20 000 m² 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.

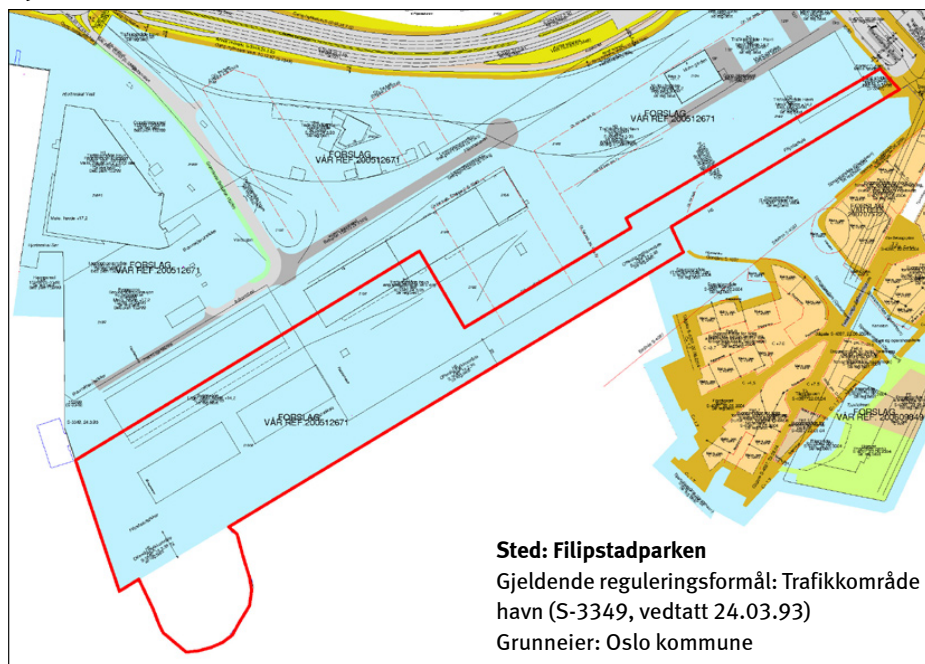
Torg og møteplasser skal ivaretas i tillegg til felles arealer for uteopphold knyttet til boligbebyggelse. Torg/møteplass skal lokaliseres på steder med god utsikt, gode solforhold og utformes med lett tilgang til offentlig gate-nett eller gang/sykkelforbindelser. Terreng brattere enn 1:3 medregnes ikke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

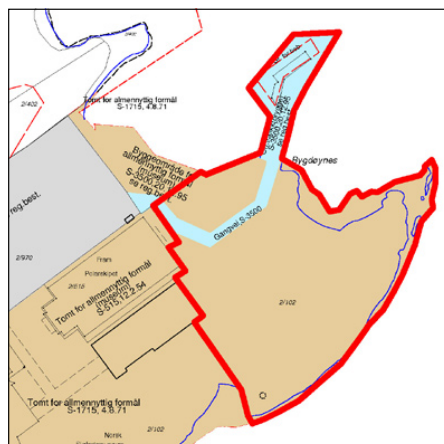
Innenfor disse arealene vil kommunedelplanens arealbruk gjelde foran reguleringsplanen, men den opphever ikke reguleringsplanen formelt. Dette må gjøres i et eget vedtak, eller i forbindelse med at ny reguleringsplan vedtas.

Bydel Frogner



Sted: Filipstadparken

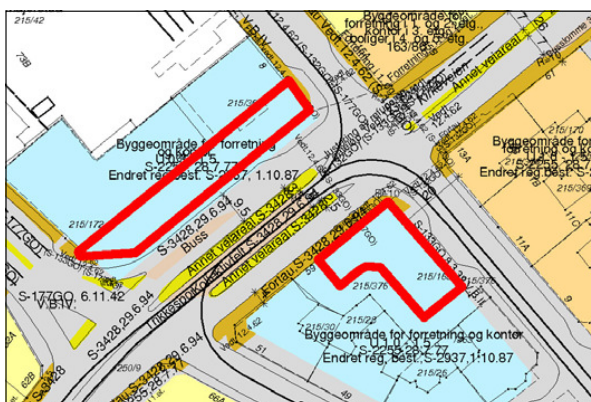
Gjeldende reguleringsformål: Trafikkområde
havn (S-3349, vedtatt 24.03.93)
Grunneier: Oslo kommune



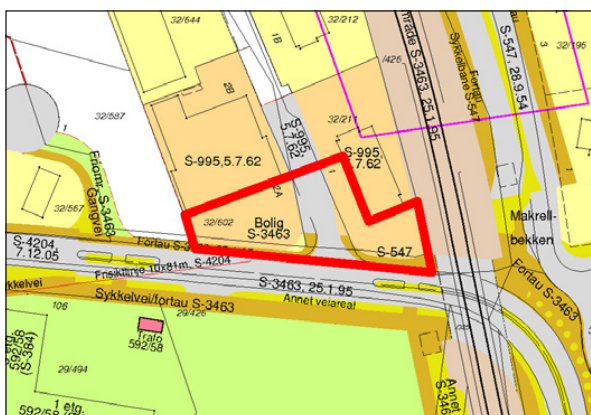
Sted: Bygdøyneves

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

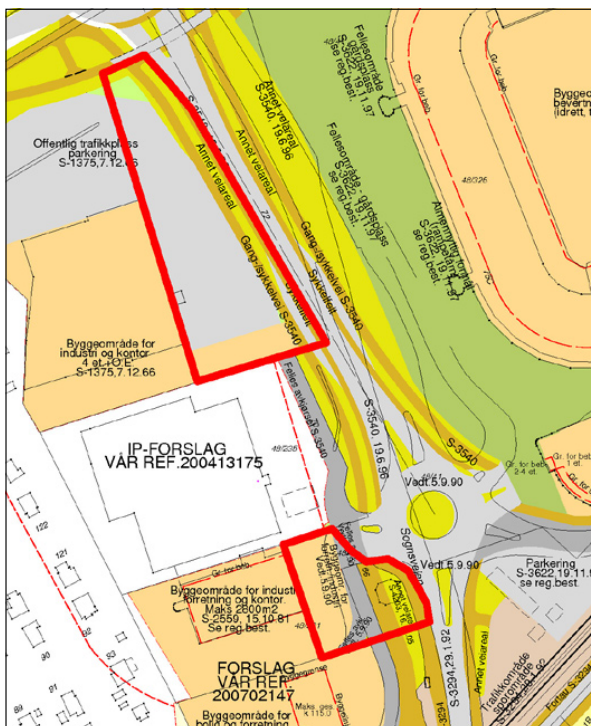
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde forretning/kontor
(S-2255, vedtatt 28.07.77)
Grunneier:
Veigrunn/Oslo kommune



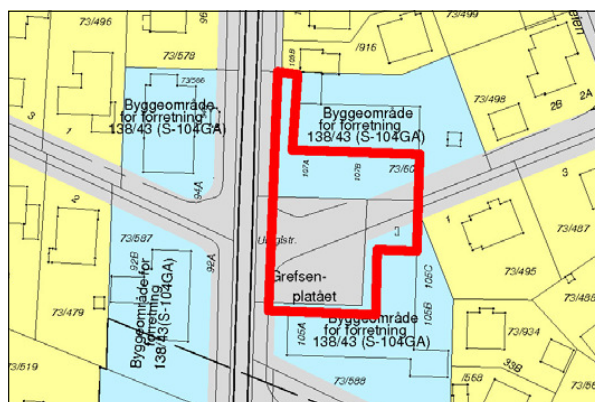
Sted: Makrellbekken
(Øvre Smestad vei 1 og 2A)
 Gjeldende reguleringsformål:
 Byggeområde bolig
 (S-995, vedtatt 05.07.62 og
 S-3463, vedtatt 25.01.95)
 Grunneiere:
 Smestad Nye Handelshus AS,
 Øvre Smestad Handelshus AS



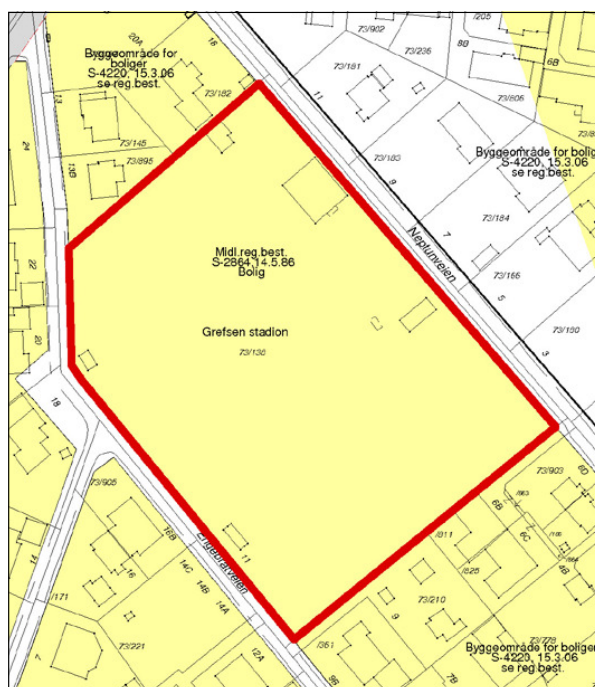
Sted: Sognsveien 66
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde industri/
forretning/kontor
(S-2559, vedtatt 05.10.81)
Grunneiere:
Titas Eiendom AS,
Fram Realinvest AS



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

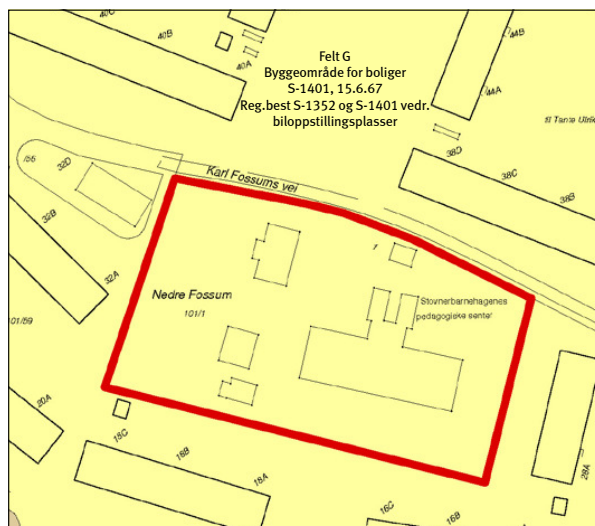


Sted: Grefsenplataet
 Gjeldende reguleringsformål:
 Byggeområde forretning
 (S-104GA)
 Grunneiere: Veigrunn, private



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

Bydel Stovner



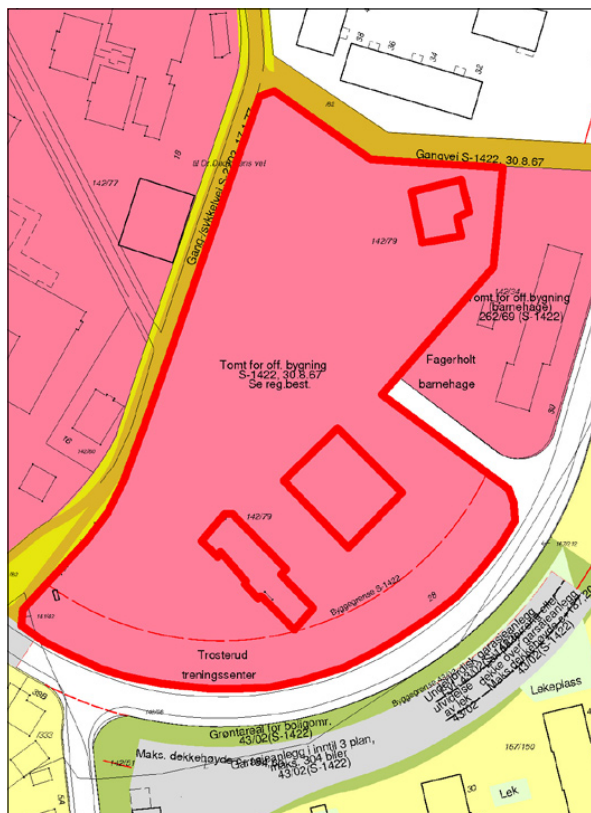
Sted: Nedre Fossum gård
 Gjeldende reguleringsformål:
 Byggeområde bolig
 (S-1401, vedtatt 15.06.67)
 Grunneier:
 Omsorgsbygg Oslo KF

Bydel Alna

Sted: Trosterudvillaen

Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde – tomt for offentlig bygning (S-1422, vedtatt 30.08.67)

Grunneier: Oslo kommune

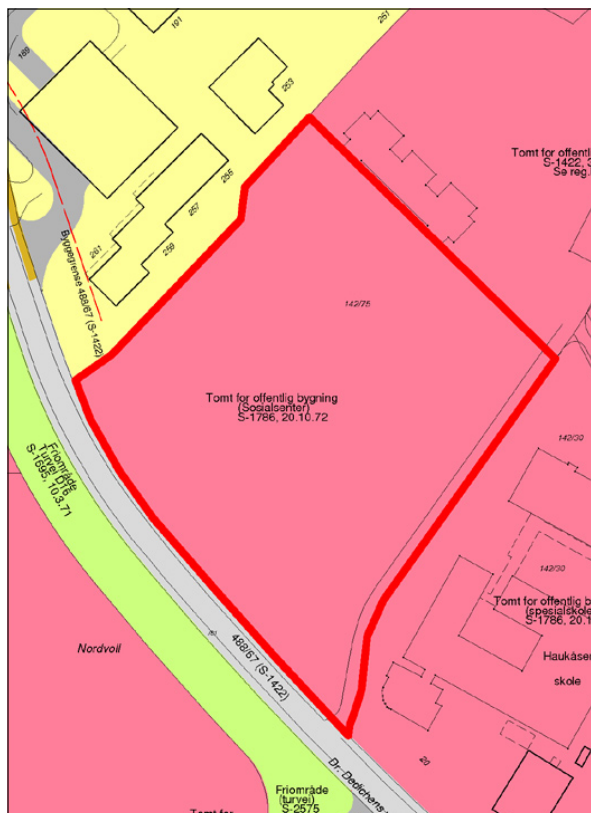


Sted: Haugerudparken

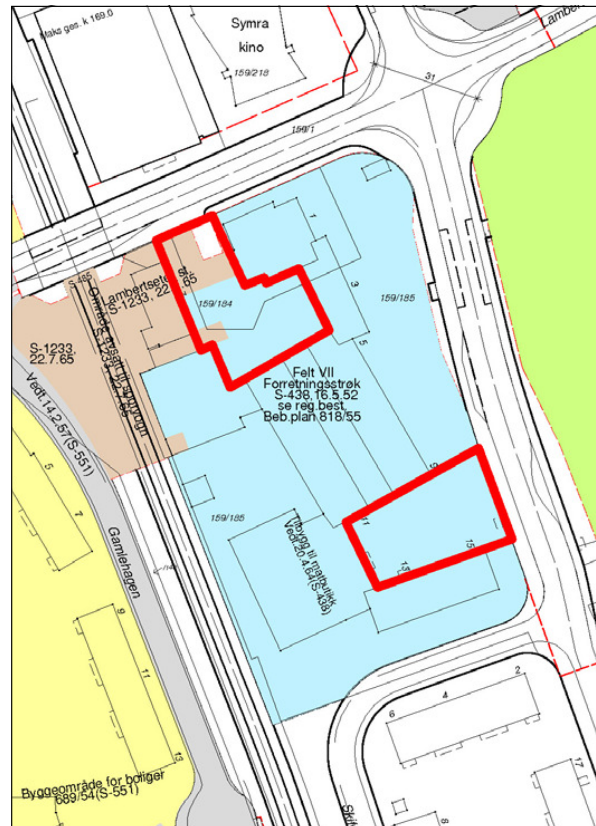
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde – tomt for offentlig bygning (sosialsenter) (S-1786, vedtatt 20.10.72)

Grunneier:

Omsorgsbygg Oslo KF

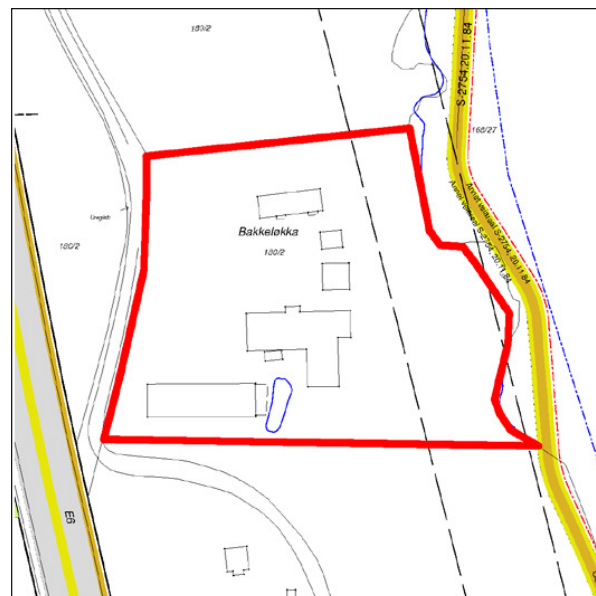


Bydel Nordstrand



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 nærings-
korridor 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	Kommunedelplan	Oslo			X	(X)
Kdp Alna miljøpark	Under arbeid	Kommunedelplan	Langs Alna				X
Kdp byutvikling og bevaring i Indre Oslo	Under arbeid	Kommunedelplan	Indre Oslo			X	X
Samarbeidsprosjektet "Levende Oslo"		Samarbeidsprosjekt Oslo kommune og private aktører	Sentrum + +			X	X
Fjordbyplanen	2008	Planprogram	Sjøfronten	X		X	
Helhetlig utviklingsplan for Groruddalen (HUG)	2006	Ikke lovfestet strategiplan	Groruddalen	X	X		
Strategisk grønnstrukturplan for Groruddalen	?	Ikke lovfestet plan	Groruddalen	X	X		
Vedtatte reguleringsplaner/kommunedelplaner (kdp) for avgrensede områder	Vedtatt	Reguleringsplaner/kdp	Ulike delområder	X			
Reguleringsplaner under arbeid	Under arbeid	Reguleringsplan	Ulike delområder			X	X
"Vakker by"	2005	Handlingsprogram	Oslo		X		
Designmanual for Oslo – Indre by. Versjon 01	Under arbeid	Handlingsprogram	Oslo			X	X
Gatebruksplanen	Under arbeid	Handlingsprogram	Sentrum + Hausmannskvartalene			(X)	(X)
Program for gateopprusting – Indre Oslo	Revideres	Handlingsprogram	Indre Oslo				X
Stasjoner og tilgjengelighet T-bane (T-baneprosjekt)		Handlingsprogram	Oslo			X	X
Belysningsplan for Oslo	Under behandling	Ikke lovfestet plan	Sentrum + +			X	X

Sammenhengen til kommunedelplan for blå-grønn 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 "overordnede 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 overordnede:

- **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 avgrensning.

- **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 avgrensede 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 avgrensede 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 punktvis 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 transportåre 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 overordnede 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 overordnede torg og møteplasser i planen

Både overordnede og lokale torg og møteplasser er viktige for sine brukere. Ofte har de både overordnede 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 overordnede 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 overordnede

- idrettsanlegg med kunstgressbane defineres som overordnede 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 overordnede 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 tilsideettes"** 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

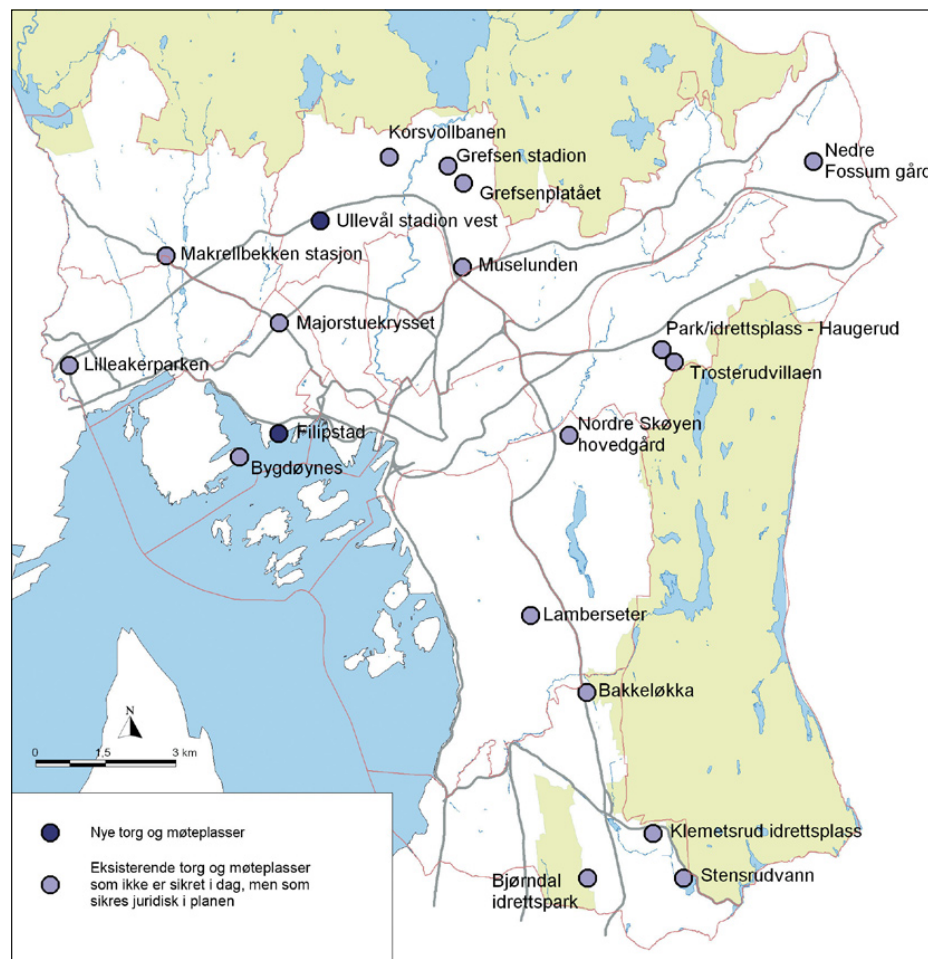
oversikt over planens nye og eksisterende torg og møteplasser.

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 område-typer 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 bygnings-etatens 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 m² 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 m².

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 m² 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 m² og 40 000 m²) 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 overordnede 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 m² BRA i disse områdene bør sikres minst ett torg/møteplass, og at behovet vurderes i utbygging under 20 000 m² 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



"Gladengata" planlagt som nye Ensjes handlegate

FORBINDELSE



Turvei D2, Ensje



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 forstavelen allmenn, spiller på fellesskapets rettigheter.

Herv følger planens definisjon:

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

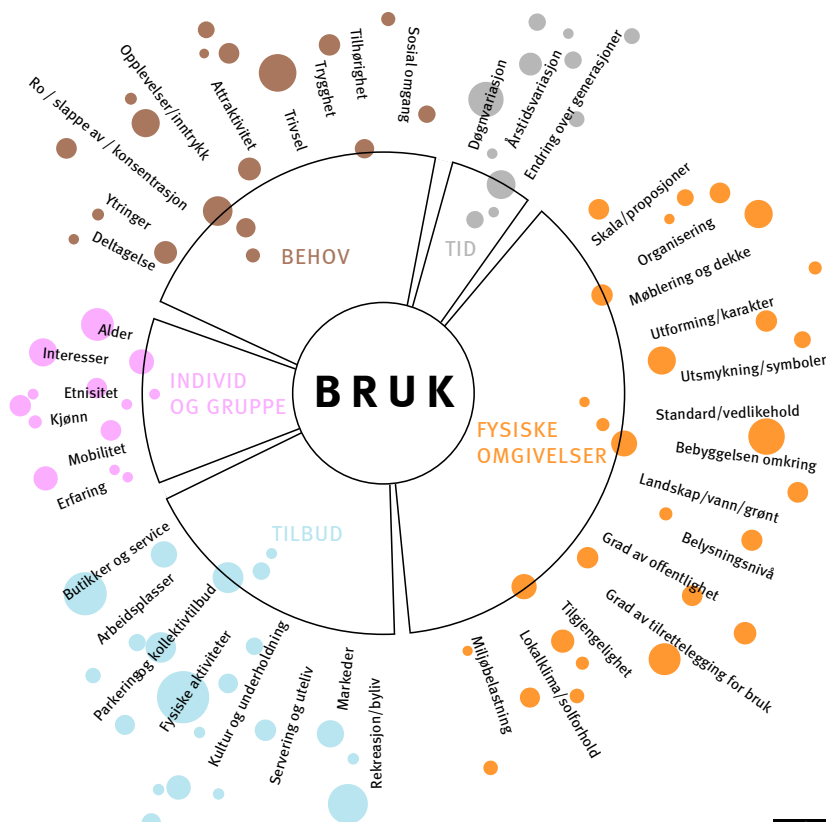
BYENS UTEROM

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.

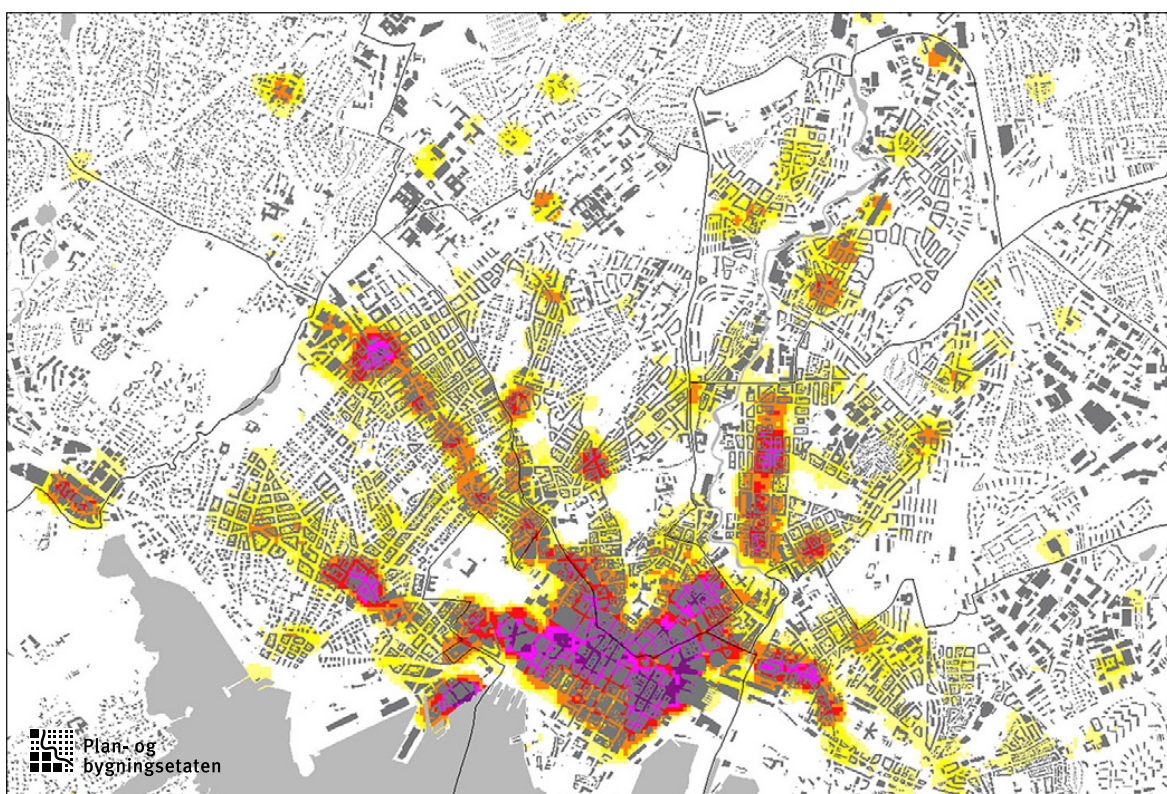
Ulikhet – en del av byens vesen

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, kultur-tilbud, 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 strøgsgater. 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

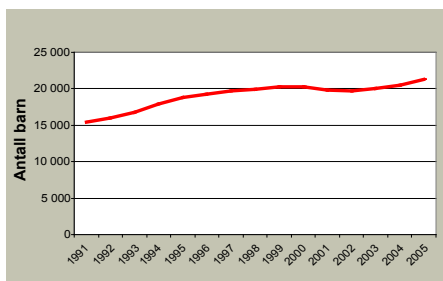
BY- OG BYLIV I ENDRING

Byrekreasjon og hverdagsliv

Som en følge av internasjonale urbaniserings-tendenser, 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



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

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.

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 verktøyskassen.



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



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



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 hilsener, 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 stenen" i Bergen, eksemplifiseres i planens verktøykasse.

Identitet og tilhørighet er grunnleggende faktorer for trivsel.

DEN FLERKULTURELLE BYEN

Oslo har de siste tiårene endret befolknings-sammensetning 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 Grorud-

dalen 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. Byområdetets særskilte multietniske urbanitet og spesialiserte handel, gir tilhørighet for mange.



- Konsentrasjon av moskeer og andre tros-samfunn 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 møteplassstilbud.

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 ubebygde regulerte grunn kan være arealer i fare for gjenbygging.

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 skolens 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 skjermings tiltak, som gjerder, trafiksikkerhetstiltak 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?", Stads- miljørådets 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".



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

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 eldresenter, 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 iakttå 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 sammenlagte tilbud. Ved utformingen av møteplasser er det behov for større fokus på variasjon av rolige og aktive soner, der både å iakttå og være deltagende er ivarettatt 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 særs viktig for eldre.



PLANSTRATEGI

De mange lokale møteplassene i nabolaget er særs viktig 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 vektore 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.



PLANSTRATEGI

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

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



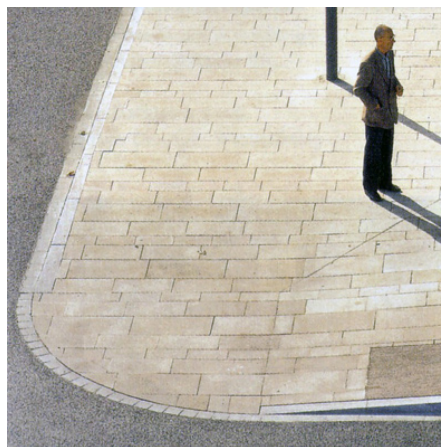
UNIVERSELL UTFORMING

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.

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

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.

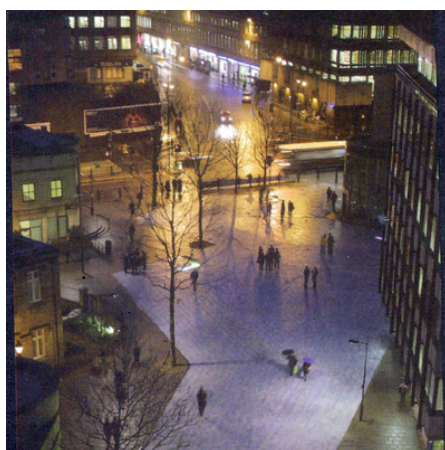
Fysiske tiltak fremmer opplevelse av trygghet

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.



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

Tilliggende bebyggelse bør henvende seg mot uterommene for å kunne bidra til uterommens 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.



I bymiljøer med gjennomstrømming 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 strøgsgatene. 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 tiliggende 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 potensielle 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.

Strøgsgater, 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.

PLANSTRATEGI

Intensivt 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 intensivt bruk rettet mot ulike brukere.

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 kjøpesentre 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

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 vanddrag 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 steds 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 deltakelse.

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 uterommene at- traktivitet tilsier også høyere driftsstandard, som betyr økte driftsmidler, men også diffe- rensiering av driftsstandarder.

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

Samordning og koordinering av oppgaver aktørene imellom kan både gi en effektivise- ringsgevinst 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 sektorinteres- ser har ansvar i mange sammenhenger. Da- gens 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 utviklings- modeller gir et mer sammensatt og komplekst bilde enn før. Behovet for koordinering og samordning øker. Behovet for tidlig å avklare offentlighetens interesser knyttet til møte- plasser 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 utbyg- gere er tjent med utvikling av attraktive og gode allment tilgjengelige uteområder, jf. Tidemannsparken. Gjennom utbyggings- avtaler kan kvalitet og omfang på de offent- lige arealene konkretiseres og sikres.

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

PLANSTRATEGI

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

Verktøykassen vil gi eksempler på vel- lykkede samarbeidsprosesser mellom private og offentlige aktører.

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

I utbyggingsavtalene skal kvalitet og standard for opparbeiding konkretiseres og ansvar for drift og vedlikehold fast- legges.

Både det offentlige og private utbyggere er tjent med utvik- ling av attraktive og gode offentlige ute- områder.

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.

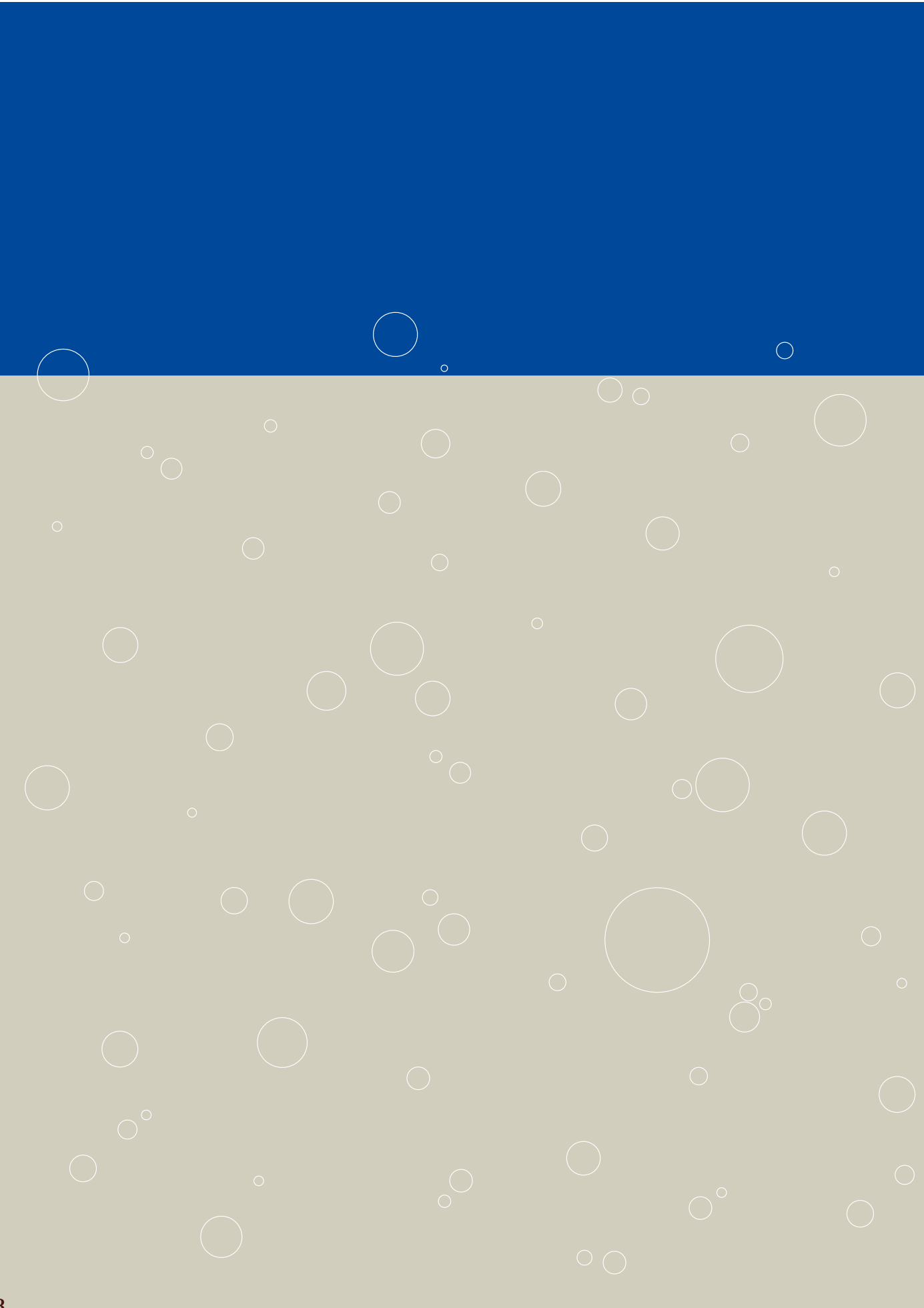
Verktøykasse, januar 2009.

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

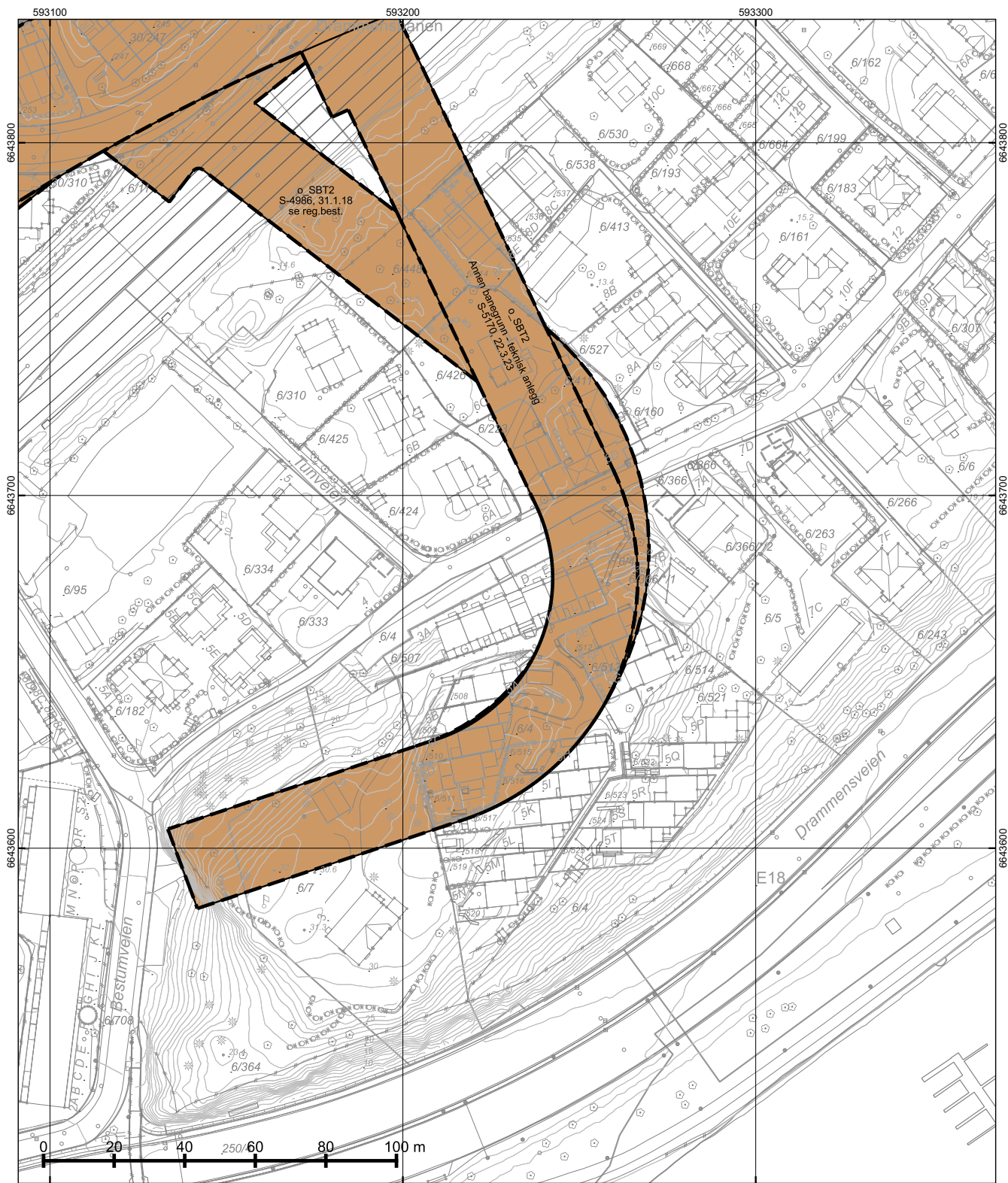
Internett: www.pbe.oslo.kommune.no

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

kdp **t+m**

kommunedelplan for torg og møteplasser





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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 **Oslo**

Dato: 28.01.2026
 Bruker: FME
 Målestokk 1:1000
 Ekvidistanse 1m
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser
 - Reguleringsplan: Se reg.best.
 - Bakgrunnskart: NN2000
 Originalformat: A3

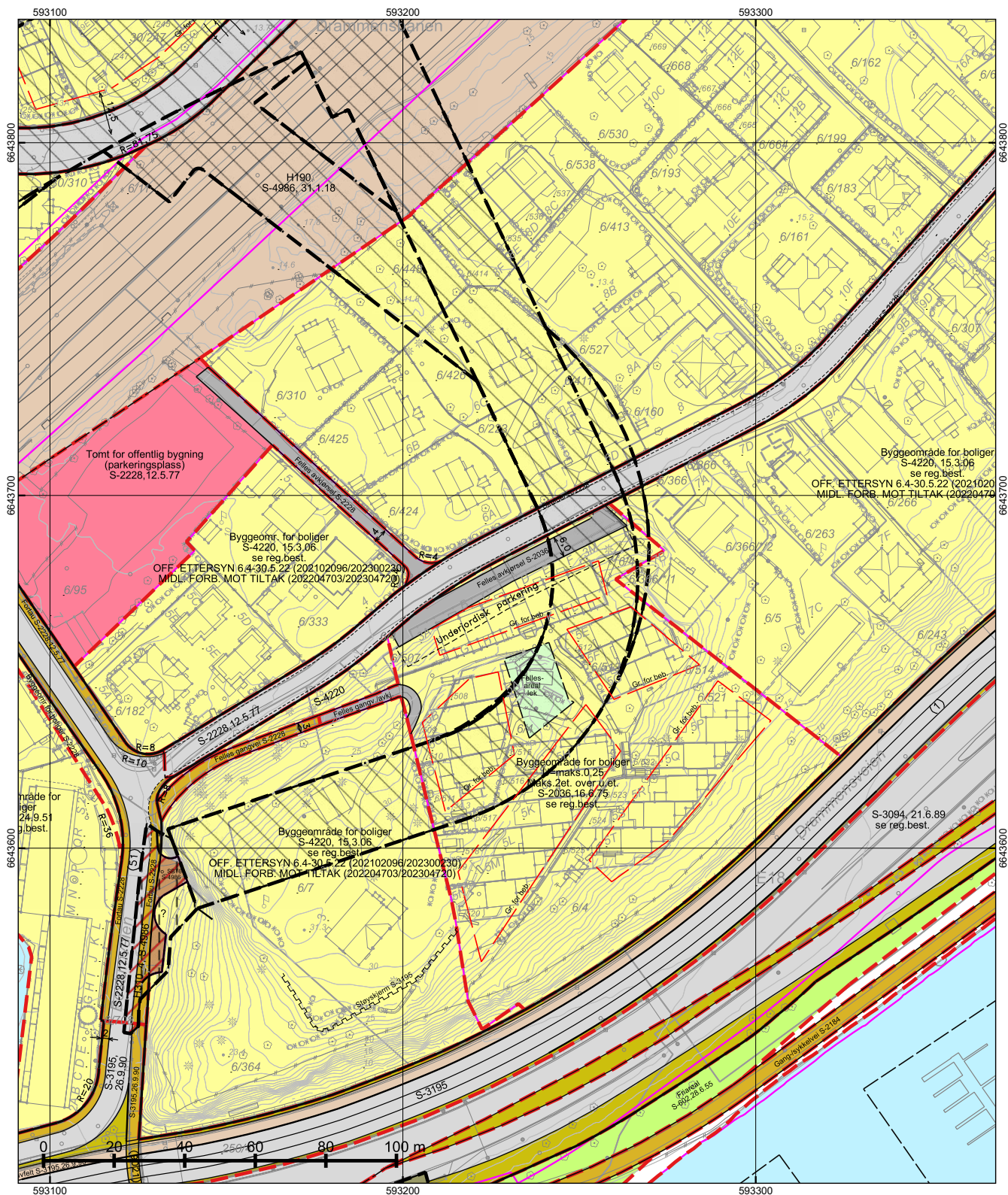
Reguleringskart

- Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2
- Gjeldende kommunedelplaner: KDP-1/9, KDP-17
- Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
- Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 152311/ 86525788	Deres ref.:
Adresse: Tingstuveien 3	Kommentar:
Gnr/Bnr: 6/507	

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 28.01.2026

Bruker: FME

Målestokk 1:1000

Ekvidistanse 1m

Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser

- Reguleringsplan: Se reg.best.

- Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3



Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 152311/ 86525788

Adresse: Tingstuveien 3

Gnr/Bnr: 6/507

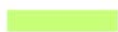
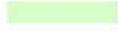
Deres ref.:

Kommentar:

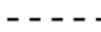
Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark

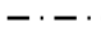
TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	40 - Friområde/park
	70 - Felles avkjørsel
	72 - Felles lekeareal
	73 - Felles gangareal
	110 - Bolig m.tilh. anlegg
	130 - Kontor m.tilh.anlegg
	160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
	311 - Annet veiareal
	312 - Fortau
	313 - Skulder/bankett
	315 - Kollektivfelt/kollektivgate
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	333 - Område avsatt til jernbaneformål
	450 - Småbåthavn
	452 - Lek/opphold/sport
	2019 - Annen veggrunn - grøntareal
	2022 - Trase for sporveg/forstadsbane
	2028 - Annen banegrunn - tekniske anlegg

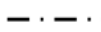
     RpBestemmelseOmråde

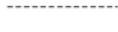
 RpBestemmelseGrense

   RpSikringSone

   RpSikringGrense

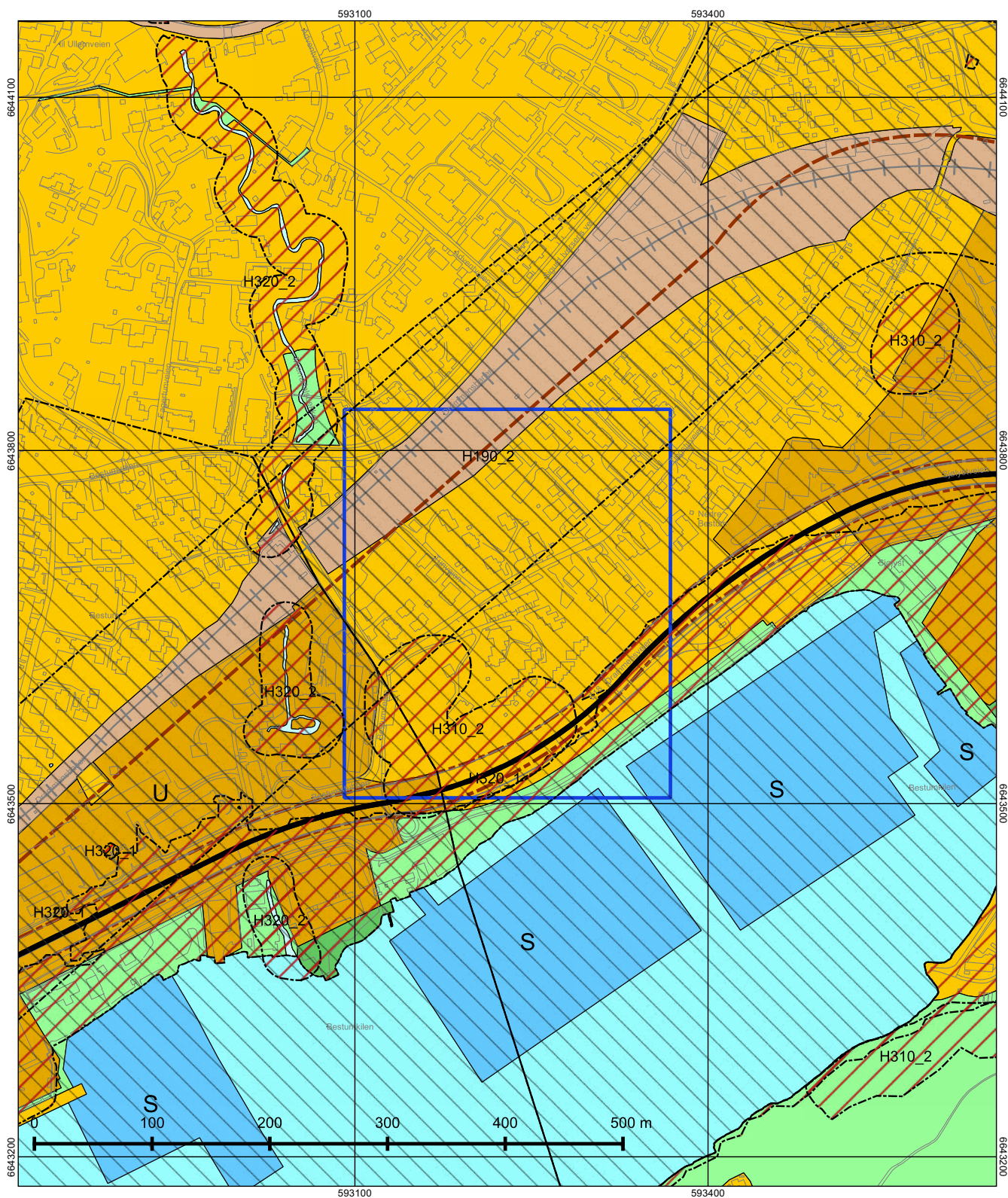
   RpFareSone

   RpFareGrense

	70 - Felles avkjørsel
	311 - Annet veiareal
	312 - Fortau
	313 - Skulder - bankett
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	913 - Formålagrensning
	930 - Reguleringslinje
	Formålgrense

	Foreløpig plan
	Plangrense (gammel lov)
	Plangrense (ny lov)

	Feltinndeling
	Grense for bebyggelse
	Regulert stoy skjerm



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 28.01.2026

Målestokk 1:3000

Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32

PlottID/Best.nr: 152311/86525788

Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.



Tegnforklaring - kommuneplan

----- Farled	 Bebyggelse og anlegg, eksisterende
 Fjernveg (tunnel)	 Bebyggelse og anlegg, fremtidig
 Fjernveg	 Bane, eksisterende
 Markagrense	 Havn, eksisterende
----- Plangrense	 Havn, fremtidig
 Sporveg (tunnel), fremtig	 Kollektivknutepunkt, fremtidig
 Sporveg (tunnel), eksisterende	 Grønnstruktur, eksisterende
 Sporveg, eksisterende	 Grønnstruktur, fremtidig
 Sporveg, fremtidig	 Forsvaret
 Jernbane (tunnel), fremtidig	 LNF-areal, eksisterende
 Jernbane (tunnel), eksisterende	 LNF-areal, fremtidig
 Jernbane, eksisterende	 Spredt boligbebyggelse, eksisterende
 Turvei	 Spredt boligbebyggelse, fremtidig
 Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)	 Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
 T-banestasjon (ikke juridisk)	 Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
 Jernbanestasjon (ikke juridisk)	 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
 Banetrase (ikke juridisk)	 Farled
 Fjordtrikk (ikke juridisk)	 Småbåthavn, eksisterende
 Samferdsel (ikke juridisk)	 Småbåthavn, fremtidig
 Eksisterende kollektivknutepunkt	 Naturområde
 Fremtidig kollektivknutepunkt	 Friluftsområde
 Spredt boligbebyggelse	 Ytre by (utviklingsområder)
 Bestemmelsesgrense	 Indre by (utviklingsområder)
 Aktivitetssone marka	 H570 - Bevaring kulturmiljø
	 H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
	 H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
	 H810_2 - Krav om felles planlegging
	 H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
	 H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
	 H110 - Nedlagsfelt drikkevann
	 H190 - Andre sikringssoner
	 H310_1 - Kvikkleire
	 H310_2 - Steinsprang
	 H320_1 - Stormflo
	 H320_2 - Elveflom
	 H390 - Deponi

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 6, Bruksnummer 507, Seksjonsnummer 6 i 0301 OSLO kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret

Data uthentet

19.02.2026 kl. 10.18

Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk

Oppdatert per

19.02.2026 kl. 10.17

Adresse(r) :

Matrikkelenheten har ikke registrert adresse

HJEMMELSOPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

1980/23609-1/105 10.10.1980

HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT

VEDERLAG: NOK 0

Omsetningstype: Uoppgitt

MOE WILHELM EVJE

FØDT: 13.06.1938

ANDEL AV FELLES-AREAL OPPGITT I MANUELL GRUNNBOK, ER

AVRUNDET FOR D E

ANDEL OPPGITT I MANUELL GRUNNBOK: 1/12 AV 1/19

Andel i realsameie:

912110-1/105

OPPRETTELSE AV REALSAMEIE

DENNE MATRIKKELENHETEN HAR ANDEL I:

KNR: 0301 GNR: 6 BNR: 4 IDEELL: 1/228

HEFTELSE

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

For andre heftelser, se matrikkelenheter som er registrert som hjemmelshavere.

Heftelser i eiendomsrett:

1979/8409-3/105 20.03.1979

ERKLÆRING/AVTALE

Pliktig medlemskap i velforeningen m.v.

Med flere bestemmelser

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 0301 GNR: 6 BNR: 507

1979/9817-3/105 04.04.1979

ERKLÆRING/AVTALE

PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET

FOR: NOK 15,000

MED PRIORITET ETTER

SIDEORDNET NOK 15.000 TIL DEN STEDLIGE VELFORENING

BEST. OM GARASJE / PARK. PL.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1979/9817-4/105 04.04.1979 **BEST OM GARASJE/PARKERING**
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 6 BNR: 508
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 6 BNR: 509
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 6 BNR: 510
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 6 BNR: 511
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 6 BNR: 512
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 6 BNR: 513
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 6 BNR: 514
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 6 BNR: 515
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 6 BNR: 516
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 6 BNR: 517
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 6 BNR: 518
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 6 BNR: 519
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 6 BNR: 520
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 6 BNR: 521
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 6 BNR: 522
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 6 BNR: 523
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 6 BNR: 524
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 6 BNR: 525
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1979/10605-1/105 11.04.1979 **ERKLÆRING/AVTALE**
Pliktig medlemskap i velforeningen m.v.

1979/10605-2/105 11.04.1979 **ERKLÆRING/AVTALE**
Pliktig medlemskap i velforeningen m.v.

GRUNNDATA

1979/9817-2/105 04.04.1979 **SEKSJONERING**
Opprettet seksjoner:
SNR: 6
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 1/12
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 12 SEKSJONER

For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 6, Bruksnummer 4 i 0301 OSLO kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk

Data uthentet 19.02.2026 kl. 09.45
Oppdatert per 19.02.2026 kl. 09.43

Adresse(r) :

Matrikkelenheten har ikke registrert adresse

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

912110-1/105

OPPRETTELSE AV REALSAMEIE

KNR: 0301 GNR: 6 BNR: 507 FNR: 0 SNR: 1 IDEELL: 1/228
KNR: 0301 GNR: 6 BNR: 507 FNR: 0 SNR: 2 IDEELL: 1/228
KNR: 0301 GNR: 6 BNR: 507 FNR: 0 SNR: 3 IDEELL: 1/228
KNR: 0301 GNR: 6 BNR: 507 FNR: 0 SNR: 4 IDEELL: 1/228
KNR: 0301 GNR: 6 BNR: 507 FNR: 0 SNR: 5 IDEELL: 1/228
KNR: 0301 GNR: 6 BNR: 507 FNR: 0 SNR: 6 IDEELL: 1/228
KNR: 0301 GNR: 6 BNR: 507 FNR: 0 SNR: 7 IDEELL: 1/228
KNR: 0301 GNR: 6 BNR: 507 FNR: 0 SNR: 8 IDEELL: 1/228
KNR: 0301 GNR: 6 BNR: 507 FNR: 0 SNR: 9 IDEELL: 1/228
KNR: 0301 GNR: 6 BNR: 507 FNR: 0 SNR: 10 IDEELL: 1/228
KNR: 0301 GNR: 6 BNR: 507 FNR: 0 SNR: 11 IDEELL: 1/228
KNR: 0301 GNR: 6 BNR: 507 FNR: 0 SNR: 12 IDEELL: 1/228
KNR: 0301 GNR: 6 BNR: 508 IDEELL: 1/19
KNR: 0301 GNR: 6 BNR: 509 IDEELL: 1/19
KNR: 0301 GNR: 6 BNR: 510 IDEELL: 1/19
KNR: 0301 GNR: 6 BNR: 511 IDEELL: 1/19
KNR: 0301 GNR: 6 BNR: 512 IDEELL: 1/19
KNR: 0301 GNR: 6 BNR: 513 IDEELL: 1/19
KNR: 0301 GNR: 6 BNR: 514 IDEELL: 1/19
KNR: 0301 GNR: 6 BNR: 515 IDEELL: 1/19
KNR: 0301 GNR: 6 BNR: 516 IDEELL: 1/19
KNR: 0301 GNR: 6 BNR: 517 IDEELL: 1/19
KNR: 0301 GNR: 6 BNR: 518 IDEELL: 1/19
KNR: 0301 GNR: 6 BNR: 519 IDEELL: 1/19
KNR: 0301 GNR: 6 BNR: 520 IDEELL: 1/19
KNR: 0301 GNR: 6 BNR: 521 IDEELL: 1/19
KNR: 0301 GNR: 6 BNR: 522 IDEELL: 1/19

KNR: 0301 GNR: 6 BNR: 523 IDEELL: 1/19
KNR: 0301 GNR: 6 BNR: 524 IDEELL: 1/19
KNR: 0301 GNR: 6 BNR: 525 IDEELL: 1/19

HEFTELSE

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

For andre heftelser, se matrikkelenheter som er registrert som hjemmelshavere.

Heftelser i eiendomsrett:

1872/2-1/105 19.07.1872	BESTEMMELSE OM VEG Bestemmelse om vannledning Bestemmelse om deleforbud BESTEMMELSE OM GENERENDE VIRKSOMHET
1891/4-1/105 04.12.1891	BESTEMMELSE OM VEG
1897/900465-1/105 20.04.1897	ERKLÆRING/AVTALE BEST. VEDR. GRENSELINJE OVER SJØGRUNN.
1912/91-1/105 12.04.1912	BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE Bestemmelse om veg
1912/222-1/105 16.08.1912	ERKLÆRING/AVTALE BESTEMMELSE OM STRANDLINJE Bestemmelse om bebyggelse
1916/166-1/105 21.01.1916	BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE Bestemmelse om veg BESTEMMELSE OM BENYTTELSE Bestemmelse om vannledning
1934/268-1/105 13.04.1934	BESTEMMELSE OM VEG OVERFØRT FRA GNR:6 BNR:185.
1953/13095-2/105 05.10.1953	BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN. OVERFØRT FRA GNR:6 BNR:185
1975/2059-1/105 04.02.1975	BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN. KAN IKKE SLETES UTEN SAMTYKKE FRA KOMMUNEN
1975/14846-1/105 14.08.1975	BESTEMMELSE OM GJERDE VEDTAK AV VISSE VILKÅR VEDR. UTSKILLELSE/BEBYGGELSE AV DENNE EIENDOM Bestemmelse om veg BESTEMMELSE OM KLOAKKLEDNING
1977/28147-1/105 09.12.1977	ERKLÆRING/AVTALE BESTEMMELSE OM TRAFOSTASJON/KIOSK
1978/16666-1/105 07.08.1978	ERKLÆRING/AVTALE VEDR. DELING AV D.EID. Med flere bestemmelser Bestemmelse om adkomstrett

GRUNNDATA

1871/900061-1/105 15.09.1871 **REGISTRERING AV GRUNN**
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 0301 GNR: 6
BNR: 1

1872/900077-1/105 24.06.1872 **REGISTRERING AV GRUNN**
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 0301 GNR: 6
BNR: 7

1922/16-1/105 31.03.1922 **SAMMENSLÅTT MED DENNE MATRIKKELENHET:**
GNR.6 BNR.209.
OPPRINNELIG SAMMENFØYD MED GNR.6 BNR.185.

1957/4449-2/105 11.04.1957 **REGISTRERING AV GRUNN**
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 0301 GNR: 6
BNR: 317

1967/990041-1/105 07.09.1967 **SAMMENSLÅTT MED DENNE MATRIKKELENHET:**
GNR.6 BNR.186 OG BNR.210.

1978/922557-1/105 15.03.1978 **SAMMENSLÅTT MED DENNE MATRIKKELENHET:**
GNR.6 BNR.185.

1978/922558-1/105 02.05.1978 **SAMMENSLÅTT MED DENNE MATRIKKELENHET:**
GNR.6 BNR.496.

1979/1784-1/105 19.01.1979 **REGISTRERING AV GRUNN**
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 0301 GNR: 6
BNR: 507

1979/1785-1/105 19.01.1979 **REGISTRERING AV GRUNN**
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 0301 GNR: 6
BNR: 508

1979/1786-1/105 19.01.1979 **REGISTRERING AV GRUNN**
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 0301 GNR: 6
BNR: 509

1979/1787-1/105 19.01.1979 **REGISTRERING AV GRUNN**
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 0301 GNR: 6
BNR: 510

1979/1788-1/105 19.01.1979 **REGISTRERING AV GRUNN**
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 0301 GNR: 6
BNR: 511

1979/1789-1/105 19.01.1979 **REGISTRERING AV GRUNN**
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 0301 GNR: 6
BNR: 512

1979/1790-1/105 19.01.1979 **REGISTRERING AV GRUNN**
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 0301 GNR: 6
BNR: 513

1979/1791-1/105 19.01.1979 **REGISTRERING AV GRUNN**
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 0301 GNR: 6
BNR: 514

1979/1792-1/105 19.01.1979 **REGISTRERING AV GRUNN**
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 0301 GNR: 6

BNR: 515

1979/1793-1/105 19.01.1979

REGISTRERING AV GRUNN

Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 0301 GNR: 6
BNR: 516

1979/1794-1/105 19.01.1979

REGISTRERING AV GRUNN

Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 0301 GNR: 6
BNR: 517

1979/1795-1/105 19.01.1979

REGISTRERING AV GRUNN

Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 0301 GNR: 6
BNR: 518

1979/1796-1/105 19.01.1979

REGISTRERING AV GRUNN

Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 0301 GNR: 6
BNR: 519

1979/1797-1/105 19.01.1979

REGISTRERING AV GRUNN

Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 0301 GNR: 6
BNR: 520

1979/1798-1/105 19.01.1979

REGISTRERING AV GRUNN

Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 0301 GNR: 6
BNR: 521

1979/1799-1/105 19.01.1979

REGISTRERING AV GRUNN

Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 0301 GNR: 6
BNR: 522

1979/1800-1/105 19.01.1979

REGISTRERING AV GRUNN

Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 0301 GNR: 6
BNR: 523

1979/1801-1/105 19.01.1979

REGISTRERING AV GRUNN

Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 0301 GNR: 6
BNR: 524

1979/1802-1/105 19.01.1979

REGISTRERING AV GRUNN

Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 0301 GNR: 6
BNR: 525

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglyssloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

20 mai

8409

UTDRAG AV VEDTEKTENE FOR "VELFORENINGEN I TINGSTU-
VEIEN 3/5, Oslo" - gnr.6, bnr.507 - 525, Oslo.

1.
MEDLEMSKAP

"Velforeningen Tingstuveien 3/5" er en partipolitisk nøytral forening som omfatter de eiendommer som utskilles fra gnr.6, bnr.4, i Oslo.

Enhver hjemmelshaver til utskilte eiendommer har rett og plikt til å være medlem. Medlemskapet er uoppsigelig og kan ikke adskilles fra hjemmelsforholdet. Ved mer enn en hjemmelshaver til samme eiendom, må det meddeles skriftlig til velforeningens styre hvem medlemskapet skal lyde på.

2.
FORMÅL

Velforeningen har til formål å ivareta medlemmenes felles interesser og virke til beste for området. Foreningen skal overta de i bebyggelsesplanen avsatte fellesareal og forestå gjennomføringen av de felles forpliktelser som påhviler alle medlemmene i velforeningen samt ha ansvaret for opparbeidelse, vedlikehold, utbedring, fornyelse og administrasjon av felles anlegg. Herunder nevnes bl.a. ansvaret for det felles parkerings- og garasjeanlegg samt fellesareal som inngangsvestibyle, trappeoppgang og heis, beliggende i Tingstuvn.3 a-m, gnr.6, bnr.507.

Alt fellesareal utover anleggene i Tinstuvn.3 a-m, gnr.6, bnr.507, som alle har tinglyst bruksrett til, vil bli tilskjøttet velforeningen i henhold til murester Trygve Brudevolds, prospekt, datert 15.juni 1978, og det som er nevnt i kjøpekontrakter mellom ham og de enkelte hjemmelshavere.

3.
STYRET

4.
GENERALFORSAMLINGEN

8409

- 2 -

5.
KONTIGENT

6.
MISLIGHOLD

Til sikkerhet for de forpliktelse som følger av vedtektene og mulige andre forhold, har velforeningen panterett i hver eiendom, stor kr. 15.000.-. Pantet har prioritet etter den første tinglyste ervervssum, senere etter 90% av verditakst avholdt av en av Forsikringsrådet godkjent takstmann. Den skal nå, som senere være uten opptrinsrett. For Tingstuvn. 3 a - m. gnr.6, bnr.507, vedkommende har panteretten sideordnet prioritet med panterett, også stor kr. 15.000.-, til sameiet i Tingstuveien 3 a-m, gnr.6, bnr. 507.

Oslo, den 10.1.1979

Trygve Brudevold
Trygve Brudevold
pers.nr.191220 [REDACTED]

Vi bekrefter herved at Trygve Brudevold har underskrevet dette dokument i vårt nærvær og at han er over 20 år.

Odde Røhng
Jodhaon 2C Orab
250242 [REDACTED]

Else Guelbrandson
Odabon.1. 3470 Stemmetad
310743 [REDACTED]

Avskriftens riktighet bekreftes !

9817

4 APR. 1979

B E G J Æ R I N G

TIL

OSLO BYSKRIVEREMBETE

om oppdeling av gnr. 6, bnr. 507 , Tingstuveien 3 i Oslo i
selveierseksjoner.

1. Eiendommen Tingstuveien 3 i Oslo er en boligeiendom oppført i 1978/79. Eiendommen består av 2 etasjer, kjelleretasje og underetasje, ialt inneholdende 12 leiligheter. Disse er beliggende i 1. og 2. etasje med 6 leiligheter i hver.
I kjelleretasjen disponerer leilighetene kles- og matbod i henhold til fordelingslisten. I tillegg disponerer leilighetene i 1. etasje sportsrom i kjeller i fellesskap.
Underetasjen består av garasjeanlegg.
2. Herved begjæres eiendommen oppdelt i 12 selveierseksjoner. Hver seksjon består av den ideelle andel som svarer til sameiebrøken. Til hver seksjon hører eksklusiv disposisjonsrett over vedkommende leilighet samt andre rom som etter fordelingslisten er tillagt seksjonen.
3. Sameiet forbeholdes panterett i hver seksjon med kr. 15.000.- til sikkerhet for de forpliktelser som følger av vedtektene og mulige andre forhold. Pantetretten har sideordnet prioritet med panterett, kr. 15.000.-, til den stedlige velforening, d.v.s. etter den første tinglyste ervervssum, senere etter 90% av verditakst avholdt av en av Forsikringsrådet godkjent takstmann. Panteretten skal, nå som senere, være uten opptrinnsrett.
4. På sameiemøter representerer hver eierseksjon en stemme uansett andelens størrelse.

AP

4 APR. 1979

9817

5. Ved vesentlig misligholdelse fra beboernes side, kan sameiet pålegge ham å fraflytte leiligheten og eventuell garasje.
6. Det i eiendommen beliggende garasje-og parkeringsanlegg skal bestyres av den stedlige velforening. Samtlige eiere av rekkehus gnr.6, bnr.508 -525, har bruksrett til spesielle garasjer. Alle eiere av rekkehus gnr.6, bnr.508 - 525 har bruksrett til vestibyle, trappe-rom, heis og søppelnedkast samt plikt til deltagelse i vedlikeholdet. Denne plikt vil bli tillagt velforeningen, som både rekkehus-og leilighetseiere må være medlem av. Fordelingsnøkkel vedr. utgiftsfordelingen blir den ideelle andel medlemmene måtte ha i velforeningen.
7. Den enkelte sameier har ikke forkjøpsrett eller rett til å kreve sameiet oppløst hverken etter nåværende eller senere norsk rett i forhold til de øvrige sameiere.
8. Vedlegg:
Fordelingsliste.
Situasjonskart.
Etasjeplaner.
Tinglysingsgjenparter av samtlige dokumenter.

Oslo, den

22. mars 1979



Trygve Brudevold

Vi bekrefter herved at Trygve Brudevold har undertegnet i vårt nærvær, og at han er over 20 år.


Godtlioen 20 Oslo 6
250242 [redacted]


Birkedal 3
Oslo 8
021149 [redacted]

4 APR, 1979

9817

FOR DELINGSLISTE

gnr. 6, bnr. 507, Tingstuveien 3a-m i Oslo.

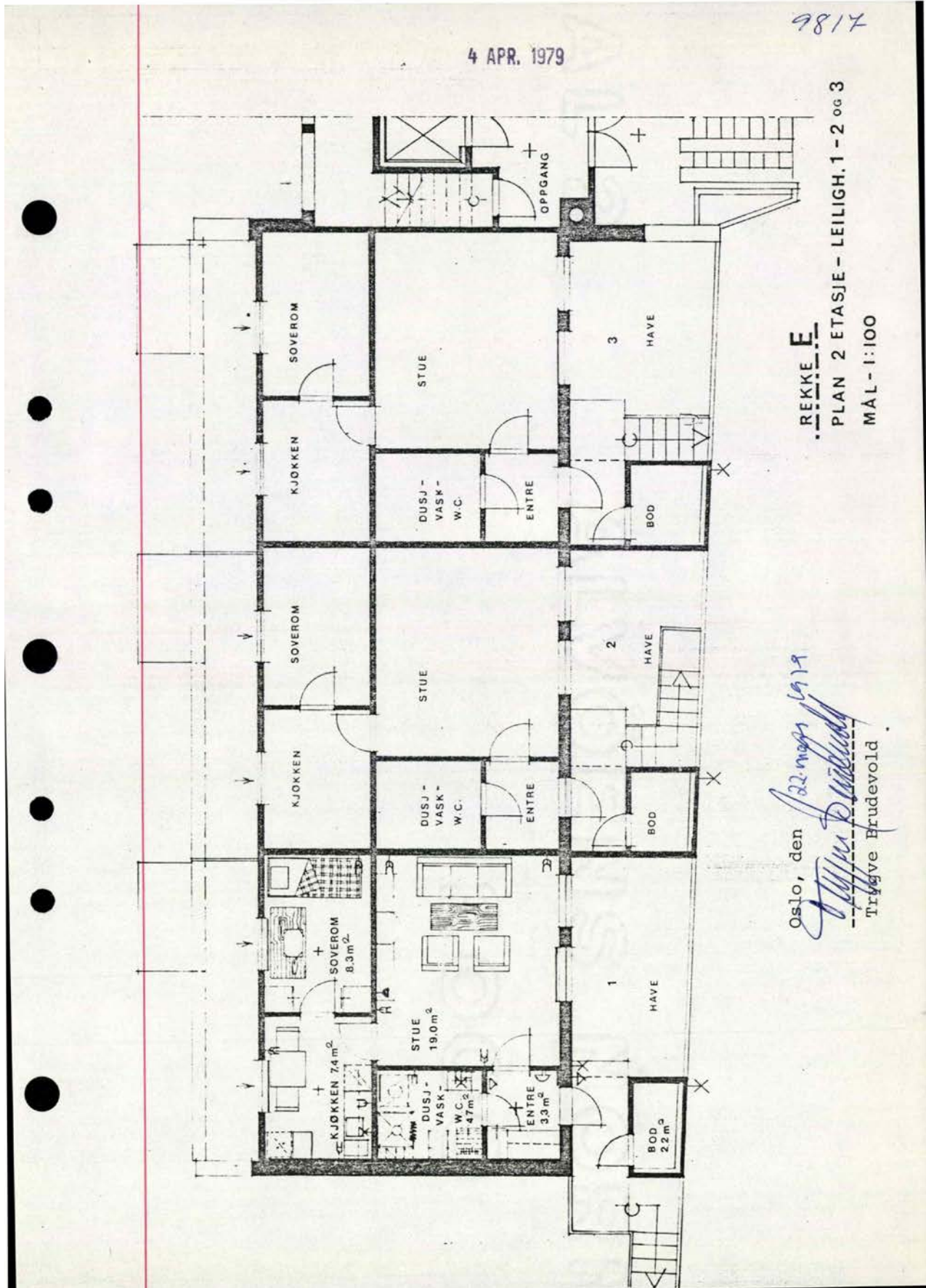
qnr. 6. bnr. 507. Tingstuveien 3a-m i Oslo.

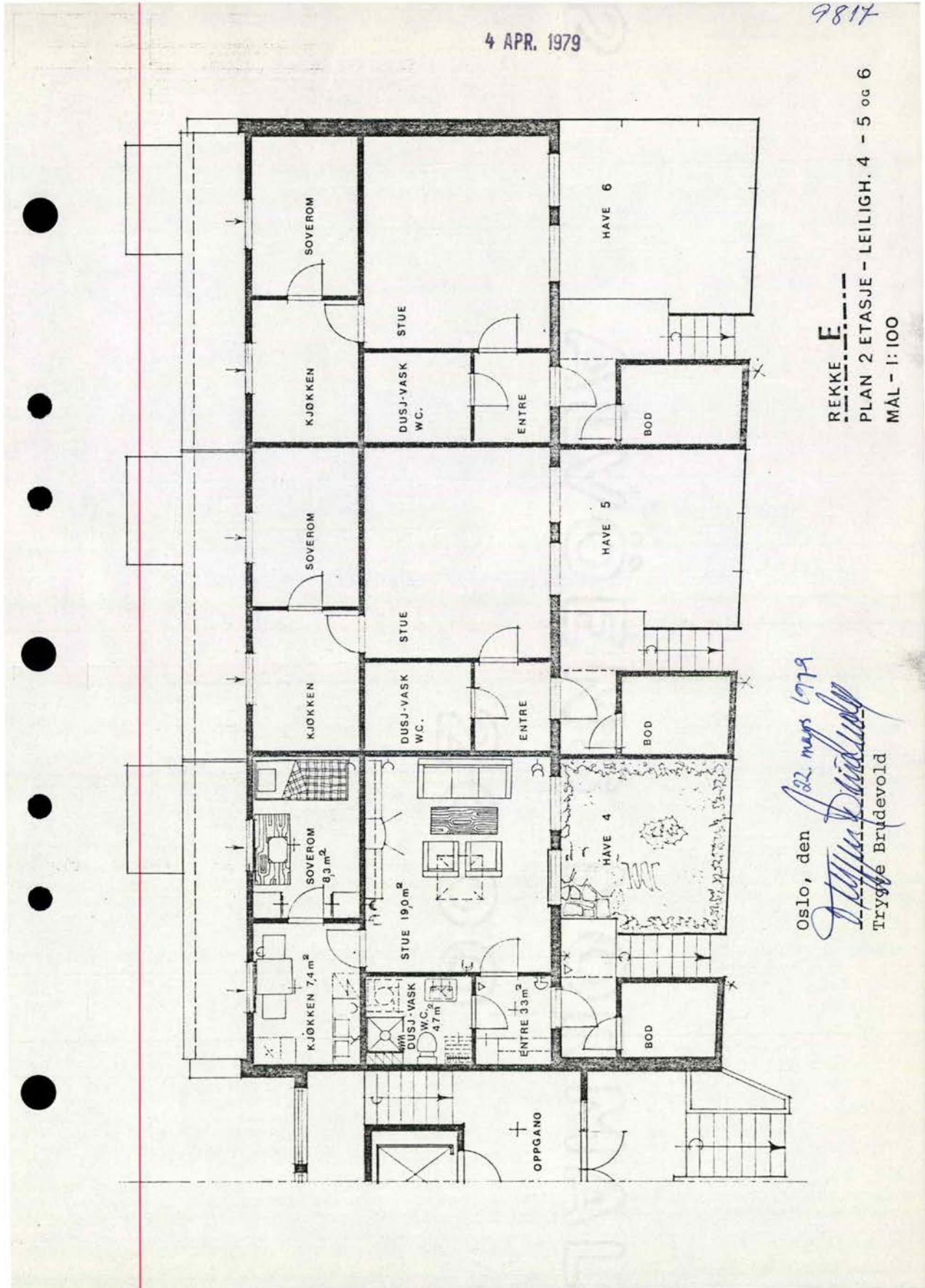
[illegible]

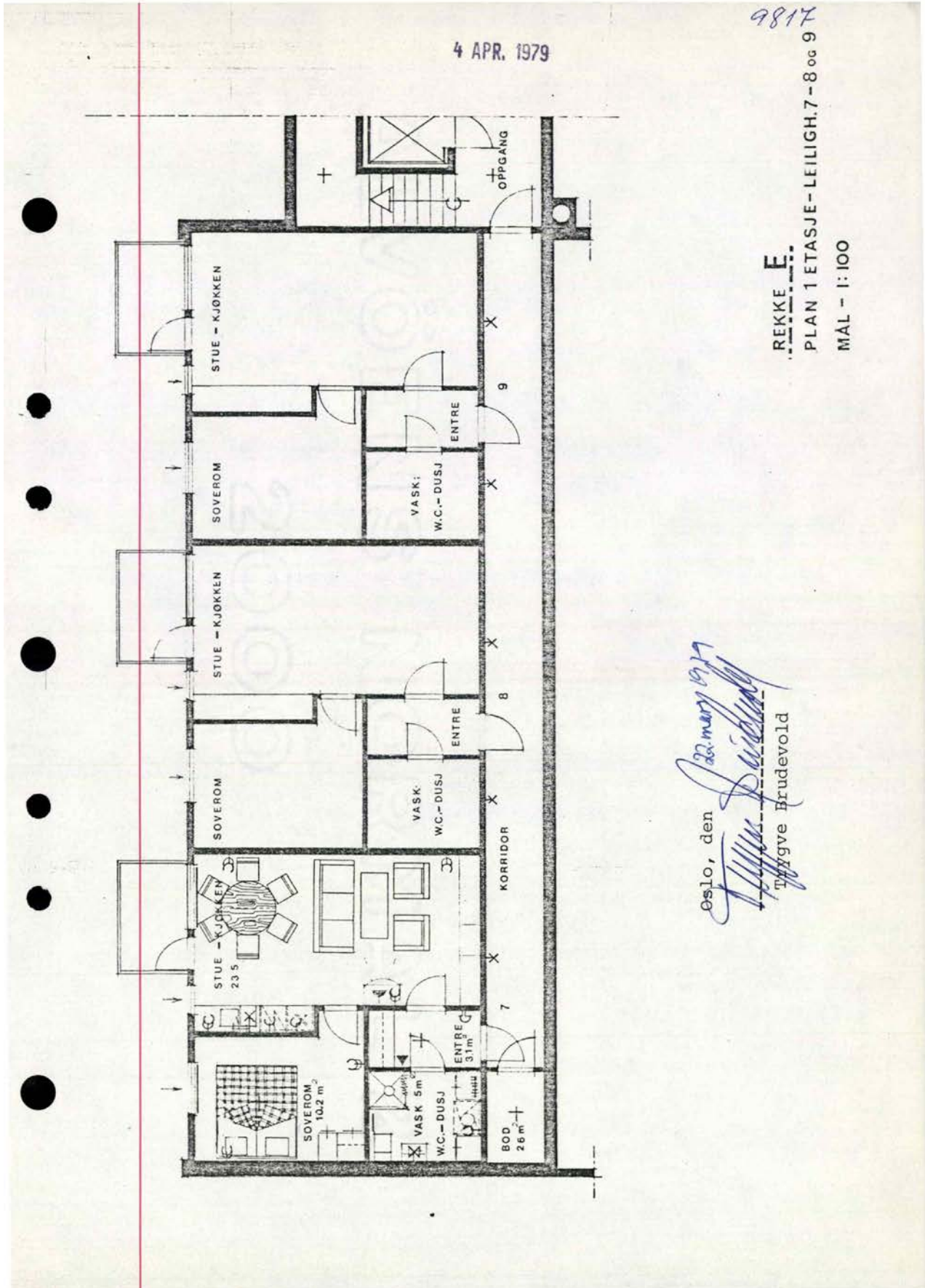
Oslo, den

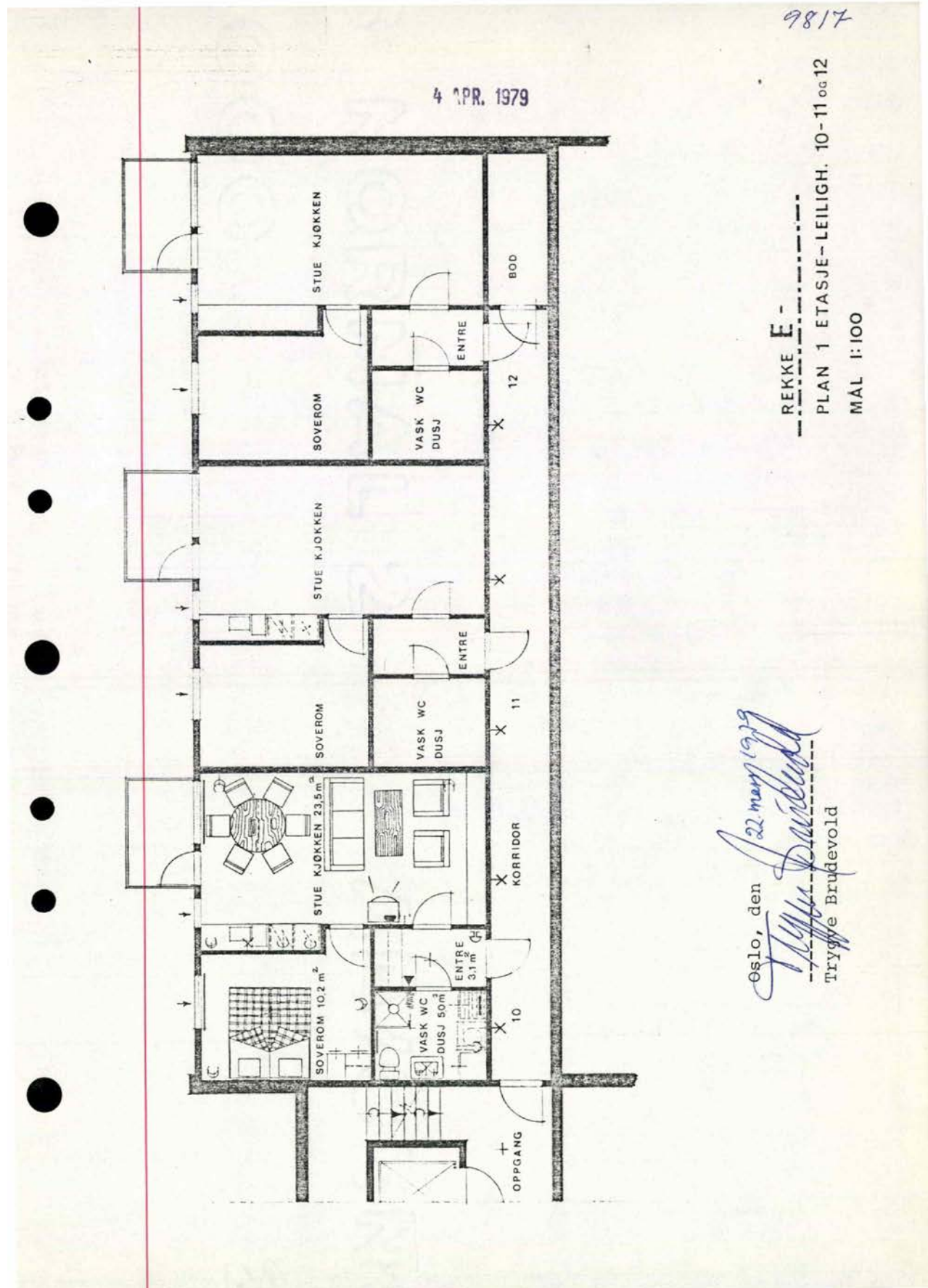
Oglo, den 22. mars 1979
Trygve Brudevold

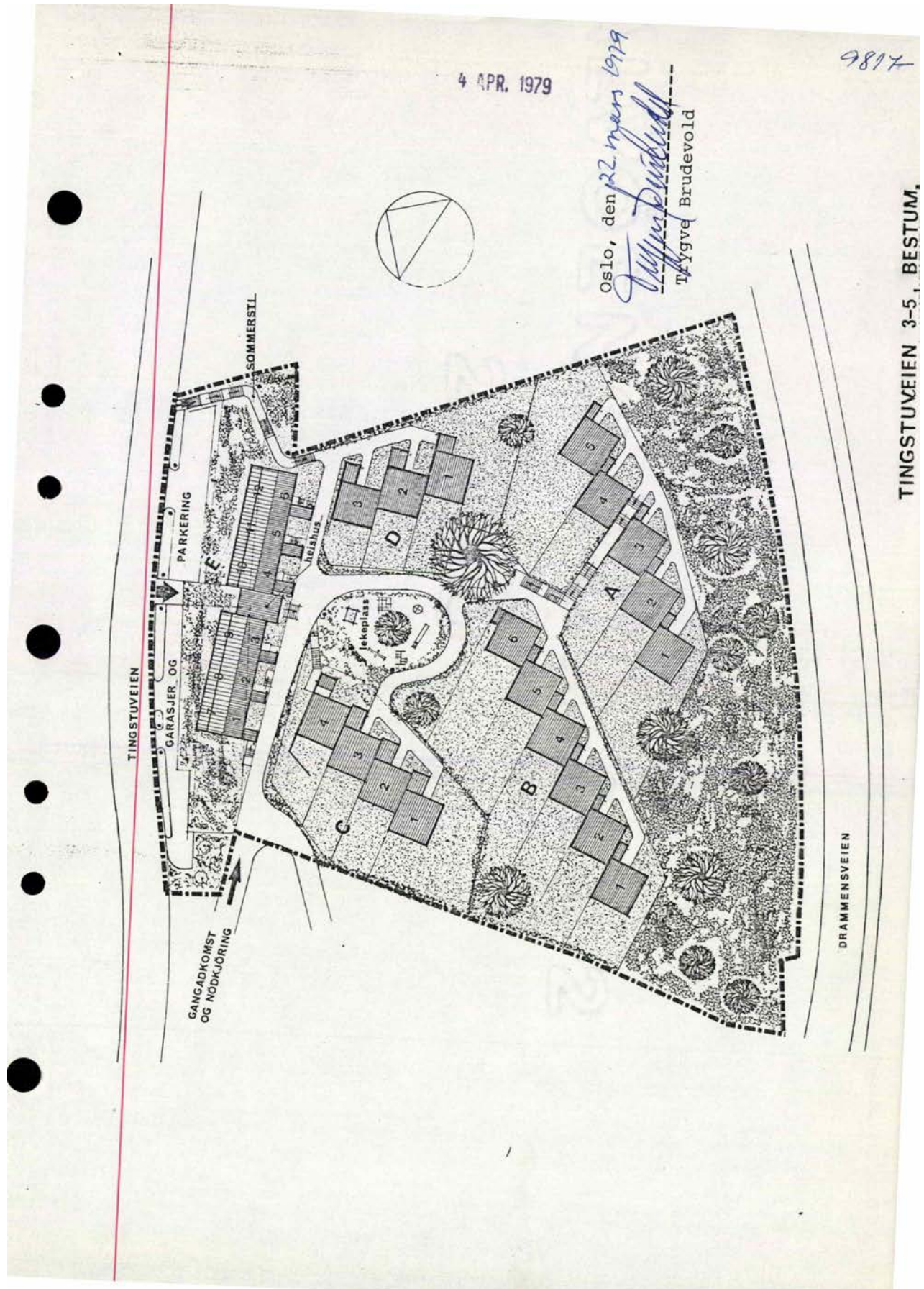
Travve Brudevold

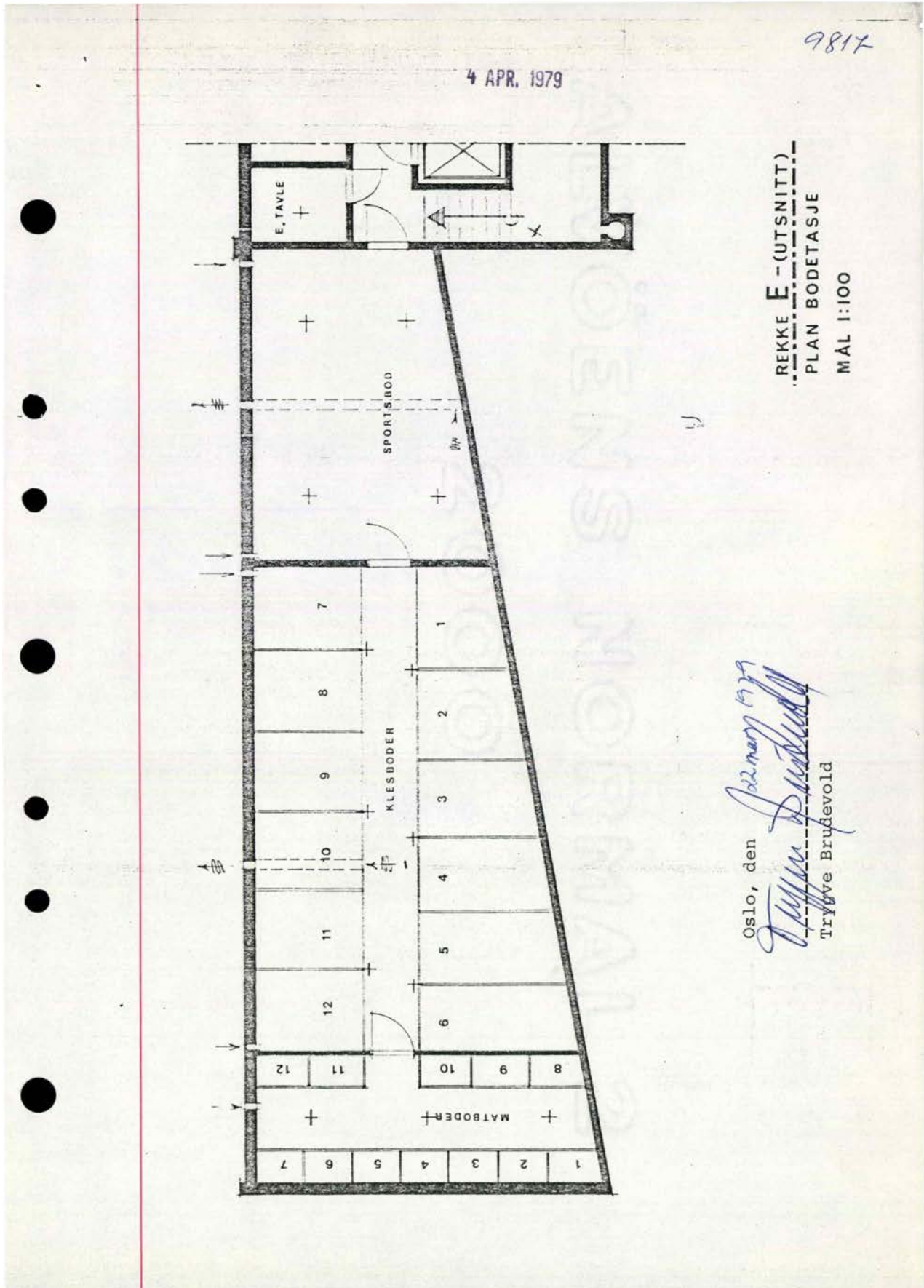












Dokumentavgift betalt med kr 980,-

11 APR. 1979

Skjøte¹

EIENDOMMEN(E)

Matrikkelnummer ²	Kommune
Selveierleilighet, med tilhørende eierandel på 1/12 part til	
Gnr.6, bnr. 507, seksjon nr. 6	Oslo.

OVERDRAS FRA

Navn	Fødselsnummer ³
	Dag - mnd. - år - personnr.
Murmester TRYGVE BRUDEVOLD	19 12 20 [REDACTED]

TIL

Navn	Fødselsnummer ³
	Dag - mnd. - år - personnr.
Wilhelm Børgesen	20 07 49 [REDACTED]

KJØPESUMMEN KR. 370.000,- er oppgjort på avtalt måte.

Det er gjort særskilt avtale om:⁴

Dette er førstegangs overføring av nyoppført bolig og av hensyn til beregningen av dokumentavgift anføres at andel av verdien av tomt og grunnlagsinvesteringer for denne eiendom spesifiseres til Kr. 46.000,-

Hjemmelshavere til hver av de 12 seksjoner forplikter seg til å delta i "BOLIGSAMEIET" I TINGSTUVEIEN", gnr.6, bnr.507.

Sameierne har den fulle rådighet over sin eierandel, som kan omsettes, pantsettes og disponeres til utleie. Ved salg eller utleie skal dette meldes til sameiets styre eller dets forretningsfører for registrering.

For bruken av leiligheten er den enkelte sameier forpliktet til å følge de husordensregler som vedtas for sameiet, og de til enhver tid gjeldende offentlige bestemmelser.

Hjemmelshaver har rett og plikt til å være medlem av, "VELFORENINGEN I TINGSTUVEIEN 3/5", Oslo. Gnr.6, bnr. 507 - 525.

Hjemmelshaver har eksklusiv bruksrett til garasjeplass nr. E 6,....



Fortsatt

Har ektefellen ikke underskrevet (jfr. nedenstående stiplede linje), må utstederen - ved å krysse ut en av nedenstående ruter - erklære:

- ☒ Jeg er ugift.
- ☐ Jeg er gift, men overdragelsen gjelder ikke felles bolig. Heller ikke er ektefellens eller begges ervervsvirke knyttet til eiendommen.

Sted

Dato

Utstederens underskrift

sign.

Ektefellens underskrift⁵Fødselsnr.⁶

Jeg/vi^x bekrefter⁷ at utstederen og ektefellen er over 20 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt^x nærvær. Jeg/vi^x er myndig(e) og bosatt i Norge.

Odd Røberg

sign.

Vitneunderskrift

25 02 42

ODD RØBERG

Gjentas med blokkbokstaver

Else Gulbrandsen

sign.

Vitneunderskrift

31 07 43

ELSE GULBRANDSEN

Gjentas med blokkbokstaver

x) Stryk det som ikke passer.

Åvskriftens riktighet bekreftes *NR*



19 JAN. 1979

1802

OSLO OPPMÅLINGSVESEN

Protokoll 9 side

68

M.jnr. 879 - 1978

Til byskriveren i Oslo

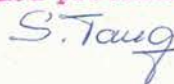
Melding om deling

Ved kart- og oppmålingsforretning den 9. januar 1979

er parsell 5 T

av matr.nr.: gnr.	6	bnr.	4
gitt matr.nr.: gnr.	6	bnr.	525
Arealet er ca.	340 kvadratmeter		

Målebrevsavdelingen 9. januar 1979

Odd Thorsdalen
avdelingssjef
Ulf HansenDet attesteres at teksten er
i samsvar med protokollen.Arkivens riikghet bekrettes
H

2059

- 4 FEB. 1975

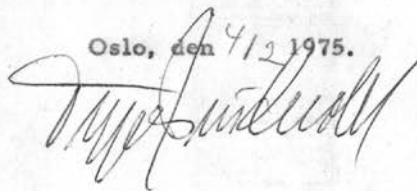
ERKLÆRING

Undertegnede, som eier av Tingstuveien nr. 3, gnr. 6, bnr. 4, og Tingstuveien 5, gnr. 6, bnr. 185 avgir nedenstående erklæring som skal tinglyses som hefte på eiendommen, og som ikke kan avlyses uten Oslo vann- og kloakkvesenet's samtykke.

Eier av Tingstuveien nr. 3, gnr. 6, bnr. 4, og Tingstuveien nr. 5, gnr. 6, bnr. 185 gir framtidig utskilte parseller rett til å føre vann, overvann og spillvannsledninger over hverandres parsell om nødvendig, samt adgang til nødvendig reparasjon og ettersyn av ledningene samme sted når dette er påkrevet. De ledninger som anlegges felles er eierne solidarisk ansvarlig å vedlikeholde i fellesskap.

Oslo vann- og kloakkvesenet har rett til når som helst å stenge og forsegle den felles hovedstoppekran når dette ansees nødvendig eller ønskelig enten av tekniske grunner eller for å få gjeldende reglement og gitte pålegg respektert.

Oslo, den 4/2 1975.

Avskriftene er her bekreftet
(75)

19 JAN. 1979 1801



OSLO OPPMÅLINGSVESEN

Protokoll 9 side 67

M.jnr. 878 - 1978

Til byskriveren i Oslo

Melding om deling

Ved kart- og oppmålingsforretning den 9. januar 1979

er parsell 5 S

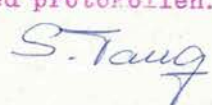
av matr.nr.: gnr.	6	bnr.	4
gitt matr.nr.: gnr.	6	bnr.	524
Arealet er ca.	210 kvadratmeter		

Målebrevsavdelingen 9. januar 1979

Odd Thorsdalen
avdelingssjef


Ulf Hansen

Det attesteres at teksten er
i samsvar med protokollen.



av Sem & Stenersen A/S, Oslo
3-75 X.

Avskriftens riktighet bekreftes



Dagbokført

5 OKT 1953

ERKLÆRING

185.

Undertegnede eier og skjøteinnhaver av matr.nr. *gr. m. b. b. m. 1. Bæstun**Tingstien* gate—vei som har vedtatt Oslo kommunes vann- og kloakk-reglement, erklærer herved følgende som bindende for meg og senere eiere av eiendommen:

1. Melding skal sendes til vann- og kloakkvesenet før der foretas noe arbeid ved vann- og kloakk-anlegget i eiendommen.
2. Vann- og kloakkvesenet har rett til å inspisere eiendommens ledningsanlegg.
3. Når vann- og kloakkvesenet krever det, skal eieren sløyfe det godkjente private renseanlegg for eiendommens spillvann, føre avløpet direkte til offentlig kloakk og betale den fastsatte kloakk-avgift.
4. Kommunen har ikke noe ansvar om de private ledningsanlegg i eiendommen, på grunn av arbeider på hovedledningsnettet, stoppes til eller forurenses av rust, slam eller andre stoffer, medmindre det bevislig skyldes forsømmelig forhold fra vann- og kloakkvesenets side.
5. Eieren er ansvarlig for skader på offentlig ledning som følge av at avløpet fra eiendommen inneholder væsker eller stoffer som ikke er tillatt ført til kloakk, f. eks. bensin, olje, syrer, vann over 50°, fett, sement, kalk e. l.
6. Kommunen har ikke noe ansvar for frostskafer på eiendommens ledningsanlegg som følge av driftsstans på offentlige ledninger eller snøbrøyting på gate eller vei.
7. Kommunen har ikke noe ansvar for skader eller ulemper på eiendommen ved oversvømmelse som følge av ekstraordinære regnskyll eller som følge av at avløpet hemmes av høyvann i fjord, sjø, elv eller bekk, uansett om vannet trenger inn gjennom ledninger, vegger eller åpninger.
8. Kommunen har ikke noe ansvar for skader eller ulemper på eiendommen som følge av at utstyr er anbrakt lavere enn gatenivå over uttrekkets forgrening på hovedkloakk eller lavere enn kote + 2,15 (høyvannstand i forhold til oppmålingsvesenets 0-punkt). Eieren er ansvarlig for rettidig stenging av sluk o. l. i kjeller.
9. Eieren er ansvarlig for skader som følge av at vann- og kloakkledninger samt taknedløp i eiendommen tildekkes.
10. Eieren er ansvarlig for skader eller ulemper ved at eiendommens ledningsanlegg ikke er i forskriftsmessig stand, men likevel godkjent. Vann- og kloakkvesenet har rett til når som helst å kreve slike ledningsanlegg brakt i samsvar med reglementet og bestemmelser hvis det skulle finne det nødvendig.
11. Nærværende erklæring blir tinglyst som hefte på eiendommen og kan ikke avlyses uten vann- og kloakkvesenets samtykke.

Oslo, den *11. 10.* 19*53**[Signature]*
Skjøteinnhaver.*[Signature]*
Eier

Trygve Brudevold.

~~Stemplet for~~

den

av

Tingstuveien

nr.

6

bnr.

4+185

i

Oslo.

14 AUG. 1975

ERKLÆRING

11/8 75.

Undertegnede eier og hjemmelsinnehaver av eiendommen

Tingstuveien 3/5

gnr. 6

bnr. 4+185

i Oslo.

~~xxxxxxx~~ Rekke A-B-C-D-E.

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

1. Tingstuveien godkjennes inntil videre i sin
nåværende bredde 5.0 m bred kjørebane og
1.5 m bredt fortau uten kantstein.

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

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

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

2. For det tilfelle at ovennevnte vei med eller uten ledninger opparbeides av andre enn eieren (fester) av ovennevnte eiendom, blir grunn som tilhører ovennevnte eiendom og som går med til anlegg av regulert vei med eller uten ledninger å utlegge i slik bredde som fastsatt i bygningsloven av 18. juni 1965 § 47, nr. 1, og denne grunn blir uten videre kommunens eiendom uten dom eller ekspropriasjon fra det tidspunkt veiopparbeidelsen tar til. Nærværende erklæring sammen med bekreftelse fra kommunen om at veiopparbeidelsen er påbegynt, gir grunnlag for overføring av hjemmel til kommunen, jfr. tinglysningslovens § 14, annet avsnitt.

Denne veigrunn som tilhjemles kommunen, omfatter nødvendig grunn til effektiv vei-bredde med rett til skjæring og fyllingsarealer som oppgis av Oslo oppmålingsvesen.

3. Eieren plikter å sette opp gjerde etter bestemmelse i bygningslovens § 103.

4. Hvis arbeidet ikke utføres som pålagt, har kommunen rett til å opparbeide eller la opparbeidelsen utføres av andre for eierens regning. Er det stillet sikkerhet, disponerer kommunen sikkerheten til dette formål.

den

19

Som hjemmelsinnehaver samtykker jeg i at erklæringen blir tinglyst på eiendommen

den

19

Nettst.nr. 4521
Tingstuveien 3

- 9 DES. 1977

28147

ERKLÆRING OM NETTSTASJON

Som eier av eiendommen gnr. 6 bnr. 4 gir jeg Oslo Lysverker (OL) tillatelse til å sette opp og ha stående en nettstasjon for 10 kV/230 V spenning med inn- og utføring av kabler og ledninger fra og til fordelingsnettet. Nettstasjonens beliggenhet er vist på vedlagte situasjonskart.

Til stasjonen som utføres etter OL's krav, har bare OL adgang. Det vil ikke uten OL's samtykke bli foretatt beplantninger eller foranstaltninger, som kan hindre adkomst for personer og transportmidler, svekke stasjonens ventilasjon eller vanskeliggjøre forlegging av kabler og ledninger.

For ovennevnte rettighet betaler OL kr. 500,- én gang for alle.

Denne erklæring tinglyses og kan ikke avlyses uten samtykke fra OL.

Oslo den 12/11 - 77

Trygve Brudevold

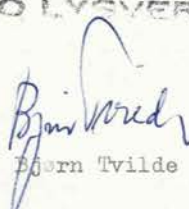
Eier:

Kopiens riktighet bekreftes.

Oslo, 5. desbr. 1977

OSLO LYSVERKER

Vedlegg


Bjørn Tvilde

16666
- 7 AUG. 1978

D e l i n g s e r k l æ r i n g

I anledning deling av eiendommen gnr. 6 bnr. 4+185
..... Tingstuveien 3-5 som ~~er bebygget~~ skal bebygges
med rekkehusenheter erklærer undertegnede
eier/fester at eierne/festerne etter delingen like overfor
hverandre har de samme rettigheter som de tidligere hadde
for at eiendommen skal funksjonere som én selvstendig
eiendom, herunder rett til adkomst, fellesanlegg, felles-
areal, reparasjon og vedlikehold.

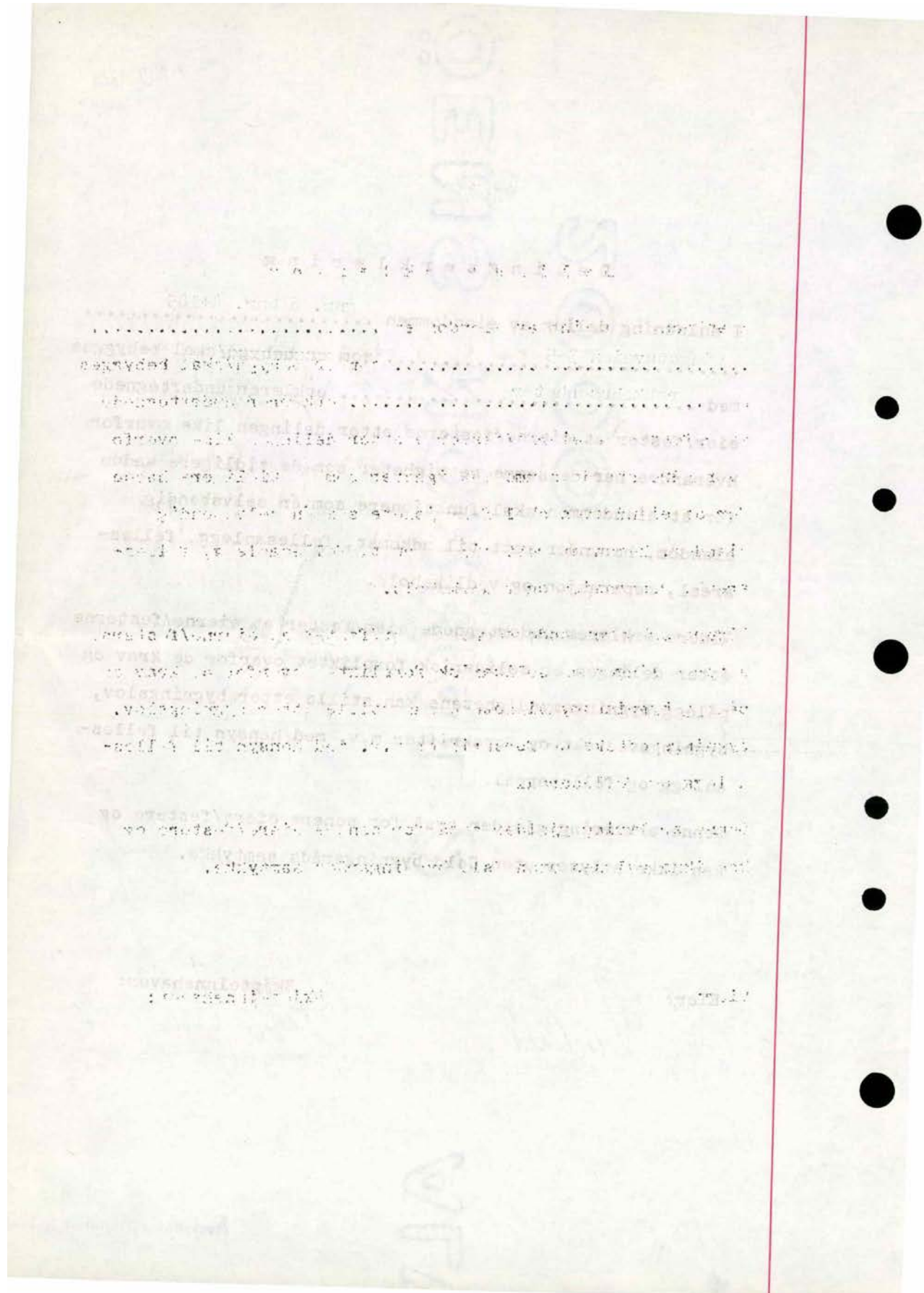
Videre erklærer undertegnede eier/fester at eierne/festerne
etter delingen er solidarisk forpliktet overfor de krav og
pålegg bygningsmyndighetene kan stille etter bygningslov,
bygningsvedtekt og forskrifter m.v. med hensyn til felles-
anlegg og fellesareal.

Denne erklæring gjelder også for senere eiere/festere og
kan ikke avlyses uten Oslo bygningsråds samtykke.

Eier:

Skjøtteinnehaver:

Avskriftens riktighet bekreft





11 APR 1957

MÅLEBREV

OSLO OPPMÅLINGSVESEN

Kart: Prt.koll side

Tekst: » V 33 » 167

J.-nr. 1749.

Ar 195 7, den 11. januar ble i medhold av § 57 i «Lov om bygningsvesenet av 22. februar 1924» med endringer av 28. februar 1947, holdt kart- og oppmålingsforretning over

følgende grunnarealer som ved ekspropriasjon er ervervet av Oslo kommune til friareal:

931,6 m2	landgrunn	av gnr. 6, bnr. 7
600,0 "	sjøgrunn	" " 6, " 7
683,9 "	landgrunn	" " 6, " 4
350,0 "	sjøgrunn	" " 6, " 4
restarealet av " 6, " 17 = 6,4 m2 landgrunn og		
42,0 m2 sjøgrunn " " 6, " 18. 45,0 " sjøgrunn		

Forretningen er rekvisitert av Oslo kommune ved kommunikasjonsrådmannen.

Forretningen administrertes av oppmålingssjefen og utførtes av avd.ing. G. Møllerud.

Kartvitne var T. Bøhn.

Forretningen er holdt som kontorforretning etter de målinger som ble foretatt til ekspropriasjonskartet.

Parsellenes grenser, beliggenhet, størrelse og form fremgår av etterstående grensebeskrivelse og kart.

Koordinatene refererer seg til Oslo koordinatsystem med nullpunkt i observatoriet.

Grensebeskrivelse:

Parsellenes grenser ble bestemt etter Oslo byplankontors godkjente plan og påvist ved skjønnsforretningen.

Grensene måler 1 meter:

For 931,6 m² landgrunn og 600,0 m² sjøgrunn av gnr. 6, bnr. 7:
Mot nordvest til Drammensveien etter kant vei grunn: 7,42 -
6,95 - 8,01 - 11,15 - 4,68, mot nordvest til parsell av gnr. 6,
bnr. 4: 20,98 - 7,50, mot sørøst til sjøen etter cote + 2,00 -
18,07 - 13,68 - 11,86 - 15,03 - 14,79 - 0,84, mot vest til
gnr. 6, bnr. 202: 5,54 - 13,53 - 13,63, mot nordvest og vest
til gnr. 6, bnr. 206 og gnr. 6, bnr. 13: 4,37 - 8,99 - 7,58 -
14,40.
Samlet areal 1531,6 kvadratmeter som gis eget

matr.nr.: gårdsnr. 6, bruksnr. 316.

Herav utgjør 931,6 m² landgrunn og 600,0 m² sjøgrunn.
Sjøgrunnen trekkes ikke fra hovedbølets areal.

For 683,9 m² landgrunn og 350,0 m² sjøgrunn av gnr. 6, bnr. 4:
Mot nordvest til Drammensveien etter kant vei grunn: 20,34 -
videre etter en sirkelbue med radius 337,50 og kordelengde
21,32, mot nordøst til gnr. 6, bnr. 17: 2,59 - 8,50, mot
sørøst til sjøen etter cote + 2,00 - 17,53 - 9,01 - 17,73 - 9,70,
mot sørvest til parsell av gnr. 6, bnr. 7: 7,50 - 20,98.

Samlet areal 1033,9 kvadratmeter som gis eget

matr.nr.: gårdsnr. 6, bruksnr. 317.

Herav utgjør 683,9 m² landgrunn og 350,0 m² sjøgrunn.
Sjøgrunnen trekkes ikke fra hovedbølets areal.

Restarealet av gnr. 6, bnr. 17 = 6,4 m² landgrunn og
45,0 " sjøgrunn:

Mot nordvest til Drammensveien etter kant vei grunn etter en
sirkelbue med radius 337,50 og kordelengde: 5,02, mot nordvest
til parsell av gnr. 6, bnr. 18 (sjøgrunn): 9,60, mot sørøst
til sjøen etter cote + 2,00 - 5,02, mot sørvest til parsell av
gnr. 6, bnr. 4: 8,50 - 2,59.

Samlet areal 51,4 m².

For 42,0 m² sjøgrunn av gnr. 6, bnr. 18:
Mot nordvest til Drammensveien etter kant vei grunn etter en
sirkelbue med radius 337,50 og kordelengde 4,89, mot nordøst
til kommunal sjøgrunn 7,75, mot sørøst til sjøen etter
cote + 2,00 - 4,99, mot sørvest til gnr. 6, bnr. 17: 9,60.

Arealet utgjør 42,0 kvadratmeter sjøgrunn som gis eget

matr.nr.: gårdsnr. 6, bruksnr. 318.

Arealet trekkes ikke fra hovedbølets areal.

Forretningen sluttet den 23. februar 1957.

Finn Bjørnseth.

G. Møllerud.

T. Bøhn.

*Det attesteres at kart og tekst er
samsvar med oppmålingsprotokoll*

E. Mysen.

A. E. Myrnes

Distriktingeniør
Vestre distrikt



19 JAN. 1979

1784

OSLO OPPMÅLINGSVESEN

Protokoll 9 side

M.jnr. 861 - 1978

50

Til byskriveren i Oslo

Melding om deling

Ved kart- og oppmålingsforretning den 9. januar 1979

er parsell 3 A-M

av matr.nr.: gnr.	6	bnr.	4
gitt matr.nr.: gnr.	6	bnr.	507
Arealet er ca.	1050 kvadratmeter.		

Målebrevsavdelingen 9. januar 1979.

Odd Thorsen
avdelingsleder
Ulf HansenAvskriften
er
slik
het
bekr
ftasDet attesteres at teksten er
i samsvar med protokollen.

S. Tang



19 JAN. 1979

1785

OSLO OPPMÅLINGSVESEN

Protokoll 9 side

Mjnr. 862 - 1978

51

Til byskriveren i Oslo

Melding om deling

Ved kart- og oppmålingsforretning den 9. januar 1979

er parsell 5 A

av matr.nr.: gnr.	6	bnr.	4
gitt matr.nr.: gnr.	6	bnr.	508
Arealet er ca.	215 kvadratmeter.		

Målebrevsavdelingen 9. januar 1979.

Odd Thorsdalen
avdelingssjef

Ulf Hansen

Det attesteres at teksten er
i samsvar med protokollen.

19 JAN. 1979 1786



OSLO OPPMÅLINGSVESEN 52

Protokoll 9 side
Mjnr. 863 - 1978

Til byskriveren i Oslo

Melding om deling

Ved kart- og oppmålingsforretning den 9. januar 1979
er parsell 5 B

av matr.nr.: gnr.	6	bnr.	4
gitt matr.nr.: gnr.	6	bnr.	509
Arealet er ca.	200 kvadratmeter.		

Målebrevsavdelingen 9. januar 1979.

Odd Thorsdalen
avdelingssjef

Ulf Hansen
Ulf Hansen

Det attesteres at teksten er
i samsvar med protokollen.
S. Taug

Avskriftens
riktighet
bekreftes
HK

Uvert av Sem & Stenersen A/S, Oslo
3-75 X.

19 JAN. 1979

1787



OSLO OPPMÅLINGSVESEN

Protokoll 9 side 53

Mjnr. 864 - 1978

Til byskriveren i Oslo

Melding om deling

Ved kart- og oppmålingsforretning den 9. januar 1979

er parsell 5 C

av matr.nr.: gnr.	6	bnr.	4
gitt matr.nr.: gnr.	6	bnr.	510
Arealet er ca.	180 kvadratmeter.		

Målebrevsavdelingen 9. januar 1979.

Odd Thorsdalen
avdelingssjef


Ulf Hansen

Det attesteres at teksten er
i samsvar med protokollen.



Avklarings
rikthighet
bekreftes
4F

vert av Sem & Stenersen A/S, Oslo
3-75 X.



19 JAN. 1979

1788

OSLO OPPMÅLINGSVESEN

Protokoll 9 side

M.jnr. 865 - 1978

54

Til byskriveren i Oslo

Melding om deling

Ved kart- og oppmålingsforretning den 9. januar 1979

er parsell 5 D

av matr.nr.: gnr.	6	bnr.	4
gitt matr.nr.: gnr.	6	bnr.	511
Arealet er ca.	340 kvadratmeter.		

Målebrevsavdelingen 9. januar 1979.

Odd Thorsdalen
avdelingsleder

Ulf Hansen

Det attesteres at teksten er
i samsvar med protokollen.

S. Taug

Avskrift
riktig og
bekreftes
HF



19 JAN. 1979

1789

OSLO OPPMÅLINGSVESEN

Protokoll 9

side

M.jnr.

866 - 1978

55

Til byskriveren i Oslo

Melding om deling

Ved kart- og oppmålingsforretning den 9. januar 1979

er parsell 5 E

av matr.nr.: gnr.

6

bnr.

4

gitt matr.nr.: gnr.

6

bnr.

512

Arealet er ca.

160 kvadratmeter.

Målebrevsavdelingen 9. januar 1979.

Odd Thorsdalen
avdelingssjef

Ulf Hansen

Ulf Hansen

Avskriftens riktighet bekreftes

Det attesteres at teksten er
i samsvar med protokollen.

S. Tang

19 JAN. 1979 1790



OSLO OPPMÅLINGSVESEN

Protokoll 9 side 56
M.jnr. 867 - 1978

Til byskriveren i Oslo

Melding om deling

Ved kart- og oppmålingsforretning den 9. januar 1979
er parsell 5 F

av matr.nr.: gnr.	6	bnr.	4
gitt matr.nr.: gnr.	6	bnr.	513
Arealet er ca.	180 kvadratmeter.		

Målebrevsavdelingen 9. januar 1979.

Odd Thoradalen
avdelingssjef

Ulf Hansen
Ulf Hansen

Det attesteres at teksten er
i samsvar med protokollen.
S. Taug

Avskriftens riktighet bekreftes
H

av Sem & Stenersen A/S, Oslo
3-75 X.



19 JAN. 1979

1791

OSLO OPPMÅLINGSVESEN

Protokoll 9 side
M.jnr. 868 - 1978

57

Til byskriveren i Oslo

Melding om deling

Ved kart- og oppmålingsforretning den 9. januar 1979
er parsell 5 G

av matr.nr.: gnr.	6	bnr.	4
gitt matr.nr.: gnr.	6	bnr.	514
Arealet er ca.	420 kvadratmeter.		

Målebrevsavdelingen 9. januar 1979.

Odd Thorsdalen
avdelingssjef

Ulf Hansen

Det attesteres at teksten er
i samsvar med protokollen.

Avstempels riktighet bekreftes
H



19 JAN. 1979 1792

OSLO OPPMÅLINGSVESEN

Protokoll 9 side

M.jnr. 869 - 1978

58

Til byskriveren i Oslo

Melding om deling

Ved kart- og oppmålingsforretning den 9. januar 1979

er parsell 5 H

av matr.nr.: gnr.	6	bnr.	4
gitt matr.nr.: gnr.	6	bnr.	515
Arealet er ca.	270 kvadratmeter.		

Målebrevsavdelingen 9. januar 1979.

Odd Thorsdalen
avdelingssjef

Det attesteres at teksten er
i samsvar med protokollen.

S. Taug

Ulf Hansen

Avskriften er riktiget bekreftes

19 JAN. 1979

1793



OSLO OPPMÅLINGSVESEN

Protokoll 9 side

M.jnr. 870 - 1978

59

Til byskriveren i Oslo

Melding om deling

Ved kart- og oppmålingsforretning den 9. januar 1979

er parsell 5 I

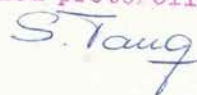
av matr.nr.: gnr.	6	bnr.	4
gitt matr.nr.: gnr.	6	bnr.	516
Arealet er ca.	220 kvadratmeter.		

Målebrevsavdelingen 9. januar 1979.

Odd Thorsdalen
avdelingssjef


Ulf Hansen

Det attesteres at teksten er
i samsvar med protokollen.



Avskriftens riktighet bekreftes

19 JAN. 1979 1794



OSLO OPPMÅLINGSVESEN

Protokoll 9 side 60

Mjnr. 871 - 1978

Til byskriveren i Oslo

Melding om deling

Ved kart- og oppmålingsforretning den 9. januar 1979

er parsell 5 K

av matr.nr.: gnr.	6	bnr.	4
gitt matr.nr.: gnr.	6	bnr.	517
Arealet er ca. 270 kvadratmeter.			

Målebrevsavdelingen 9. januar 1979.

Odd Thorsdalen
avdelingssjef

Ulf Hansen
Ulf Hansen

Avstempet riktighet bekreftes

Det attesteres at teksten er
i samsvar med protokollen.

S. Tang

av Sem & Stenersen A/S, Oslo
3-75 X.



19 JAN, 1979

OSLO OPPMÅLINGSVESSEN

Protokoll 9 side

M.jnr. 872 - 1978

61

Til byskriveren i Oslo

Melding om deling

Ved kart- og oppmålingsforretning den 9. januar 1979

er parsell 5 L

av matr.nr.: gnr. 6 bnr. 4
gitt matr.nr.: gnr. 6 bnr. 518
Arealet er ca. 260 kvadratmeter.

Målebrevsavdelingen 9. januar 1979

avdelingssjef

Ulf Hansen

Det attesteres at teksten er
i samsvar med protokollen.

S. Tang

1796

19 JAN. 1979



OSLO OPPMÅLINGSVESEN
Protokoll 9 side **62**
M.jnr. 873 - 1978

Til byskriveren i Oslo

Melding om deling

Ved kart- og oppmålingsforretning den 9. januar 1979
er parsell 5 M

av matr.nr.: gnr.	6	bnr.	4
gitt matr.nr.: gnr.	6	bnr.	519
Arealet er ca.	210 kvadratmeter.		

Målebrevsavdelingen 9. januar 1979
Odd Thorsdalen
avdelingssjef


Ulf Hansen

**Det attesteres at teksten er
1 samsvar med protokollen.**

S. Tang

av Sem & Stenersen A/S, Oslo
3-75 X.

Avskrift
riktighet bekreftes
HF



19 JAN. 1979

1797

OSLO OPPMÅLINGSVESEN

Protokoll 9 side
M.jnr. 874 - 1978

63

Til byskriveren i Oslo

Melding om deling

Ved kart- og oppmålingsforretning den 9. januar 1979

er parsell 5 N

av matr.nr.: gnr.	6	bnr.	4
gitt matr.nr.: gnr.	6	bnr.	520
Arealet er ca.	240 kvadratmeter.		

Målebrevsavdelingen 9. januar 1979.

Odd Thoradalen
avdelingsleder

Ulf Hansen

Avskrift
i i sjet bekræftes

Det attesteres at teksten er
i samsvar med protokollen.

19 JAN. 1979 1798

 OSLO OPPMÅLINGSVESEN

Protokoll 9 side 64
M.jnr. 875 - 1978

Til byskriveren i Oslo

Melding om deling

Ved kart- og oppmålingsforretning den 9. januar 1979
er parsell 5 p

av matr.nr.: gnr.	6	bnr.	4
gitt matr.nr.: gnr.	6	bnr.	521
Arealet er ca.	430 kvadratmeter		

Målebrevsavdelingen 9. januar 1979

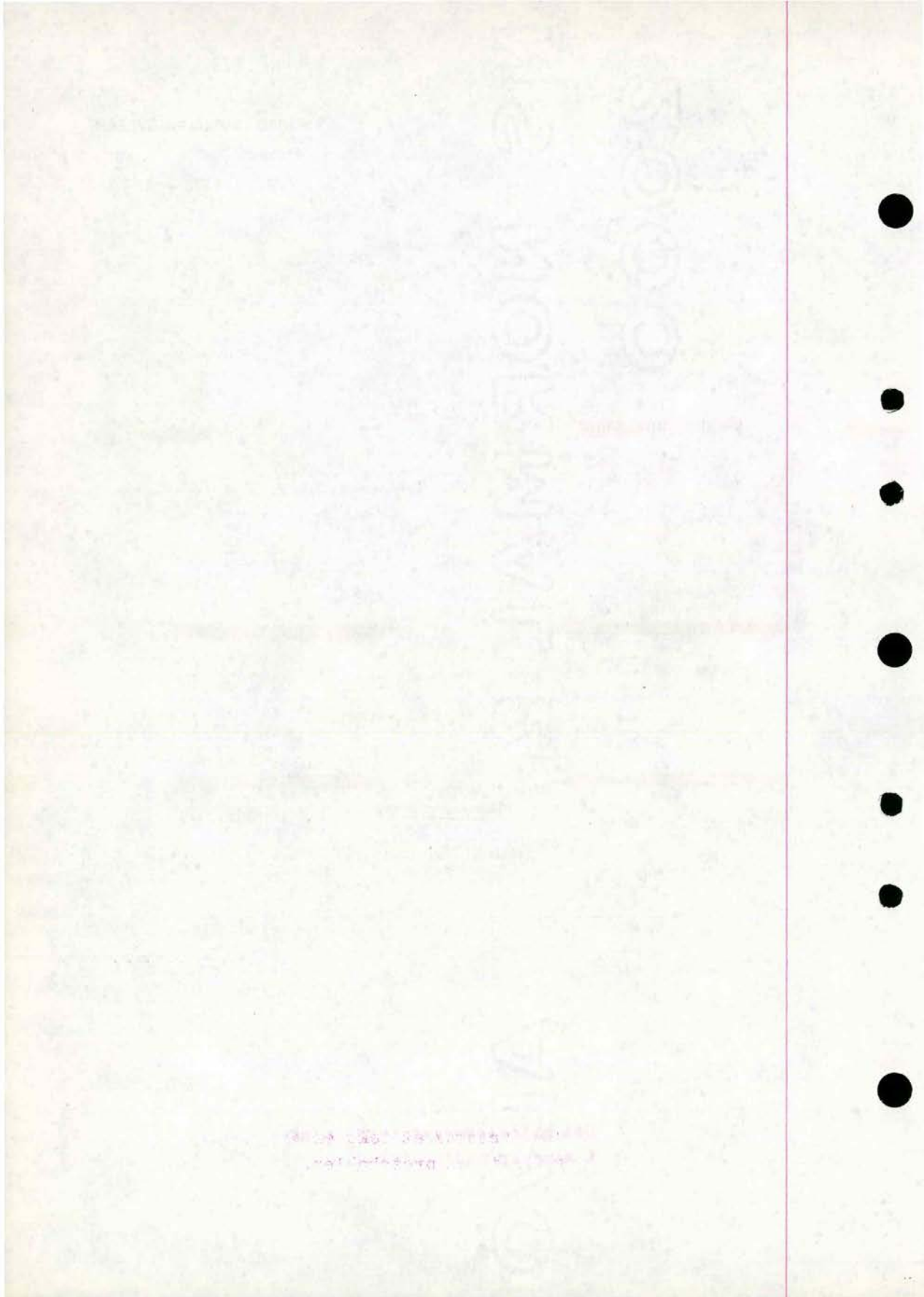
Odd Thørsdalen
avdelingssjef


Ulf Hansen

Avskriftens riktighet bekreftes

Det attesteres at teksten er
i samsvar med protokollen.
S. Tang

øvert av Sem & Stenersen A/S, Oslo
3-75 X.





19 JAN. 1979

1799

OSLO OPPMÅLINGSVESEN

Protokoll 9 side

M.jnr. 876 - 1978

65

Til byskriveren i Oslo

Melding om deling

Ved kart- og oppmålingsforretning den 9. januar 1979

er parsell 5 Q

av matr.nr.: gnr.	6	bnr.	4
gitt matr.nr.: gnr.	6	bnr.	522
Arealet er ca.	190 kvadratmeter		

Målebrevsavdelingen 9. januar 1979

Odd Thorsdalen
avdelingssjef


Ulf Hansen

Avskriftens
riktighet bekreftes
UF

Det attesteres at teksten er
i samsvar med protokollen.

S. Tang



19 JAN. 1979

1800

OSLO OPPMÅLINGSVESEN

Protokoll 9 side

M.jnr. 877 - 1978

66

Til byskriveren i Oslo

Melding om deling

Ved kart- og oppmålingsforretning den 9. januar 1979

er parsell 5 R

av matr.nr.: gnr.	6	bnr.	4
gitt matr.nr.: gnr.	6	bnr.	523
Arealet er ca.	210 kvadratmeter		

Målebrevsavdelingen 9. januar 1979

Odd Thorsdalen
avdelingsjef

Ulf Hansen
Ulf Hansen

Avskriften er riktiget bekreftet

HF

Det attesteres at teksten er
i samsvar med protokollen

S. Taug



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 eieendom (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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSVENTILATER 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, krokhangte 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERTE 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 e.l. Låses boder, uthus e.l. 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.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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.

For eiendommen:

Adresse: Tingstuveien 3M
0281 OSLO

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Petter Mamen-Lund

Telefon: 916 14 722
E-post: petter.mamen-lund@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert 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 viderefremidlet 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 datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre