Norsk takst

Tilstandsrapport

Leirskallen 13, 1164 OSLO
OSLO kommune
gnr. 180, bnr. 39
Andelsnummer 18

Sum areal alle bygg: BRA: 124 m² BRA-i: 124 m²



Befaringsdato: 17.06.2026 **Rapportdato:** 30.06.2026 **Oppdragsnr.:** 16520-26134 **Eiendomsverdi ref nr:** BJ7528

Autorisert foretak: Taksator AS **Sertifisert Takstingeniør:** Finn H. Bjørntvedt

taksator

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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

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

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

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

Taksator AS

Taksator AS er et godt etablert og uavhengig takseringsselskap som har levert takstrapporter, tilstandsrapporter og rådgivningstjenester siden 1986.
Vi har en solid posisjon blant Stor-Oslos ledende takseringsfirmaer og har bred kompetanse med ansatte som har bakgrunn som tømrere, rørleggere og ingeniører med høy byggteknisk kompetanse.
Vi har lang erfaring med oppdrag av varierende størrelse for private kunder, eiendomsmeglere, og offentlige etater.
Parallelt med dette har vi vektlagt arbeid med teknisk og økonomisk oppfølging av bygg under oppføring.
Vi påtar oss også arbeider av fremdriftsmessige karakter og for byggelånoppfølging.
Alt vårt arbeid er tuftet på ideen om å levere gode og utfyllende rapporter basert på kunnskap, god arbeidsmetodikk, riktige verktøy og faglig skjønn – med profesjonell integritet i behold.

Se vår hjemmeside for øvrig informasjon: www.taksator.no.

Rapportansvarlig

Finn H. Bjørntvedt
Uavhengig Takstingeniør
fhb@taksator.no
920 25 670

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Norsk takst

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.

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

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

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Beskrivelse av eiendommen

Del av vertikaldelt tomannsbolig over i alt 3 plan.

Fra stuen er det utgang til terrasse på ca 13 m² og trapp ned til hage. Gode solforhold.

Boligen holder en eldre/enkel standard.

Bygningsdeler som er vurdert til TG 2 er vurdert ut fra alder og forventet restlevetid.
Badet har en konstruksjon/oppbygging som er mangelfull i følge dagens krav og metoder for utførelse. En må forvente generell oppgradering av våtrommenes tettesjikt/membran for at det skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for badet er satt med bakgrunn konstruksjon/oppbygging og alder.

Borettslagets rehabiliteringshistorikk er hentet fra innkalling til Årsmøte 2025.
I regi av borettslaget har det de senere år blitt utført følgende rehabilitering/oppgradering:

2025 Utbedret avløpsrør i Leirskallen 12-14
2025 Utbedret avløpsrør i Leirskallen 8-10
2025 Utbedret lekkasje på vannrør i Leirskallbakken 11
2024 Drenert i Leirskallsvingen23 og 26
2024 Utført overvannsutbedringer utenfor Leirskallen 6
2023 Installering av fiber
2021 Drenering i Leirskallsvingen 3
2020 Montering av kum og tilbakeslagsventil i Leirskallen 4 og 6.
2018 Drenering av Leirskallen 1 og 3.
2017 Omlegging av strøm til «rundingen»
2016 Rehabilitering av kloakkledning, Leirskallsvingen 13,15,17 og 19.
2015 Malt alle hus utvendig.
2015 Gjennomført radonmåling og utført nødvendige tiltak.
2012 Sluttført dreneringsarbeid i Leirskallen 4 og 6.
2011 På begynt dreneringsarbeid i Leirskallen 4 og 6.
2008/2009 Rehabilitering av borettslagets fasader. Utskifting av dører og vinduer. Tilleggs- og etterisolering. Ny utvendig kledning.
2004 Rehabilitering av alle pipene; etablering av ny lekeplass i henhold til krav i nye forskrifter; drenering i Leirskallsvingen 17/19 og Leirskallbakken 13/15.
2000 Alle hus ble malt.
1995 Rehabilitert alle spillvannsledninger og noen vanninntak.
1992 Skiftet alle tak. Skiftet nødvendig utvendig panel, malt alle hus, Skiftet renner og nedløp

Del av vertikaldelt tomannsbolig - Byggeår: 1956

UTVENDIG Gå til side

* Gulv-/etasjeskillere av trebjelkelag som gulv/etasjeskille i 1. og 2. etasje og støpt kjellergulv på komprimerte masser.
* Yttervegger over grunnmur i bindingsverk med utvendig, stående kledning. Yttervegger ble i 2008-09 rehabilitert i regi av borettslaget og omfattet tilleggsisolering og ny, utvendig kledning.
* Vinduer i 1. og 2. etasje og terrassedør er med isolerglass fra 2008. Kjellervinduer er med enkle/koblet glass av eldre dato. Vinduer eldre enn 20 år vurderes til TG 2 etter alder isoleringsevne.
* Saltak i trekonstruksjoner som er tekket med betongstein. I 1992 og i regi av borettslaget ble lagt ny taktekking .
* Fra stuen er det utgang til terrasse på ca 13 m² og trapp ned til hage.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige flater er litt utidsmessige,men ok.
Deler av kjeller er uinnredet.

VÅTROM Gå til side

2. etasje:
Eldre bad med badekar.

Badet har en konstruksjon/oppbygging som er mangelfull i følge dagens krav og metoder for utførelse. En må forvente generell oppgradering av våtrommenes tettesjikt/membran for at det skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for badet er satt med bakgrunn konstruksjon/oppbygging og alder.

KJØKKEN Gå til side

Eldre/utidsmessig kjøkkeninnredning med malte fronter.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

* Naturlig avtrekk over tak eller til yttervegg - som ansees for å være en enkel løsning i dag.
* Vannrør av kobberrør, som hovedsakelig er av eldre dato. Stoppekran i kjeller.
* Avløpsrør i plastrør og støpejernsrør, hovedsakelig fra byggeåret.
* Elektrisk oppvarming ved panelovner.
* Gammel vedovn i stuen og parafinbrenner i kjellerstue. Teglsteinspipe, som ble rehabilitert i regi av borettslaget i 2004.
* 3 x 32 amp hovedsikringer. Fordelingskurser med automatsikringer. Det elektriske sprede-/fordelernett er i jordet og ujordet og jordet anlegg fra forskjellige år. Generelt et et eldre sprede-/fordelernett.

TOMTEFORHOLD Gå til side

* Det er synlig grunnmursplast/topplist ved inngangssiden. Det antas at det har blitt redrenert rundt grunnmuren etter som det er synlig grunnmursplast.
Dreneringen er vurdert til TG 2 etter alder samt trolig er fundamentering på fjell som gir muligheter for kapillært sug. Det er synlig saltutslag og malingsflass i nedre del av kjellervegger.

* Grunnmur av betong, som antas å være fundamentert på faste masser/fjell. Grunnmuren er kun synlig innvendig i alle rom i kjeller. Det er ingen observerbare sprekker eller skader i grunnmur, men noe synlige skjolder/saltutslag, som antas å komme fra kapillært sug.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

Del av vertikaldelt tomannsbolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

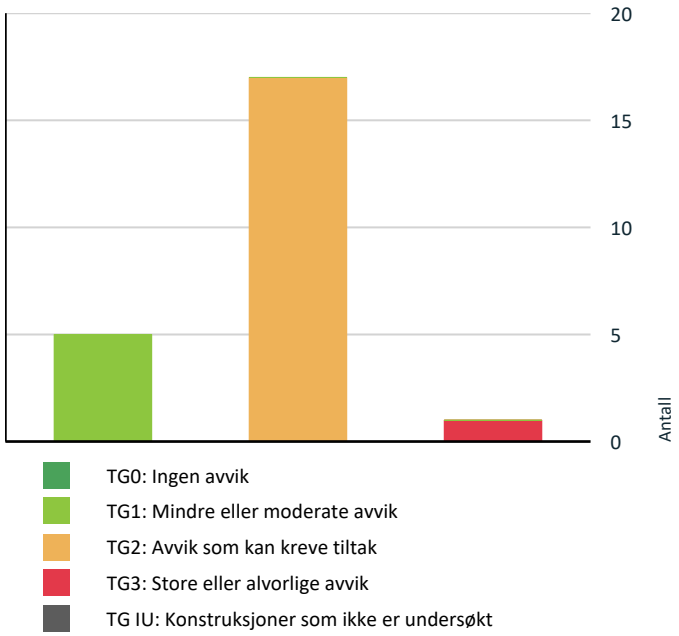
Tegningene av borettslagets bygningsmasse er tilgjengelig på Saksinnsyn, Oslo kommunes hjemmeside. Boligen har sin opprinnelige rominndeling, bortsett fra at kjellerstuen på opprinnelige tegninger byggemeldt og godkjent som Rulle- og tørkerom og som tilleggsdel. Rommet er i dag innredet og benyttes til boligformål og omtales som kjellerstue. Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel er ikke omsøkt.

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Norsk takst

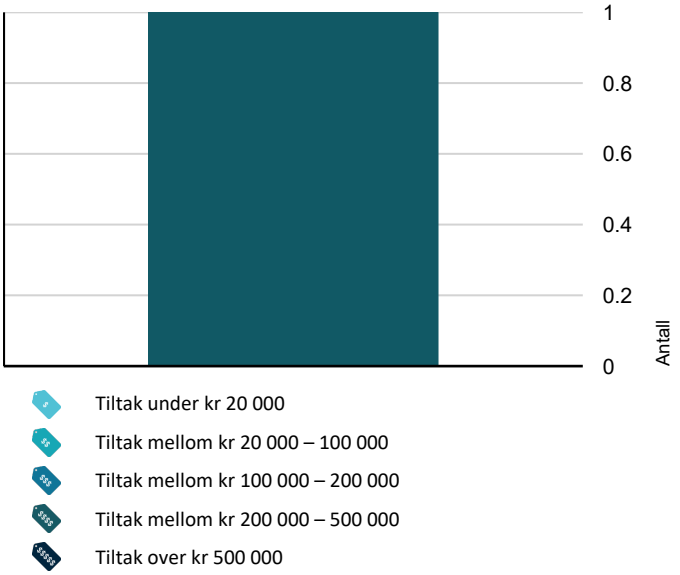
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Ved omsetning av boliger/eiendommer, fylles det kun ut egenerklæring som er utlevert til eier/rekvirent fra eiendomsmegler og som takstingeniøren ikke har fått kopi av.

Det ble ikke opplyst om feil eller mangler som ikke er kommentert i rapporten.

Årstall for div rehabilitering i regi av borettslaget er tatt fra innkalling til årsmøte.

Boligen er oppført etter den skikk som var vanlig på oppføringstidspunktet og tilfredstiller av den grunn ikke de nyeste byggeforskriftenes krav til blant annet tetthet, ventilasjon samt isolering. Boligen har stort sett komponenter fra byggetiden. Kommenterte forhold skyldes for det meste som følge av alder og slitasje på grunn av normal bruk. Alder og utidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Oppsummering av avvik

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

Del av vertikaldelt tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 2. etasje > bad > Generell	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** Gå til side
- **Kjøkken > 1. etasje > kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side
- **Kjøkken > 1. etasje > kjøkken > Avtrekk** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

⚠ Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet. Gå til side

Tilstandsrapport

DEL AV VERTIKALDELT TOMANNSBOLIG

Byggeår
1956

Kommentar
Iflg Norges Eiendommer.

Standard
Boligen har normal standard ut i fra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelser under de forskjellige bygningsdelene.

Vedlikehold
Boligen er normalt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket ble kun besiktiget fra bakken og innvendig stigen til lagringsloftet.

Saltak i trekonstruksjoner som er tekket med betongstein. I 1992 og i regi av borettslaget ble lagt ny taktekking.

Det er ikke tegn til lekkasjer.

Det var ikke tegn til lekkasjer ved befaringen.
Taktekking vurderes å ha normal forventet kvalitet og slitasjegrad i forhold til alder og utførelsesmetode.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Taktekningen ble omlagt med betongstein i 1992 i regi av borettslaget. Taktekningen har passert en betydelig del av forventet levetid og er vurdert til TG 2 med bakgrunn i alder.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens:
Eldre taktekking har generelt økt risiko for slitasje og redusert funksjon sammenlignet med nyere løsninger. Det ble ikke observert forhold ved befaringen som tyder på at taktekningen ikke ivaretar sin tiltenkte funksjon.

Tiltak:
Det anbefales jevnlig kontroll og normalt vedlikehold av taktekningen. Fremtidig utskifting eller omlegging må påregnes som følge av alder og forventet levetid. Eventuelle tiltak på taktekningen vil normalt være borettslagets ansvar.

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner, -nedløp og beslag i plastbelagt stål.

Takrenner og nedløpsfunksjon er ikke kontrollert.
Takvann er ikke i rør ført bort fra grunnmuren.

I 1992 og i regi av borettslaget ble lagt ny taktekking, det ble samtidig montert nye takrenner, -nedløp og beslag.

Det er ikke montert snøfangere.
Det er montert stigetrinn til pipe.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Taktekningen med tilhørende takrenner, nedløp og beslag ble fornyet i 1992 i regi av borettslaget og har passert en betydelig del av forventet levetid. Det er ikke montert snøfangere på taket.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens:
Eldre taktekking har generelt økt risiko for slitasje og redusert funksjon sammenlignet med nyere løsninger. Manglende snøfangere kan medføre fare for nedfall av snø og is fra taket ved ugunstige værforhold.

Tiltak:
Det anbefales jevnlig kontroll og normalt vedlikehold av taktekking, takrenner, nedløp og beslag. Det bør vurderes å montere snøfangere på utsatte takflater dersom det er risiko for nedfall av snø og is over inngangspartier, gangarealer eller andre oppholdsarealer. Eventuelle tiltak på taket vil normalt være borettslagets ansvar.

TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger over grunnmur i bindingsverk med utvendig, stående kledning.

Yttervegger ble i 2008-09 rehabilitert i regi av borettslaget og omfattet tilleggsisolering og ny, utvendig kledning.

Totalt sett betraktes yttervegger å ivareta opprinnelig tiltenkt funksjon.
Tilstandsgrad er vurdert med tanke på ytre, visuelle observasjoner, isoleringsevne og alder.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Taket ble kun besiktiget fra bakken og innvendig stigen til lagringsloftet.

Saltak i trekonstruksjoner som er tekket med betongstein. I 1992 og i regi av borettslaget ble lagt ny taktekking.
Takkonstruksjonen er fra byggeåret.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Taket er trolig bygget opp etter byggeårets krav, med tynnere trekonstruksjoner og mindre isolasjon enn det som er vanlig etter dagens krav. Dette gir lavere isoleringsevne og gjør bygningsdelene mer utsatt for kondensering enn tak bygget etter nyere forskrifter.

Tilstanden er vurdert med bakgrunn i byggemåte, alder og isoleringsevne.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Eldre byggemåte med begrenset isolasjon kan gi økt varmetap og noe redusert komfort sammenlignet med nyere takkonstruksjoner. Konstruksjonen kan også være mer utsatt for kondensering og fuktpåvirkning dersom ventilasjon og lufting ikke fungerer tilfredsstillende.

Tiltak:
Tiltak er normalt ikke påkrevd dersom konstruksjonen fremstår tørr og uten tegn til skader. Det anbefales å opprettholde tilfredsstillende ventilasjon og lufting av takkonstruksjonen. Tilleggsisolering kan vurderes ved fremtidig rehabilitering eller oppgradering av bygningen for å redusere varmetap og bedre komforten.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Kjellervinduer er med enkle/koblet glass av eldre dato.

Vinduer eldre enn 20 år vurderes til TG 2 etter alder isoleringsevne.

Det ble ikke observert sprekk i glass eller punkteringer.
Ved befaringen ble det foretatt stikkontroll på åpne- og lukkemekanismer av vinduer.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Kjellervinduer er med enkle/koblet glass av eldre dato.
Flere vinduer har liten eller manglende dryppnese på underkarm.

Vinduene er vurdert til TG 2 på grunn av kommenterte forhold, alder, muligheter for punktering samt noe redusert isoleringsevne sammenlignet med nye vinduer.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Eldre vinduer har lavere isoleringsevne enn moderne vinduer og økt usikkerhet knyttet til videre levetid. Liten eller manglende dryppnese kan medføre at vann i større grad blir liggende mot bunnkarm og tilstøtende konstruksjoner, noe som kan øke risikoen for fukt- og råteskader over tid.

Tiltak:
Det anbefales vedlikehold av karmer og smyglister med nødvendig skraping, grunning og maling. Utbedring av dryppneseløsning bør vurderes for å bedre vannavrenningen fra vinduene. Utskifting av eldre vinduer kan vurderes ved fremtidig oppgradering eller ved tegn til redusert funksjon, slitasje eller fuktskader.

TG 1 Vinduer - 2

Beskrivelse

Vinduer i 1. og 2. etasje og terrassedør er med isolerglass fra 2008.

Det ble ikke observert sprekk i glass eller punkteringer.
Ved befaringen ble det foretatt stikkontroll på åpne- og lukkemekanismer av vinduer.

TG 2 Dører

Beskrivelse

* Eldre inngangsdør.

Det ble ikke observert sprekk i glass eller punkteringer.
Ved befaringen ble det foretatt kontroll på åpne- og lukkemekanismer av dører.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Inngangsdøren er av eldre dato og har passert en betydelig del av forventet levetid. Døren har lavere isolasjonsevne og tetthet enn det som er vanlig for nyere ytterdører.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Eldre inngangsdører har generelt økt risiko for slitasje på overflater, beslag og tetningslister, samt høyere varmetap og større luftlekkasjer enn nyere dører.
Det ble ikke observert forhold ved befaringen som tilsier at døren ikke ivaretar sin tiltenkte funksjon.

Tiltak:
Det anbefales normalt vedlikehold av overflater, beslag og tetningslister. Modernisering eller utskifting må påregnes på sikt som følge av alder og forventet levetid.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

1. etasje:
Fra stue/spisestue er det utgang til terrasse på ca 13 m², og trapp ned til hage.

* Synlige skjevheter.
* Sol- og værslitt tregulv.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Terrassen har synlige skjevheter og tregulvet er preget av normal sol- og værslitasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Skjevheter kan påvirke terrassegulvets brukskomfort og kan over tid være et tegn på bevegelser eller deformasjoner i konstruksjonen. Sol- og værslitasje medfører redusert overflatebeskyttelse og kan, dersom vedlikehold uteblir, bidra til raskere nedbrytning av treverket.

Tiltak:
Det anbefales å kontrollere årsaken til skjevhetene ved normalt vedlikehold og følge med på om forholdet utvikler seg. Tregulvet bør rengjøres og overflatebehandles etter behov for å opprettholde god beskyttelse og forlenge levetiden.

Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Markiser ved stue og ett soverom, slitte duker.
Utfellbar brannstige ved ett soverom.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Gulv:
Gulv med parkett, gulvbord, linoleumsbelegg, teppe, og malte fliser.
Støpte ubehandlede kjellergulv.

Gulvene er noe utidsmessige og har bruksslitasje.

Vegger:
Vegger med tapet, panel og malte flater.
Ubehandlede flater i deler av kjeller.

Veggene er noe utidsmessige og har noe bruksslitasje etter normal bruk.

Himlinger:
Himlinger med panel og malte flater.

Himlingene er ok - ingen observerbare skader.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Innvendige overflater holder en eldre og noe utidsmessig standard og er preget av normal alders- og bruksslitasje. Det ble ikke observert skader utover det som kan forventes ut fra alder og normal bruk.
Etter helhetsvurdering av innvendige flater til TG 2 og med behov for oppgradering/fullføring.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Forholdet har i hovedsak estetisk betydning og påvirker i liten grad overflatenes tiltenkte funksjon.

Tiltak:
Tiltak er normalt ikke påkrevd. Dersom en mer moderne standard eller et forbedret estetisk uttrykk ønskes, må det påregnes oppgradering av overflatene.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Gulv-/etasjeskillere av trebjelkelag som gulv/etasjeskille i 1. og 2. etasje og støpt kjellergulv på komprimerte masser.

Følgende gulv ble ved befaringen nivellert med laser:

2. etasje: Soverommene mot hagen.
1. etasje: Stue og kjøkken.

2. etasje:
* I soverommet over kjøkken ble det målt høydeavvik på 6 og i det andre soverommet mot hagen 14 mm.

1. etasje:
* I stuen ble det målt høydeavvik på 10 mm og 14 mm i kjøkken.

Resultatene/høydeforskjellene var innenfor standardens krav til avvik.

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Gammel vedovn i stuen.
Parafinbrenner i kjellerstue, m/dagtank.

Dagtank er trolig koblet fra og parafinbrenner har ikke vært i bruk.

Teglsteinspipe, som ble rehabilitert i regi av borettslaget i 2004.

Teglsteinspipe, som over tak har topplate og fotbeslag.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er montert en eldre vedovn i stuen og en eldre parafinbrenner i kjellerstuen. Teglsteinspipen ble rehabilitert i regi av borettslaget i 2004.
Fyring med mineralolje (parafin) til oppvarming av bygninger har vært forbudt siden 1. januar 2020.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Eldre ildsteder har generelt lavere virkningsgrad og høyere utslipp enn nyere ildsteder. Parafinbrenneren kan ikke benyttes til oppvarming med mineralolje etter gjeldende regelverk.

Tiltak:
Det anbefales å benytte vedovnen i henhold til gjeldende krav til fyring og feiing. Parafinbrenneren bør tas ut av bruk eller demonteres dersom den fortsatt er tilkoblet. Eventuell utskifting av ildsted bør utføres i samsvar med gjeldende regelverk og meldes til feiervesenet der dette er påkrevd.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Alle rommene i kjeller vurderes som rom under terreng.

Yttervegger i kjellerstue og trappegang er innvendig foret ut med treverk og trolig isolert. Dette ble tidligere ansett for å være god metode, men i dag ansees det for å være en utsatt konstruksjon i den grad man ikke får inspisert bakenforliggende materialer.

Hulltaking ble gjort i veggen i trappegang. Hulltaking ble gjort for å kunne kontrollere oppbygging av innvendig påforing av vegger og eventuelt avdekke skader/problemer. Ved hulltakingen ble det kun observert påforing med isolert bindingsverk. Ingen negative funn/observasjon ved hulltaking og fuktsøk.

Det er ikke tilfarergulv i kjeller.

Rom under terreng anses generelt som en utsatt konstruksjon med tanke på fuktpåvirkning. Boligen antas å være fundamentert på fjell, noe som kan gi mulighet for kapillært sug. Det er ikke observert sprekker eller skader i grunnmuren, men det er registrert noe synlige skjolder/saltutslag som antas å være forårsaket av fukttransport gjennom konstruksjonen.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Rom under terreng, ansees å være en utsatt konstruksjon - og særlig i kombinasjon med mulig fundamentering på fjell.

Alle rom i kjelleren ligger under terreng. Ytterveggene i kjellerstuen er innvendig påforet med isolert bindingsverk, en konstruksjonsløsning som i dag anses som fuktutsatt fordi bakenforliggende materialer ikke kan inspiseres fullt ut. Ved hulltaking og fuktsøk ble det ikke registrert negative funn. Det er registrert noe saltutslag og fuktskjolder på synlige grunnmursflater, som tyder på fukttransport gjennom konstruksjonen. Boligen antas å være fundamentert på fjell, noe som kan gi kapillært oppsug av fukt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Rom under terreng er generelt mer utsatt for fuktpåvirkning enn rom over terreng. Innvendig påforede vegger kan skjule eventuelle fuktskader i konstruksjonen, og saltutslag indikerer at det forekommer fukttransport gjennom grunnmuren. Det ble imidlertid ikke registrert tegn til skader eller unormale fuktverdier ved hulltaking og fuktsøk.

Tiltak:
Det anbefales å opprettholde normal oppvarming og ventilasjon i kjelleren, samt å følge med på eventuelle tegn til fuktpåvirkning, misfarging eller lukt. Ved fremtidig modernisering bør oppbyggingen av vegger mot terreng vurderes tilpasset dagens anbefalte byggeskikk, og eventuelle fuktpåvirkede grunnmursflater utbedres dersom forholdene utvikler seg.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Tretrapp i mellom 1. og 2. etasje.

Tretrapp med teppe i trinnene til kjeller.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Malte/finerte dører.
Det er utført kontroll av åpne og lukkemekanismen til enkelte av dørene og de er funnet i orden.
Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Garderobeskap i alle tre soverom.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Et eldre bad med malte fliser på gulvet.

Servant, wc og badekar.

Vannrør av kobber.
Rommet har naturlig avtrekk via ventil.

Badet har en konstruksjon/oppbygging som er mangelfull i følge dagens krav og metoder for utførelse. En må forvente generell oppgradering av våtrommenes tettesjikt/membran for at det skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for badet er satt med bakgrunn konstruksjon/oppbygging og alder.

Tilstandsrapport

Badets tilstandsgrad er vurdert ut i fra konstruksjon/oppbygging og alder.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Badet har på grunn av alder en konstruksjon/oppbygging som er mangelfull i følge dagens krav og metoder for utførelse. Tilstandsgrad er vurdert på grunn av alder og i forhold til forventet levetid for et bad.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må 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.

Konsekvens:
Badets alder, kombinert med ukjent konstruksjon og oppbygging, gir høy usikkerhet knyttet til fuktsikring og teknisk utførelse. Løsningene tilfredsstiller ikke dagens krav, noe som øker risikoen for fukt- og følgeskader over tid, selv om det ikke nødvendigvis er synlige skader i dag.

Tiltak:
Det anbefales modernisering av badet med ny og dokumentert oppbygging. Arbeidet bør omfatte membran, slukløsning og overflater samt utføres av fagkyndig.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

2. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking i tilliggende konstruksjoner til dusjhjørnet er ikke utført av på grunn av at badekaret ligger mot etasjens omsluttende vegger.

Badet har ikke hatt normal bruk den senere tid, så fuktsøk ble ikke gjort.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Eldre kjøkkeninnredning med malte fronter. Heldekkende kjøkkenbeslag i heltre benkeplate.

Eldre/utidsmessig kjøkkeninnredning.

Kjøkkeninnredningen har ingen observerbare skader.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Kjøkkeninnredningen fremstår som eldre og utidsmessig.
Det ble ikke registrert synlige skader på innredningen ved befaring, kun etter normal bruk.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Forholdet har i hovedsak betydning for standard, funksjonalitet og estetikk. Alder gir økt usikkerhet knyttet til videre levetid og vedlikeholdsbehov.

Tiltak:
Tiltak er normalt ikke påkrevd dersom innredningen fungerer som forutsatt. Oppgradering kan vurderes ved ønske om høyere standard eller i forbindelse med modernisering av kjøkkenet.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er ikke montert avtrekksvifte - kun avtrekksventil vegg.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig avtrekk.

Kjøkkenet har ikke avtrekksvifte. Ventilasjonen skjer kun via naturlig avtrekk gjennom avtrekksventil i vegg, noe som er en enklere løsning enn det som anbefales etter dagens byggestandard.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Konsekvens:
Naturlig avtrekk gir mindre effektiv fjerning av matos, fett og fukt enn mekanisk avtrekk. Dette kan medføre redusert luftutskifting og økt fuktbelastning ved matlaging.

Tiltak:
Det anbefales å lufte godt under og etter matlaging. Ved fremtidig modernisering av kjøkkenet bør det vurderes å installere mekanisk avtrekksvifte med avkast til det fri, dersom dette er praktisk mulig.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannrør av eldre kobberrør.

Stoppekran i vaskekjeller.

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset.
Undertegnede har ikke vurdert, kun beskrevet røranlegget av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Vannrørene er av eldre kobber og har passert forventet teknisk levetid. Tilstandsgraden er vurdert med bakgrunn i alder og forventet levetid.

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Konsekvens:
Eldre kobberrør har generelt økt risiko for korrosjon, fortetting, lekkasjer og brudd sammenlignet med nyere røranlegg. Det ble ikke observert eller opplyst om tegn til slike forhold ved befaringen.

Tiltak:
Det anbefales jevnlig kontroll av synlige rørføringer og oppfølging dersom det oppstår tegn til lekkasje eller andre avvik. Det må påregnes modernisering av røranlegget på sikt som følge av alder og forventet levetid.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør er av plastrør samt at det er støpejernsrør. Det antas at disse er fra byggeåret.

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset.
Undertegnede har ikke vurdert, kun beskrevet røranlegget av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.
Tegn til dette ble ikke observert eller opplyst på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Avløpsanlegget består av plastrør og eldre avløpsrør av støpejern. Støpejernsrørene antas å være fra byggeåret (1956) og har passert forventet teknisk levetid. Tilstandsgraden er vurdert med bakgrunn i alder og forventet levetid.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Eldre avløpsrør av støpejern har generelt økt risiko for korrosjon, avleiringer, lekkasjer og brudd sammenlignet med nyere rørmaterialer. Det ble ikke observert eller opplyst om tegn til slike forhold ved befaringen.

Tiltak:
Det anbefales jevnlig kontroll av synlige rørføringer og oppfølging dersom det oppstår tegn til lekkasje, fortetting eller redusert avløpsfunksjon. Det må påregnes modernisering av de eldre avløpsrørene på sikt som følge av alder og forventet levetid.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig avtrekk over tak eller til yttervegg.
Tilluft via veggventiler.

Det er generelt lite tilluft/avtrekk i boliger med denne alder.
Løsningen fungerer, men det bemerkes at ventilasjonen er enklere enn de løsninger som anbefales i dag og det er av den grunn vanskeligere å ha tilfredstillende luftkvalitet eller muligheter for utskiftninger av luft.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Naturlig avtrekk med tilluft gjennom ventiler i vegger eller via spalteventiler i vinduer. Løsningen fungerer, men det bemerkes at ventilasjonen er enklere enn de løsninger som anbefales i dag og det er av den grunn vanskeligere å ha tilfredstillende luftkvalitet eller muligheter for utskiftninger av luft.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Naturlig avtrekk er avhengig av temperatur- og trykkforskjeller, og ventilasjonen kan derfor variere gjennom året. Dette kan gi perioder med redusert luftutskifting, særlig i rom med høy fuktbelastning, uten at det nødvendigvis medfører problemer i daglig bruk.

Tiltak:
Det anbefales å sikre at ventiler og avtrekkskanaler er åpne og i funksjon. Ved behov kan forbedret ventilasjon vurderes, for eksempel ved etablering av mekanisk avtrekk

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

200 l varmtvannsbereder i vaskekjeller, bereder er fra 1981.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Varmtvannsberederen har et volum på 200 liter og er fra 1981. Berederen har passert forventet teknisk levetid og er vurdert til TG 2 med bakgrunn i alder.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Konsekvens:
Eldre varmtvannsberedere har generelt økt risiko for korrosjon, lekkasjer og funksjonssvikt sammenlignet med nyere beredere. Risikoen for uforutsette driftsproblemer øker med alderen.

Tiltak:
Det anbefales jevnlig kontroll for tegn til korrosjon eller lekkasje. Det må påregnes utskifting av varmtvannsberederen som følge av alder og forventet levetid.

Andre installasjoner

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Elektrisk oppvarming ved panelovner.

Varmekilder ble ikke funksjonstestet ved befaring, ukjent disse fungerer som forventet.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

3 x 32 amp hovedsikringer. Fordelingskurser med automatsikringer. Det elektriske sprede-/fordelernett er i jordet og ujordet og jordet anlegg fra forskjellige år. Generelt et et eldre sprede-/fordelernett.
Generelt et et eldre sprede-/fordelernett.

Det foreligger kursfortegnelse i sikringsskap.
Det antas at det er tilstrekkelig kapasitet til normal bruk.

Det elektriske anlegget er ikke vurdert, kun beskrevet.

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. 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?
   Nei

3. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

4. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

5. 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, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

6. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

7. 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?
   Nei

8. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
   Ja

9. 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?
   Ja Konsekvens:
   Det elektriske anlegget fremstår generelt som eldre, noe som kan gi økt usikkerhet knyttet til kapasitet og driftssikkerhet. Vurderingen er overordnet, da det ikke er foretatt en full faglig gjennomgang av anlegget.

   Tiltak:
   Det anbefales å få utført en el-kontroll av kvalifisert fagperson for nærmere vurdering av anleggets tilstand. Eventuell oppgradering kan

vurderes på bakgrunn av slik kontroll.

Generell kommentar

Det elektriske anlegget er ikke vurdert, kun beskrevet.

TOMTEFORHOLD

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Det er synlig grunnmursplast/topplist ved inngangssiden.
Det antas at det har blitt redrenert rundt grunnmuren og at dette ble gjort i regi av borettslaget.

Dreneringen er vurdert til TG 2 etter alder samt trolig er fundamentering på fjell som gir muligheter for kapillært sug. Det er synlig saltutslag og malingsflass i nedre del av kjellervegger.

Dreneringens levetid er avhengig av utførelse, belastning (bygningens beliggenhet) og fyllmasser rundt dreneringen. Det er viktig at terrenget heller riktig i områder ved grunnmuren, slik at det er tilfredsstillende hellingsgrad ut fra denne. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødvendige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering. Ideelt sett bør det i en avstand på 3 m være god helling vekk fra husets grunnmur.

Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset. Utover dette antas dreneringen å være utført i henhold til praksis og krav på byggetid eller senere oppgradering. Det er dermed begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om dreneringen.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er synlig grunnmursplast med topplist ved inngangssiden. Det antas at grunnmuren er redrenert på denne siden, men tidspunktet for arbeidet er ukjent. Dreneringens alder og utførelse er derfor ikke kjent. Det er registrert synlig saltutslag og malingsflass i nedre del av kjellervegger.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Manglende informasjon om alder og utførelse gir usikkerhet knyttet til dreneringens funksjon og restlevetid. Grunnmuren antas å være fundamentert på fjell, noe som kan gi mulighet for kapillært sug og fukttransport inn mot grunnmur og såler. Registrerte saltutslag og malingsflass er forenlig med fuktpåvirkning i konstruksjonen.

Tiltak:
Det anbefales å følge med på utvikling av saltutslag, malingsflass og øvrige tegn til fuktpåvirkning. Takvann og overflatevann bør ledes bort fra grunnmuren. Ved økt fuktpåvirkning eller fremtidige arbeider rundt grunnmuren bør nærmere vurdering av drenering og utvendig fuktsikring gjennomføres.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur av betong.

Det antas at såler er fundamentert på faste masser/fjell.
Fundamentering på fjell gir muligheter for kapillært sug i konstruksjonene ved at vann på fjellet kan komme inn til grunnmuren/sålene.

Uisolert grunnmur, som ved oppvarming av rommene vil være utsatt for kondensering.

Det er på inspiserte steder ikke påvist svekkelser eller skader. Dette tyder på at byggegrunnen er stabil. Det presiseres at det ikke er foretatt noen som helst geotekniske undersøkelser og derved er det svært begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet som kan gjøres.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Grunnmur er utført i betong. Det antas at sålene er fundamentert på faste masser/fjell. Fundamentering på fjell kan gi mulighet for kapillært sug dersom vann på fjell trekker inn mot grunnmur og såler. Grunnmuren er uisolert.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Uisolert grunnmur kan være utsatt for kondensering på innvendige kalde flater i oppvarmede rom. Fundamentering på fjell kan bidra til fukttransport inn mot konstruksjonen og økt fuktbelastning over tid.

Tiltak:
Det anbefales å følge med på tegn til kondens, fukt, saltutslag eller malingsavflassing på grunnmursflater. Ved fremtidige arbeider på grunnmur eller drenering bør utvendig isolering og fuktsikring vurderes i tråd med dagens anbefalte løsninger.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

HMS-punktene i rapporten omhandler forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet, og er ment som informasjons- og opplysningspunkter.
Registrering av HMS-avvik innebærer ikke nødvendigvis at det foreligger en påvist mangel eller et konkret problem, men kan være basert på manglende dokumentasjon, målinger eller forhold som ikke lar seg avklare ved visuell befaring.
HMS-punktene føres for å gi et helhetlig bilde av boligen og skal ikke forstås som en tilstandsgrad eller teknisk konklusjon, men som veiledende informasjon.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

* Det er ikke opplyst om radonmåling.

* Rekkverkshøyden på terrassen ble målt til 91 cm.

* Håndløper ved innvendige kjellertrapp.

* Det er ikke brannskille på loftet mot naboen.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

* Det er ikke opplyst om radonmåling.
Konsekvens:
Det foreligger ikke opplysninger om gjennomført radonmåling. Dette gir usikkerhet knyttet til radonnivå i inneluften, da eventuelle forhøyede verdier ikke kan vurderes uten måling.

Tiltak:
Det anbefales å gjennomføre radonmåling for å avklare nivåene i boligen, særlig i rom mot terreng. Eventuelle tiltak vurderes dersom måling viser forhøyede verdier.

* Rekkverkshøyden på terrassen ble målt til 91 cm - som er lavere enn dagens krav til rekkverkshøyde er 100 cm.

Konsekvens:
Dette gir redusert fallsikring og kan medføre økt risiko ved bruk.

Tiltak:
Det anbefales å vurdere forhøying eller utskifting av rekkverket for å oppnå bedre sikring. Tiltaket kan gjennomføres som et forebyggende sikkerhetstiltak ved vedlikehold eller oppgradering.

* Det mangler håndløper på vegg i innvendige trapp til kjeller samt at åpninger i rekkverket ved begge trappene er større enn 10 cm.

Konsekvens:
Manglende håndløper og rekkverk gir redusert støtte og fallsikring ved bruk av trappen. Åpninger i rekkverket som er større enn 10 cm kan medføre økt risiko for at barn kan komme gjennom eller sette seg fast.

Tiltak:
Det anbefales å montere håndløper på vegg og endre rekkverk.

* Det er ikke brannskille på loftet mot naboen.

Konsekvens:
Manglende brannskille på loftet kan medføre økt risiko for brann- og røykspredning mellom boenhetene sammenlignet med en konstruksjon utført etter dagens byggestandard.

Tiltak:
Det anbefales at forholdet vurderes av borettslaget i forbindelse med fremtidige vedlikeholds- eller rehabiliteringsarbeider på loft eller takkonstruksjon. Etablering av brannskille vil forbedre brannsikkerheten mellom boenhetene.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

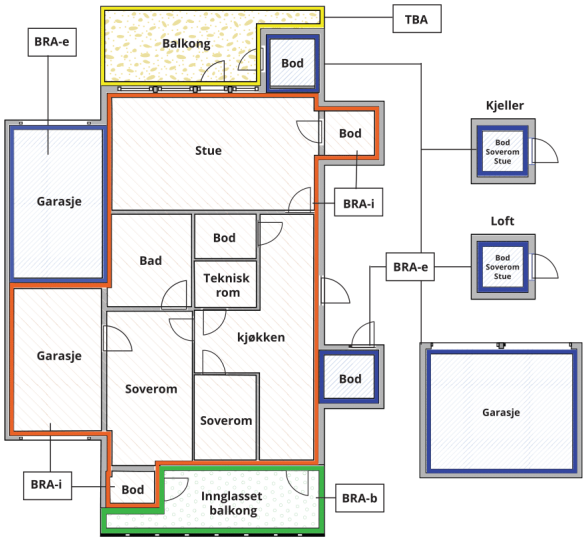
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Del av vertikaldelt tomannsbolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. etasje	40			40	
1. etasje	44			44	13
Kjeller	40			40	
SUM	**124**				**13**
SUM BRA	**124**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2. etasje	Trappegang, bad, 3 soverom		
1. etasje	Vindfang, trappegang, kjøkken, stue/spisestue		
Kjeller	Trappegang, vaskekjeller, kjellerstue		

Kommentar

Del av vertikaldelt tomannsbolig over i alt 3 plan.

Boligen har inngang i 1. etasje og er innredet med:

2. etasje:
Trappegang, bad og 3 soverom.
Romhøyde i trappegangen er 2,40 m

1. etasje:
Vindfang, trappegang, kjøkken og stue/spisestue.
Romhøyde i stue/spisestue er 2,42 m

Fra stue/spisestue er det utgang til terrasse på ca 13 m², og trapp ned til hage.

Kjeller:
Trappegang, vaskekjeller og kjellerstue.
Romhøyde til himlingsplater er 2,08 m og til "bjelker" er 2,03 m.

* Generelt vedrørende arealmåling og vurdering av rom:
Innvendig målte arealer.
Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal.

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør rommets navn og definisjon i arealoppstillingen.
Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon.
Det kan være avvik i dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til boligens opprinnelige byggemeldte/godkjente tegninger.
Dette er i henhold til gjeldende måleregler (NS3940).
Rombetegnelse er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold mht. rommets størrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Tegningene av borettslagets bygningsmasse er tilgjengelig på Saksinnsyn, Oslo kommunes hjemmeside. Boligen har sin opprinnelige rominndeling, bortsett fra at kjellerstuen på opprinnelige tegninger byggemeldt og godkjent som Rulle- og tørkerom og som tilleggsdel. Rommet er i dag innredet og benyttes til boligformål og omtales som kjellerstue. Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel er ikke omsøkt.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.6.2026	Finn H. Bjørntvedt, fikk utlevert nøkler og var alene på befaring	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	180	39		0	16760 m²	Arealbekreftelse Oslo kommune v/Plan- og bygningsetaten.	Eiet

Adresse
Leirskallen 13

Hjemmelshaver

Kommentar
Felles tomt for borettslaget.

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0101/Leirskallen Borettslag	948976420	H0101	OBOS tlf: 22 86 55 00	Gunhild Løken

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende	Opprinnelig innskudd	Andel fellesgjeld
18	100	6 900	200 487 *18.06.2026*

Årsregnskap

Regnskapsår	2025		Samlet aksjekapital:		4 200
Omløpsmidler:		2 197 082	Samlet innskuddskapital:		356 400
Kortsiktig gjeld (-)	-	88 341	Langsiktig gjeld (+):	+	8 628 769
Disponible midler:		2 108 741	Langsiktig gjeld og innskuddskapital:		8 985 169

Kommentar

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Trafikkskjermet og barnevennlig bomiljø i et veletablert område på Nordstrand / Leirskallen.
Kort vei til barnehager, barne-/ungdomsskoler og offentlig kommunikasjon samt alle service-tilbud og forretninger på Sæter og Lambertseter senter.
Kort vei til tennisbaner samt idrettshaller med blant annet "Niffen" hvor det også er kunstgressbaner.
Kort avstand til tur- og rekreasjonsmuligheter i marka.
Gateparkering.

Adkomstvei

Boligen har atkomst fra offentlig vei.

Tilknytning vann

Boligen er tilknyttet offentlig vann.

Tilknytning avløp

Det er avløp via private stikkledninger til kommunal ledning.

Regulering

Eiendommen/området er regulert til boligformål.

Om tomten

Flat tomt/hage rundt boligen og som er opparbeidet og beplantet, noe gjengrodd.
Gruset ved inngangssiden.

Tinglyste/andre forhold

Totale felleskostnader er kr 7.111,95 pr måned som inkluderer felleskostnader med kr 6.262,95, bredbånd med kr 487,- og alarmavgift med kr 362,- samt vanlige poster for borettslag.
I tillegg betaler betaler nåværende eier et tillegg via felleskostnadene for innkreving av eiendomsskatt med kr 383,75,- dette gjøres i månedene mai, juni, september og november.

Bebyggelse

Leirskallen Borettslag består av i alt 42 boliger.
Boligen ble ferdigstillet i 1956 og er oppført på eiet tomt, som ble kjøpt i 1986.

Borettslaget er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med org nr 948 976 420 og OBOS er forretningsfører for borettslaget.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
If...	565466			

Kommentar
Fellespolise for bygningsmassen, andelseier må selv tegne innboforsikring.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Rekvirent			Gjennomgått		Nei
Forretningsfører		Regnskapstall, bekreftelse på eier av atkomstdokumentene og opplysninger om forsikring.	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer		Hjemmelshaver, gnr., bnr. og byggeår.	Gjennomgått		Nei
Teknisk etat		Arealbekreftelse Oslo kommune v/Plan- og bygningsetaten.	Gjennomgått		Nei
Ferdigattest			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

• For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse 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.

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

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/BJ7528

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 18.09.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Mekleriet Frogner	Oppdragsnr.	4260516
Addresse	Leirskallen 13		
Postnr.	1164	Sted	OSLO
Selgers navn	Kari Løken Rognerud		
Selgers navn	Gunhild Løken		
Selgers navn	Eli Løken		

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

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Navn på fullmektig:

Didrik Ruus

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

1957

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

70 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Initialer selger:
K L
E L

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

If forsikring

Våtrom

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Vann/Avløp/Rør

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Røret under vasken på kjøkkenet er dårlig.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

faglært
og
ufaglært

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

Nytt tak, maling av huset, nye takrenner og nye vinduer. Dette er noen år siden nå. (ca 2008?) OBOS eiendom har svar på dette.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Ja OBOS eiendom har papirer på dette. I fht Leiskallen borettslag.

Piper og ildsteder

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

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

To svigersønner har bygd større veranda.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

To i familien.

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Det ble drenert rundt huset etter kommunenes vannledning gikk hull på i gata. Kom vann ned i kjelleren. Dette er ordnet og utbedre. Ta kontakt m OBOS eiendom for å få svar på dette.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Sjekk m OBOS eiendom.

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

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke endringer er gjort?

Far i huset bygde kjellerstue.

Kjenner du til om innredningen/ombyggingen/bruksendringen er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Loft

Har boligen loft?

☐ Nei ☑ Ja

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

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

Elektrisk Anlegg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

og
ufaglært

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

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☑ Nei ☐ Ja

Initialer selger:
K L
E L

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

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

Dato 17.09.2026

Signert av *Kari Løken Rognerud*

Signert av *Eli Løken*

Initialer selger:
K L
E L

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

HUSORDENSREGLER
for
LEIRSKALLEN BORETTSLAG

Vedtatt på ekstraordinær generalforsamling 9. desember 1971 med senere endringer, sist ved generalforsamlingen i 2003 og 2016.

Husordensreglene er et tillegg til leiekontrakten, og hver enkelt andelseier er ansvarlig for at de overholdes.

1. Andelseieren må til enhver tid holde det areal han har fått overlatt i en slik stand at det ikke virker skjemmende for stedet eller naboer.

2. Til hvert hus skal det være søppelkasser i henhold til kommunens regelverk.
   Spesialavfall og avfall som ikke går i søppelkassen må andelseier selv fjerne.
   Avfall må ikke henlegges i terrenget rundt borettslagets område.
   Hageavfall skal leveres på kommunens gjenbruksstasjoner.

3. Tørking av tøy utendørs må ikke skje til sjenanse for beboerne.

4. Biler etc. må ikke parkeres slik at de sperrer vei eller sjenerer naboene.
   Hastighet ved kjøring må tilpasses til at barn leker og ferdes i området.

5. Hagevanning skjer etter vannverkets forskrifter.
   Alle rom må holdes oppvarmet slik at vannledninger ikke fryser.
   Det må kun kastes/brukes toalettpapir i toalettet.

6. Andelseier oppfordres til å stille på dugnad når styret innkaller til dette.

7. Feil eller mangler som kan medføre skader på huset, må snarest meldes til styret.
   Andelseiere blir erstatningspliktige for enhver skade som oppstår ved at ordensreglene ikke blir fulgt.

8. Hunder, katter og andre husdyr tillates i borettslaget under forutsetning av at det ikke er til sjenanse for naboene. Det er båndtvang for hunder på borettslagets område.

9. Lagring på loft.
   Andelseierne plikter å sørge for god gjennomlufting på loft. Det må være åpent mellom leilighetene og lufting på sidene og endevegg må ikke tettes.

10. Utlufting og varme i kjellere.
    For å unngå fukt i kjeller må det sørges for tilstrekkelig varme og utlufting.

11. Brannslukkere/brannvarslere.
    Styret sørger for å utplassere brannslukningsapparat i leilighetene etter gjeldende retningslinjer. Røykvarslere er montert via avtale med alarmselskapet. Beboer er ansvarlig for skifte av batterier i disse.

12. Bruk av motorisert verktøy, plenklippere og lignende.
    Det skal tas hensyn til naboer ved bruk av motorisert verktøy, plenklippere ol. og bruk skal foregå før kl. 21.00 på hverdager og ikke før kl. 13.00 på søndager.

Vedtekter

for Leirskallen borettslag org nr 948976420
vedtatt på ordinær generalforsamling den 02.05.2006, med
endring på ordinær generalforsamling 08.05.2012, 23.05.2013, 11.05.2016,12.04.2021 og 31.05.2022.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Leirskallen borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslagets har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

1-3 Kommunikasjon mellom styret og andelseierne

(1) Styret bestemmer hvordan meldinger og lignende etter loven gis til andelseierne. Andelseierne kan reservere seg mot å motta meldinger elektronisk. Styret skal informere andelseierne i rimelig tid før ny kommunikasjonsmåte tas i bruk. Meldinger skal gis på en betryggende og hensiktsmessig måte.

(2) Når en andelseier skal gi meldinger og lignende til laget, kan han eller hun gjøre dette ved bruk av elektronisk kommunikasjon til den e-postadressen eller på den måten laget har fastsatt for dette formålet.

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

(2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.

(3) Følgende juridiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget, kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst èn bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:

1. stat,
2. fylkeskommune,
3. kommune,
4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,

5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) Juridiske personer ut over de som er nevnt i punkt (3) er ikke tillatt.

(5) En kreditor kan eie èn eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

(6) Juridiske personer og kreditorer kan bare erverve andel i borettslaget dersom de eier andel i boligbyggelaget som det ikke er knyttet bolig til fra før.

(7) En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

(2) Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.

(3) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kap 2 i disse vedtektene.

(4) Nekter styret å godkjenne erververen som bruker, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
(5) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(6) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med èn eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader frem til ny andelseier er godkjent, eller til det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede
(1) Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget – utpekt av OBOS – forkjøpsrett.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg, utpeker OBOS hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

3-2 Interne forkjøpsberettigede
(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget.
Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første

andel. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i OBOS foran.
(2) Andelseier som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere. Overføring av andel etter at andelseier har benyttet forkjøpsrett til en ny andel, utløser forkjøpsrett selv om andelen overføres til noen som faller inn under persongruppen omhandlet i vedtektenes punkt 3-4, jf. lov om borettslag § 4-12. Forkjøpsrett kan likevel ikke gjøres gjeldende dersom andelen overføres:

- på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller
- ved opphør av husstandsfellesskap dersom partene har bodd sammen i minst 2 år, eller de har, har hatt eller venter barn sammen

3-3 Behandlingsregler og frister
(1) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i 3-1 får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i pkt 3-3(2), jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

(2) Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til borettslaget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.
(3) Ved forhåndsvarsel har borettslaget rett til å kreve et vederlag på opp til 5 x Rettsgebyret. Blir forkjøpsretten gjort gjeldende, betales vederlaget tilbake.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider eller på annen lignende måte.

(5) Borettslagets krav om å gjøre forkjøpsretten gjeldende på vegne av forkjøpsberettigede skal settes frem skriftlig for avhenderen og erververen av andelen, eller for eiendomsmegler eller eventuelt fullmektig som har hatt ansvaret for salget.

3-4 Rettsovergang til nærstående
Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren, til person som har leid boligen i kraft av å være arbeidstaker hos andelseier eller til person som har leid den bolig andelen nå er knyttet til av borettslaget. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

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

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd nr. 3 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseier kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
- andelseieren er en juridisk person,
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

(2) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning.

(4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis èn eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

(5) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

(6) Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, se pkt. 6-1 (3).

4-3 Bygningsmessige arbeider

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

(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser mv. - er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.

4-4 Rett til å sette opp ladepunkt for elbil og ladbare hybrider

(1) En andelseier som disponerer egen parkeringsplass på borettslagets eiendom, har med styrets samtykke rett til å sette opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil i tilknytning til parkeringsplassen. Samtykke kan bare nektes om det foreligger saklig

grunn til det.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte andelseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert, eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på veranda, balkong og lignende.

(4) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

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

(7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(8) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen, selv om det skulle vært utført av den forrige andelseieren.

(9) Alle kostnader som er knyttet til tilbygg og bygningsmessige endringer, også tilbyggenes vedlikehold, skal bæres av den aktuelle andelseier. Ved maling av husene dekker borettslaget kostnadene til den opprinnelige bygningsmassen og maling og pensler for tilbyggene. Malearbeidet er beboers ansvar når det gjelder tilbyggene.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

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

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter, og ytterdører til boligen, utvendige trapper og reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

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

5-3 Utbedringsansvar og erstatning
(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

(3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf borettslagslovens
§§ 5-13 og 5-15.
(4) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader
(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.

(2) Når særlige grunner taler for det, skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.

(3) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt, se pkt. 4-2 (6).

6-2 Betaling av felleskostnader
(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med èn måneds skriftlig varsel.

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

6-3 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

7-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

(2) Borettslaget kan kreve andelen solgt dersom andelseier melder seg ut av boligbyggelaget.

7-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 3 andre medlemmer med inntil 2 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret skal velge nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

8-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig i borettslaget
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
7. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt
Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen
- Valg av delegert med vara til OBOS BBL sin generalforsamling

9-5 Møterett
Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags, - tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

9-6 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-7 Stemmerett og fullmakt
Hver andel gir rett til èn stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn èn andel har likevel bare èn stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis èn stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn èn andelseier.
9-8 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer, skal regnes som valgt.

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i borettslaget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andelseiere eller borettslaget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra OBOS, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene, gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 118
LEIRSKALLEN BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i LEIRSKALLEN BORETTSLAG

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

Dato for årsmøtet:

28. mai 2026 kl. 18:00, Leirskallen Turnhall.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Honorar til valgkomite
8. Forslag fra styret om tillegg punkt 13. i husordensreglene
9. Valg av tillitsvalgte
10. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,
Styret i LEIRSKALLEN BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Thor Erik Stenberg er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Velges i årsmøtet

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår at årets resultat dekkes av egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes av egenkapital

Vedlegg

1. 0118 Revisjonsberetning og årsregnskap 2025.pdf
2. 0118 Styrets arbeid 2025.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr. 184 012

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 184 012

Sak 7

Honorar til valgkomite

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det foreslås at valgkomiteen honorerers med kr 2 238

Forslag til vedtak

Valgkomiteen honoreres med kr 2 238

Sak 8

Forslag fra styret om tillegg punkt 13. i husordensreglene

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret foreslår et nytt pkt. 13. til husordensreglene med følgende tekst;

13. Ved bruk av borettslagets forsikring skal egenandel dekkes av andelseier.

Begrunnelse;

Styret har over tid vært usikker på håndtering av egenandelen ved forsikringssaker hvor borettslagets forsikring benyttes. Skal borettslaget eller andelseier dekke egenandelen?

Det har antagelig over tid vært ulik praksis og det finnes ingen skriftlig rutine for dette. Styret ser derfor behov for forankring av dette i husordensreglene slik at det er forutsigbarhet for alle når dette blir aktuelt.

Styret hadde saken oppe til høring på beboermøte i etterkant av årsmøte i 2025 og fikk støtte for at dette bør dekkes av andelseier og fremmer derfor forslag til dette årsmøtet om at det tas inn som eget punkt i husordensreglene.

Styrets innstilling

Det vedtas å ta inn nytt punkt 13. i husordensreglene med teksten; I hovedsak dekkes egenandel ved skader hvor borettslagets forsikring benyttes av andelseier. Styret har anledning til skjønnsmessig vurdering i de saker hvor det er tydelig at skaden skyldes mangler på borettslagets vedlikeholds plikt

Forslag til vedtak

Det vedtas å ta inn nytt punkt 13. i husordensreglene med teksten; I hovedsak dekkes egenandel ved skader hvor borettslagets forsikring benyttes av andelseier. Styret har anledning til skjønnsmessig vurdering i de saker hvor det er tydelig at skaden skyldes mangler på borettslagets vedlikeholds plikt

---

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Trine A. Scott
- Vegard Ulsund

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

- Audun Øvrum
- Martin Fjordholm

Valg av 3 valgkomite Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Hilde Kolnes
- Lars Øiseth
- Lasse Bergh

Sak 10

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Roller og kandidater

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

- Thor-Erik Stenberg

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

- Vegard Ulsund

Til generalforsamlingen i Leirskallen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Leirskallen Borettslag som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA for MKE, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan

oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet. For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger.

Oslo, 21. april 2026
Tell Norge AS

Thomas Olsen

Thomas Olsen
statsautorisert revisor

LEIRSKALLEN BORETTSLAG
ORG.NR. 948976420, KLIENTNR. 118

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2025	2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**2 838 414**	**3 811 369**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		-263 289	-539 020
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-464 213	-431 487
Innsk. øremerk. bankkto		-2 172	-2 448
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**-729 674**	**-972 955**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**2 108 741**	**2 838 414**
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		2 197 082	2 911 284
Kortsiktig gjeld		-88 341	-72 870
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**2 108 741**	**2 838 414**

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 491 882	3 238 872	3 377 000	3 613 000
Andre inntekter		0	0	4 000	4 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**3 491 882**	**3 238 872**	**3 381 000**	**3 617 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-28 499	-28 499	-31 665	-30 238
Styrehonorar	4	-184 012	-184 012	-189 540	-184 012
Revisjonshonorar	5	-8 875	-8 125	-9 000	-9 270
Forretningsførerhonorar		-89 200	-85 770	-90 000	-94 050
Konsulenthonorar		-9 180	-10 913	-20 000	-20 000
Drift og vedlikehold	6	-988 859	-1 316 512	-547 000	-551 410
Forsikringer		-471 544	-339 362	-395 000	-441 200
Kommunale avgifter	7	-1 110 042	-896 429	-862 000	-1 049 000
Energi/fyring	8	-18 978	-18 768	-20 000	-20 000
TV-anlegg/bredbånd		-236 838	-247 403	-205 000	-237 384
Andre driftskostnader	9	-157 203	-183 002	-184 000	-194 700
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-3 303 230**	**-3 318 794**	**-2 553 205**	**-2 831 264**
DRIFTSRESULTAT		**188 652**	**-79 922**	**827 795**	**785 736**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	64 489	104 657	15 000	15 000
Finanskostnader	11	-516 430	-563 755	-539 000	-457 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-451 941**	**-459 098**	**-524 000**	**-442 000**
ÅRSRESULTAT		**-263 289**	**-539 020**	**303 795**	**343 736**
Overføringer:					
Udekket tap:		-263 289	-539 020		

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	2 999 400	2 999 400
Tomt		1 217 471	1 217 471
Aksjer og andeler	13	500	500
Øremerkede bankinnskudd		91 433	76 031
SUM ANLEGGSMIDLER		**4 308 804**	**4 293 402**
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		148 590	142 598
Andre kortsiktige fordringer	14	1 413	0
Driftskonto OBOS-banken		439 027	221 453
Sparekonto OBOS-banken		1 608 052	2 547 233
SUM OMLØPSMIDLER		**2 197 082**	**2 911 284**
SUM EIENDELER		**6 505 886**	**7 204 686**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 42 * 100		4 200	4 200
Udekket tap	15	-2 657 044	-2 393 755
SUM EGENKAPITAL		**-2 652 844**	**-2 389 555**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	8 628 769	9 092 982
Borettsinnskudd	17	356 400	356 400
Annen langsiktig gjeld	18	85 219	71 989
SUM LANGSIKTIG GJELD		**9 070 388**	**9 521 371**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		85 768	69 863
Påløpte renter		2 573	3 006
Påløpte avdrag		0	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**88 341**	**72 870**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**6 505 886**	**7 204 686**
Pantstillelse	19	19 161 400	19 161 400
Garantiansvar		0	0

Oslo, 20.04.2026

Styret i Leirskallen Borettslag

Thor Erik Stenberg — Kelly Palencia

Trine Andressen Scott — Vegard Ulsund

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år.
Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.
Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.
Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke.
Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

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

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

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Alarmavgift	182 448
Eiendomsskatt	111 014
Felleskostnader	2 936 304
Bredebånd	235 368
Leietillegg påbygg	26 748
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**3 491 882**

NOTE 3
PERSONALKOSTNADER

Annen opplysningspliktig godtgjørelse	-2 238
Arbeidsgiveravgift	-26 261
SUM PERSONALKOSTNADER	**-28 499**

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

NOTE 4
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-184 012
SUM STYREHONORAR	**-184 012**

NOTE 5
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-8 875
SUM REVISJONSHONORAR	**-8 875**

NOTE 6
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-10 463
Drift/vedlikehold VVS	-147 128
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-645 744
Drift/vedlikehold brannsikring	-182 116
Kostnader dugnader	-3 408
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-988 859**

Styret mener det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

NOTE 7
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-110 880
Vann- og avløpsgebyr	-709 864
Feie- og tilsynsgebyr	-8 019
Renovasjonsgebyr	-281 279
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-1 110 042**

NOTE 8
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-18 978
SUM ENERGI / FYRING	**-18 978**

NOTE 9
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-50 267
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-30 616
Snørydding	-56 978
Andre driftskostnader	-903
Trykksaker	-2 023
Andre kontorkostnader	-758
Kontingenter	-9 600
Bank- og kortgebyr	-2 434
Øreavrunding	0
Velferdskostnader	-3 627
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-157 203**

NOTE 10
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 498
Renter av sparekonto i OBOS-banken	62 991
SUM FINANSINNTEKTER	**64 489**

NOTE 11
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-516 143
Renter på leverandørgjeld	-287
SUM FINANSKOSTNADER	**-516 430**

NOTE 12
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi	2 999 400
SUM BYGNINGER	**2 999 400**

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE 13
AKSJER OG ANDELER
Selskapet eier aksjer i Leirskallen Skisenter. Denne investeringen er regnskapsført etter at de er bokført til opprinnelig kjøpspris kr 500.

NOTE 14
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Andre kortsiktige fordringer	1 413
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**1 413**

NOTE 15
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)
Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

NOTE 16
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS Boligkreditt AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,44 %. Løpetiden er 29 år.		
Opprinnelig 2009	-16 500 000	
Nedbetalt tidligere	7 407 018	
Nedbetalt i år	464 213	
		-8 628 769
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-8 628 769**

NOTE 17
BORETTSINNSKUDD

Borettsinnskudd	-356 400
SUM BORETTSINNSKUDD	**-356 400**

NOTE 18
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Avsetning bomiljøtiltak	-85 219
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-85 219**

NOTE 19
PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	356 400
Pantelån	8 628 769
	8 985 169

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

Bygninger	2 999 400
Tomt	1 217 471
TOTALT	**4 216 871**

STYRETS ARBEID 2025

Det er i 2025 avholdt 7 styremøter og 38 saker er behandlet. I tillegg er det avholdt flere befaringer i borettslaget.

Styret har i 2025 bestått av

Thor-Erik Stenberg – styreleder
Kelly Palencia - styremedlem
Vegard Ulsund – nestleder
Trine Andresen-Scott - styremedlem
Audun Øvrum - varamedlem
Marie Margret Hellmann Moxnes - varamedlem

I tillegg til styremøter og arbeidsmøter har styret løpende ansvar for «kasserer funksjon» med godkjenning og oppfølging av fakturaer, likviditetsstyring og oppfølging av henvendelser fra beboere og fra OBOS systemet.

De viktigste områdene det er arbeidet med i 2025 kan oppsummeres i;

Utfordringer med vann og avløps nettet
Det har de senere årene vært økende utfordringer med vann og avløps nettet i borettslaget. I 2024 var dette tett knyttet til styrtregn og flom. Deler av utførte oppgaver i -25 er oppfølging av dette, men vi har også hatt store kostnader med utbedringer av avløpsledninger.

Vi har sluttført arbeidene med større vannlekkasje på rør i Leirskallbakken 6. Dette ble en svært kostnadskrevende utbedring for oss. I tillegg har vi hatt utfordringer i Leirskallen 12-14 med tette avløpsrør. Etter flere hendelser med staking ble det utført rørfornying med legging av strømpe i rør til boligene.

Vi har de siste 3-4 årene regelmessig hatt slike utbedringsbehov og styret forventer løpende kostnader til dette i årene som kommer. Styret er derfor veldig restriktive med å pådra kostnader på andre områder slik at vi har økonomisk kapasitet til å løse problemene om eller når de oppstår.

Nabovarsel om tele master
Styret har mottatt og besvart nabovarsel fra Telia som ønsker å etablere signal master mellom Leirskallen Turnhall og E6. Det har vært god dialog med ansvarlig søker. Styret har gått sterkt imot plassering som er foreslått og også foreslått alternativ plassering. Dette er en sak som vil bli fulgt nøye med av styret fremover.

Husleie økning.
Det er dyrtid i Norge med høye renter og sterk prisøkning på tjenester fra kommune osv. og styret har sett seg nødt til å øke husleien også i 2025. Styret ønsker å holde husleien så lav som mulig, men med stor prisvekst og økte driftskostnader må det dessverre forventes ytterligere økning i løpet av 2026.

Stell av hager, trær, orden rundt husene ol.
Vi bor tett på hverandre i borettslaget og vi har felles ansvar for trivsel og godt bomiljø. Vi oppfordrer derfor alle til å ha god dialog med nærmeste naboer og sørge for at hagene holdes i orden innenfor og utenfor egne gjerder og at vi holder god orden rundt husene våre.

Annet
Gårdreform Snø og Grønt har også dette året vært leid inn for å utføre snøbrøyting og gressklipping og styret er i all hovedsak godt fornøyd med arbeidet som gjøres.

Vårdugnaden ble gjennomført som vanlig. Det ble en svært hyggelig ettermiddag hvor mye godt arbeid ble utført og det ble avsluttet med grilling og sosialt samvær på rundingen.

Julegrantenningen ble avholdt på tradisjonelt vis. Det var svært godt frammøte selv om været ikke akkurat var på vår side. Nissen viste seg fra sin beste side og dette ble nok en gang en hyggelig samling før jul og spesielt gledelig er det å se alle de flotte barna vi har i borettslaget!

Styret vurderer at 2025 har vært et godt driftsår. Borettslaget har en solid økonomi, men er under press pga. økning i driftskostnader. Det er god kontroll på inntekter og kostnader slik at vi kan fortsatt kan håndtere de utfordringer som oppstår underveis, over driften.

Styret mener laget er godt posisjonert for å håndtere kommende vedlikeholdsoppgaver i borettslaget.

Større vedlikehold og rehabiliteringer;

2025 Utbedret avløpsrør i Leirskallen 12-14
2025 Utbedret avløpsrør i Leirskallen 8-10
2025 Utbedret lekkasje på vannrør i Leirskallbakken 11
2024 Drenert i Leirskallsvingen23 og 26
2024 Utført overvannsutbedringer utenfor Leirskallen 6
2023 Installering av fiber
2021 Drenering i Leirskallsvingen 3
2020 Montering av kum og tilbakeslagsventil i Leirskallen 4 og 6.
2018 Drenering av Leirskallen 1 og 3.
2017 Omlegging av strøm til «rundingen»
2016 Rehabilitering av kloakkledning, Leirskallsvingen 13,15,17 og 19.
2015 Malt alle hus utvendig.
2015 Gjennomført radonmåling og utført nødvendige tiltak.
2012 Sluttført dreneringsarbeid i Leirskallen 4 og 6.
2011 På begynt dreneringsarbeid i Leirskallen 4 og 6.
2008/2009 Rehabilitering av borettslagets fasader. Utskifting av dører og vinduer.
Tilleggs- og etterisolering. Ny utvendig kledning.
2004 Rehabilitering av alle pipene; etablering av ny lekeplass i henhold til krav i
nye forskrifter; drenering i Leirskallsvingen 17/19 og Leirskallbakken 13/15.
2000 Alle hus ble malt.
1995 Rehabilitert alle spillvannsledninger og noen vanninntak.
1992 Skiftet alle tak. Skiftet nødvendig utvendig panel, malt alle hus,
Skiftet renner og nedløp

Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 28.05.26
Selskapsnummer: 118 **Selskapsnavn:** LEIRSKALLEN BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

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

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Protokoll til årsmøte 2026 for LEIRSKALLEN BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 948976420
Møtet ble avholdt 28. mai kl. 18:00, Leirskallen Turnhall.

Antall stemmeberettigede som deltok: 24
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 2

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Thor Erik Stenberg er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

3. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Marit Evertsen Grimstad er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår at årets resultat dekkes av egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes av egenkapital
>
> ✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr. 184 012

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr 184 012
>
> ✓ **Vedtatt.**

7. Honorar til valgkomite

Det foreslås at valgkomiteen honorerers med kr 2 238

> **Forslag til vedtak:**
> Valgkomiteen honoreres med kr 2 238
>
> ✓ **Vedtatt.**

8. Forslag fra styret om tillegg punkt 13. i husordensreglene

Styret foreslår et nytt pkt. 13. til husordensreglene med følgende tekst;

13. Ved bruk av borettslagets forsikring skal egenandel dekkes av andelseier.

Begrunnelse;

Styret har over tid vært usikker på håndtering av egenandelen ved forsikringssaker hvor borettslagets forsikring benyttes. Skal borettslaget eller andelseier dekke egenandelen?

Det har antagelig over tid vært ulik praksis og det finnes ingen skriftlig rutine for dette. Styret ser derfor behov for forankring av dette i husordensreglene slik at det er forutsigbarhet for alle når dette blir aktuelt.

Styret hadde saken oppe til høring på beboermøte i etterkant av årsmøte i 2025 og fikk støtte for at dette bør dekkes av andelseier og fremmer derfor forslag til dette årsmøtet om at det tas inn som eget punkt i husordensreglene.

Styrets innstilling
Det vedtas å ta inn nytt punkt 13. i husordensreglene med teksten; I hovedsak dekkes egenandel ved skader hvor borettslagets forsikring benyttes av andelseier. Styret har anledning til skjønnsmessig vurdering i de saker hvor det er tydelig at skaden skyldes mangler på borettslagets vedlikeholds plikt

> **Forslag til vedtak:**
> Det vedtas å ta inn nytt punkt 13. i husordensreglene med teksten; I hovedsak dekkes egenandel ved skader hvor borettslagets forsikring benyttes av andelseier. Styret har anledning til skjønnsmessig vurdering i de saker hvor det er tydelig at skaden skyldes mangler på borettslagets vedlikeholds plikt

✓ Vedtatt.

9. Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Trine A. Scott
Vegard Ulsund

Valgt ved akklamasjon

Følgende stilte til valg:
Trine A. Scott
Vegard Ulsund

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Martin Fjordholm
Audun Øvrum

Valgt ved akklamasjon

Følgende stilte til valg:
Martin Fjordholm
Audun Øvrum

Valgkomite (1 år)

Følgende ble valgt:
Lasse Bergh
Hilde Kolnes
Lars Øiseth

Valgt ved akklamasjon

Følgende stilte til valg:
Lasse Bergh
Hilde Kolnes
Lars Øiseth

10. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Thor-Erik Stenberg

Følgende stilte til valg:
Thor-Erik Stenberg

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Vegard Ulsund

Følgende stilte til valg:
Vegard Ulsund

OBOS
Eiendomsforvaltning



Ekstraordinært årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 118
LEIRSKALLEN BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i LEIRSKALLEN BORETTSLAG

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 3. november kl. 09:00 og lukker 6. november kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/118

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Annen informasjon

Borettslaget har mottatt informasjon fra vår revisor i PwC, som har bidratt til at det nå er nødvendig å gjennomføre en heldigital ekstraordinær generalforsamling. Formålet er å formelt velge ny revisor.

Med bakgrunn av PwC sin globale strategi om å bidra til transformasjon hos de største og mest komplekse kundene, har PwC i Norge besluttet å selge deler av revisjon- og rådgivningsvirksomheten. Det blir etablert et nytt selskap med 260 medarbeidere og 20 partnere.

PwC planlegger å skille ut deler av revisjons- og rådgivingsvirksomheten til et nytt selskap som skal satse på revisjon og rådgivning mot lokale og ikke-regulerte kunder. Dette vil berøre deg som kunde og om lag 260 medarbeidere og 20 partnere, som blir med over i det nye selskapet for å utvikle denne virksomheten for å kunne gi deg som kunde enda bedre tjenester fra oss.

Det nye selskapet vil ha en enklere drift og være mye bedre rigget for å levere tjenester av høy kvalitet i segmentet dere opererer i. Vi har samtidig valgt å beholde hele miljøer på de kontorene som blir med i den nye virksomheten, både fagkompetanse og også viktige, relativt store virksomheter som er kunder av de enkelte kontor.

Det nye selskapet vil tre inn i eksisterende samarbeidsavtale med OBOS, og videreføre praksis og rutiner knytte til revisjonen som både OBOS og dere er vant med.

Det nye selskapet vil ha to oppdragsansvarlige som ivaretar revisjonen på en god måte; Linda Arvesen vil være hovedansvarlig med god støtte fra Thomas Walter Kvam Olsen. Både Linda og Thomas er allerede i dag ansvarlig for boligselskapene tilknyttet OBOS Østfold og OBOS Innlandet, og dermed godt kjent med både OBOS og revisjon av boligselskaper. Dersom dere velger å fortsette med det nye selskapet som revisor, vil dette medføre blant annet behov for vedtak i generalforsamling og innsending av samordnet registermelding.

Hilsen Berit Alstad (PwC)"

ANALOGE STEMMESEDLER

Andelseiere som ønsker å levere stemmer analogt, må lever dette til styret innen 6. november kl. 09.00

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Valg av revisor

Med vennlig hilsen,
Styret i LEIRSKALLEN BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Heidi Wilhelmine Svendsen (styrets rådgiver i Obos) er foreslått som møteleder.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Styrets innstilling

Som protokollvitner foreslås Tom-Andre Scott og Arild Palencia

Forslag til vedtak

Tom-Andre Scott og Arild Palencia er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Valg av revisor

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Bakgrunn: I henhold til borettslagsloven § 9-1, har borettslag revisjonsplikt.

Borettslagets nåværende revisor, PwC sitt oppdrag, utløper nå, og det er derfor nødvendig å velge ny revisor.

Generalforsamlingen skal ta stilling til valg av ny revisor for borettslaget. Følgende kandidat er foreslått:

- Tell – Et nyetablert revisjonsselskap med sterk lokal tilstedeværelse og betydelig kompetanse innen boligsektoren.

Ansvarlig revisor har langvarig samarbeid med OBOS Eiendomsforvaltning, og selskapet tilbyr konkurransedyktige vilkår. Tell viderefører kundeforholdene fra PwC AS, og det vil derfor ikke påløpe etableringsgebyr.

Valget av revisor skjer ved alminnelig flertall i generalforsamlingen.

Forslag til vedtak
Generalforsamlingen velger Tell orgnr; 834 836 912, som borettslagets nye revisor.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2025

Det ekstraordinært årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 3.11.25 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 6.11.25
Selskapsnummer: 118 **Selskapsnavn:** LEIRSKALLEN BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder

Heidi Wilhelmine Svendsen (styrets rådgiver i Obos) er foreslått som møteleder.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Tom-Andre Scott og Arild Palencia er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Valg av revisor

Generalforsamlingen velger Tell orgnr; 834 836 912, som borettslagets nye revisor.

☐ For

☐ Mot

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2025 for LEIRSKALLEN BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 948976420
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 3. november kl. 09:00 til 6. november kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 22.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Heidi Wilhelmine Svendsen (styrets rådgiver i Obos) er foreslått som møteleder.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **17**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **5**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Styrets innstilling
Som protokollvitner foreslås Tom-Andre Scott og Arild Palencia

> **Forslag til vedtak:**
> Tom-Andre Scott og Arild Palencia er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **17**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **5**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **17**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **5**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Valg av revisor

Bakgrunn: I henhold til borettslagsloven § 9-1, har borettslag revisjonsplikt.

Borettslagets nåværende revisor, PwC sitt oppdrag, utløper nå, og det er derfor nødvendig å velge ny revisor.

Generalforsamlingen skal ta stilling til valg av ny revisor for borettslaget. Følgende kandidat er foreslått:

- Tell – Et nyetablert revisjonsselskap med sterk lokal tilstedeværelse og betydelig kompetanse innen boligsektoren.

Ansvarlig revisor har langvarig samarbeid med OBOS Eiendomsforvaltning, og selskapet tilbyr konkurransedyktige vilkår. Tell viderefører kundeforholdene fra PwC AS, og det vil derfor ikke påløpe etableringsgebyr.

Valget av revisor skjer ved alminnelig flertall i generalforsamlingen.

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen velger Tell orgnr; 834 836 912, som borettslagets nye revisor.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **17**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **5**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Møteleder	Protokollvitne	Protokollvitne
Heidi W. Svendsen /s/	Arild Palencia /s/	Tom- Andre Scott /s/

Hus 9

Frankelhus 6

Grunn besiktiget,
lere overalt. Litt bs
på nordregg, og må det
her nedgraves 1 m dypere
utgravet kjellerplan, og
støpes såle 70 cm bred.
Forøvrig kan støpes
såler 50x25 på ytterregg,
og 60x30 for midtregg.

Byggekart mangler

Pål

Besiktiget av: M. S. Pedersen

den 23/7 1949

Hus

Mangler meldte utbet.

De ved forrige besikt
påtalte mangler er nu
utbet.

Ingen tilsteder i
søndre leilighet.

Ferdigattest sees.

10. 12. 0. K.

NR

Besiktiget av: *den* 29/9 19 52

M. S.

O. B. 10000. 9-52. R. A.

AKER BYGNINGSKONTROLL
APPROBERT
3/6-49. J.S.P.

180/39

OSLO
13305
10 MAJ 49
180
22 1+3
Hvit Sosr

LERSKALLEN

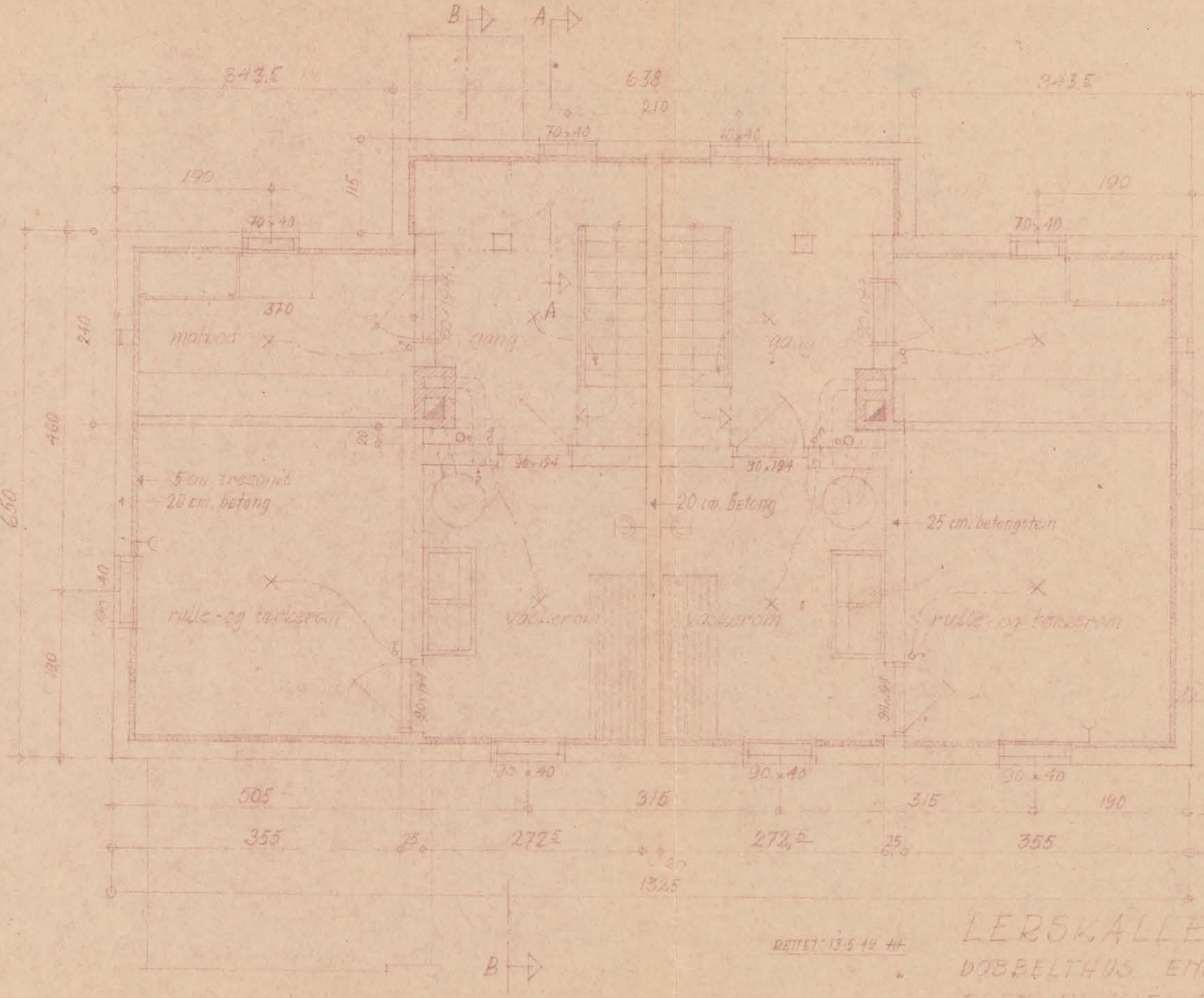
DOBBELTHUS ENDRET TYPE C.1

PLAN AV KJELLER 1:50

OSLO 11.4.49

K. Holmboe, Jansen & Bjune, Sven Markhus
ARKITEKTER M.N.A.L.

Denne tegning erstatter tegn. nr. 100



AKER BYGNINGSKONTROLL
APPROBERT
3/6-49 J.S.P.

BYGNINGSKONTROLLEN I OSLO
Mottatt
D.J.nr. 1
Gnr. 180 Bnr. 1+3. t.1-4
Bl.nr. 24

RETTET: 13-5-49 HH

Denne tegning erstatter tegn.nr 100

Bl. 0

LERSKALLEN.
DOBBELTHUS ENDRET TYPE C.1
PLAN AV KJELLER. 1:50
OSLO 11.4.49
K. Fridtjof Jacobsen & Einar Nielsen
ARKITEKTER M.N.A.L.

AKER BYGNINGSKONTROLL
APPROBERT
3/6-49 . J.S.P.

B
A

330 | 645 | 330

180

91×205 | 43×73 | 43×73 | 90×205

gang | gang

v.f. | 10 | 165 | v.f.

90×205

A

gang | gang

90×205 | 90×205

soverom | soverom

90×195 | 80×195

90 | 90

stue 22,6 m² | kjøkken 10,6 m² | kjøkken 10,2 m² | stue 22,6 m²

135×205 | 135×130 | 150 | 300 | 630

180 | 135 | 205 | 315 | 135 | 130 | 315 | 135 | 130 | 315 | 135 | 130 | 180

360 | 275 | 10 | 1305 | 275 | 10 | 360

B

Denne tegning erstatter tegn.nr. 101

OSLO
7305 10 MAI 49
180/39
180 23 1+3 stamb
5 ovn

LERSKALLEET

DOBBELTHUS ENDRET TYPE C.1

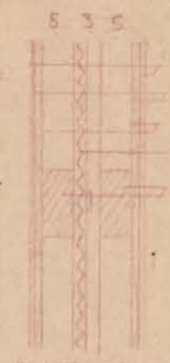
PLAN AV 1. ETASJE

OSLO - 11-4-49

K. Hoffstad Hansen & Bjørn Sandvaag
ARKITEKTER M.N.A.L.

C1 · B · 1 ·

x) F5, F6 OG F7. FØRES HELT OP I 2 ETASJER. STÅR PÅ 3"x5" SVILL PÅ GRUNNMUR. SE SNITT. I LEM I1 OG I2 NYTTES 2" BINDINGSVERK.



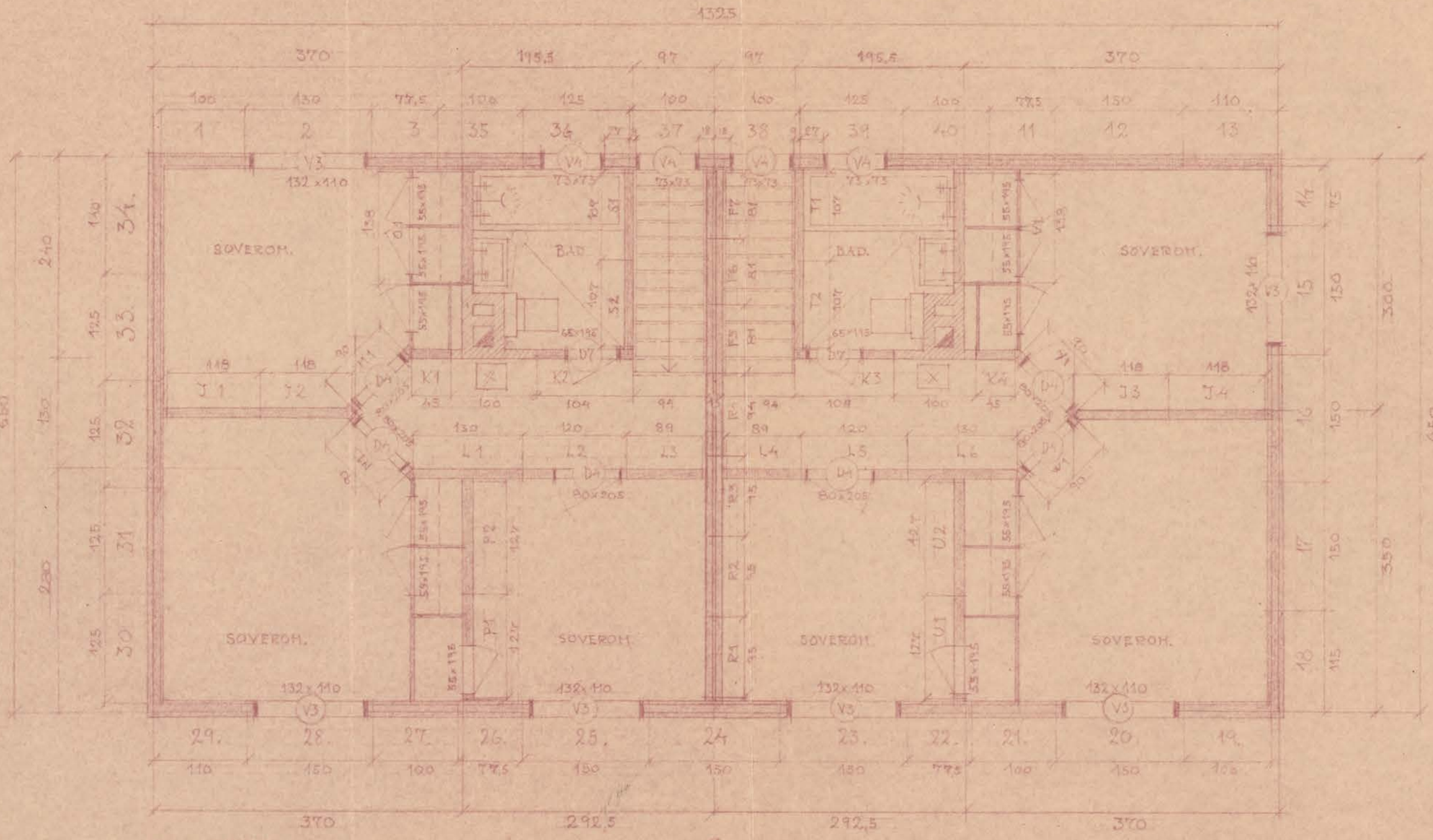
SNITT GI. VEGG „F"

PLAN 1STE ETASJE.

C1.	LERKAMMEN	V/S 30/5-49
B. 1	PLAN 1STE ETG.	HF.

C1·B·2·

A.



B.

C.

PLAN 2DEN ETASJE.

C1. MERSKALEN 1/50

2. PLAN 2DEN ETG. 30/5-49

OSLO BYGNINGSKONTROLL
10469 11. JUL. 1949
180 JF.NR. 1-3 Aamdt 5-10

AKER BYGNINGSKONTROLL.
APPROBERT
3/6-49. J.S.P.

soverom 8,45 m²

bad

gang

soverom 9,65 m²

soverom 7,2 m²

Denne tegning erstatter tegn.nr. 102.

180/39

OSLO
10 MAJ 49
180 39 1-3 stmk
24 5 oss

LERSKALLEEN

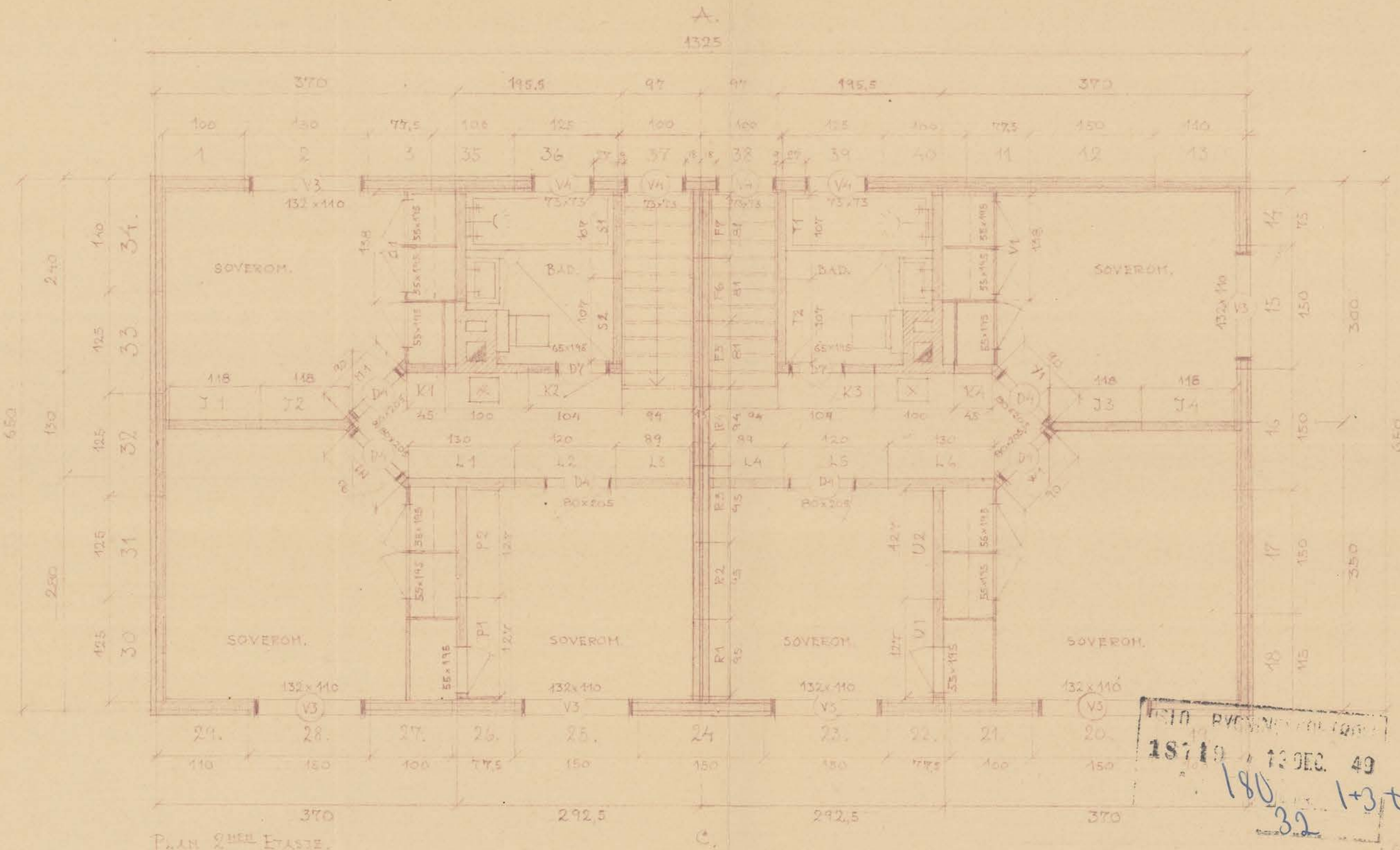
DOBBELTHUS ENDRET TYPE C.1

PLAN AV 2. ETASJE

OSLO 11.4.49

Kolbjørn Hansen Bjørn Sandvollen
ARKITEKTER MNAL

C1·B·2·



PLAN 2DEN ETASJE.

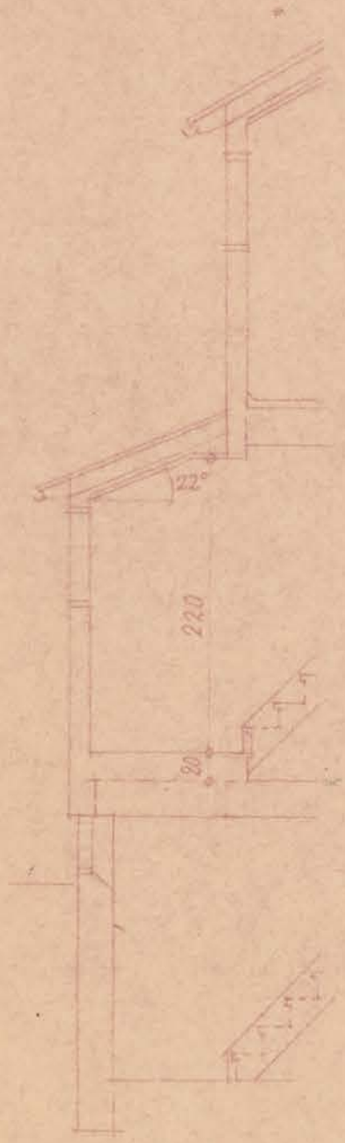
RIKSANTIKVARIEMBETET
1811 13 DEC. 49
180 1+3 t. 1-4
32

1/50

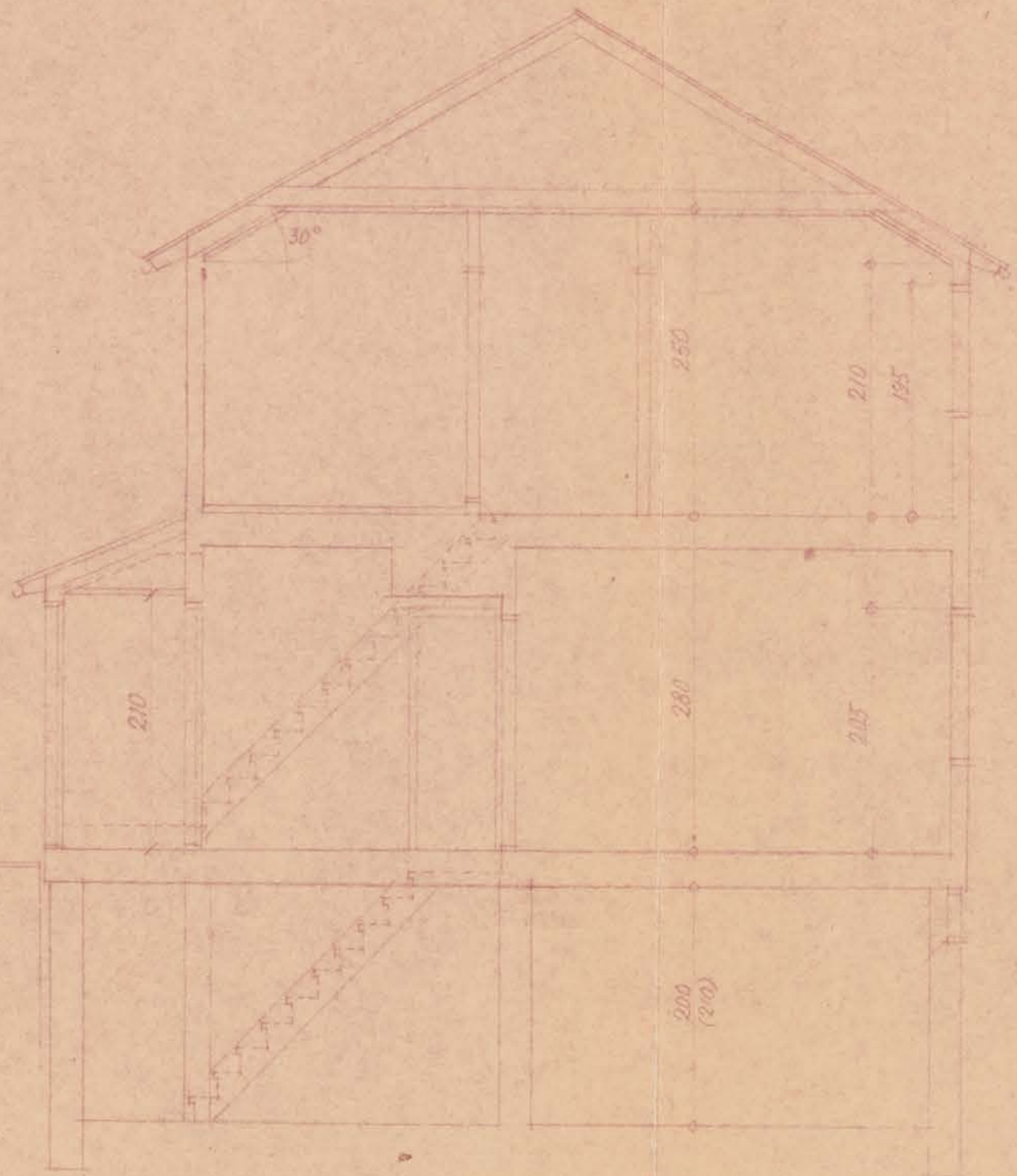
C1. LERSKALLEN 30/5-49

2. PLAN 2DEN ETASJE. T.

AKER BYGNINGSKONTROLL
APPROBERT
3/6-49. J.S.P.



snitt A-A



snitt B-B

Denne tegning erstatter tegn. nr. 105

180/39

OSLO
17305 10 MAI 49
180
25
1+3 leilighet
5 rom

LERSKALLEN.

DOBBELTHUS ENDRET TYPE C.1

SNITT 1:50

OSLO 11.4.49

K. Holbæk-Hanssen & Bjarne Sandbakken
ARKITEKTER M.N.A.L.

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt
Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger

medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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.

Nabolagsprofil

Leirskallen 13 - Nabolaget Munkerud - vurdert av 146 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Offentlig transport

Leirskallen Linje FB10, 74	4 min 0.3 km
Skullerud T-bane, buss	17 min 1.3 km
Skullerud Linje 2, 3	18 min 1.4 km
Sæter Linje 13, 19	25 min 1.9 km
Ryen T-bane, buss	6 min 4.6 km

Skoler

Nyskolen i Oslo grunnskole (1-10 kl.) 118 elever, 13 klasser	13 min 1 km
Stenbråten skole (1-7 kl.) 472 elever, 22 klasser	18 min 1.4 km
Munkerud skole (1-7 kl.) 681 elever, 28 klasser	20 min 1.5 km
Mortensrud skole (1-7 kl.) 366 elever, 19 klasser	24 min 1.9 km
Lambertseter videregående skole 825 elever, 30 klasser	6 min 3.6 km
Bjørnholt videregående skole 900 elever	8 min 4.3 km

«En liten oase "midt" i Oslo. 15 min til rådhuset på sykkel!»

Sitat fra en lokalkjent

Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100

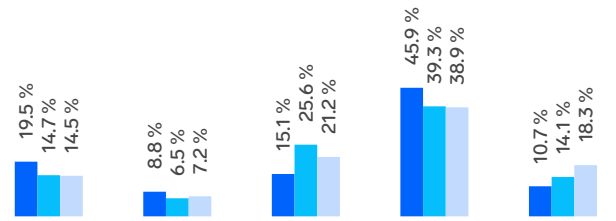
Kvalitet på skolene

Veldig bra 85/100

Naboskapet

Godt vennskap 76/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Munkerud	2 065	811
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Munkerudtoppen barnehage (1-5 år) 22 barn	15 min 1.1 km
Gartnerboligen barnehage (1-5 år) 52 barn	15 min 1.2 km
Solbakken barnehage (0-5 år) 60 barn	15 min 1.2 km

Dagligvare

Kiwi Nordstrand	17 min
Coop Extra Skullerud PostNord	19 min 1.5 km

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

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Buss

Støynivået
Lite støynivå 95/100

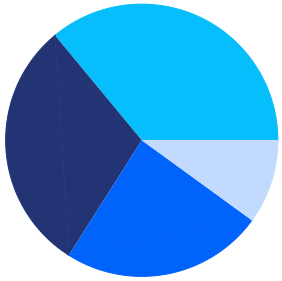
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 95/100

Gateparkering
Lett 88/100

Sport

Leirskallen flerbrukshall Turnhall	7 min 0.5 km
Gamle bygdevei balløkke Ballspill	13 min 1 km
Skullerud Sport Senter	19 min
Fitness24Seven Mortensrud Torg	20 min

Boligmasse



- 24% enebolig
- 36% rekkehus
- 10% blokk
- 30% annet

«Jeg bor i generasjonsbolig med datter og familie i 2.og 3. etasje. Det er trivelig, hyggelige naboer, vi trives godt»

Sitat fra en lokalkjent

Varer/Tjenester

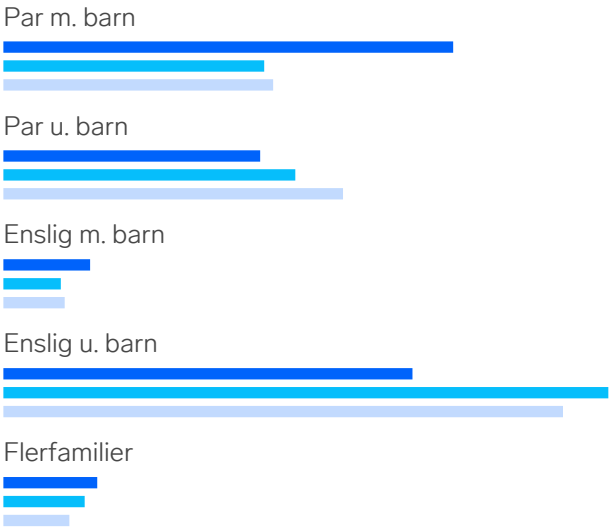
Mortensrud Torg	20 min
Boots apotek Mortensrud Torg	20 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 26% i barnehagealder
- 43% 6-12 år
- 18% 13-15 år
- 13% 16-18 år

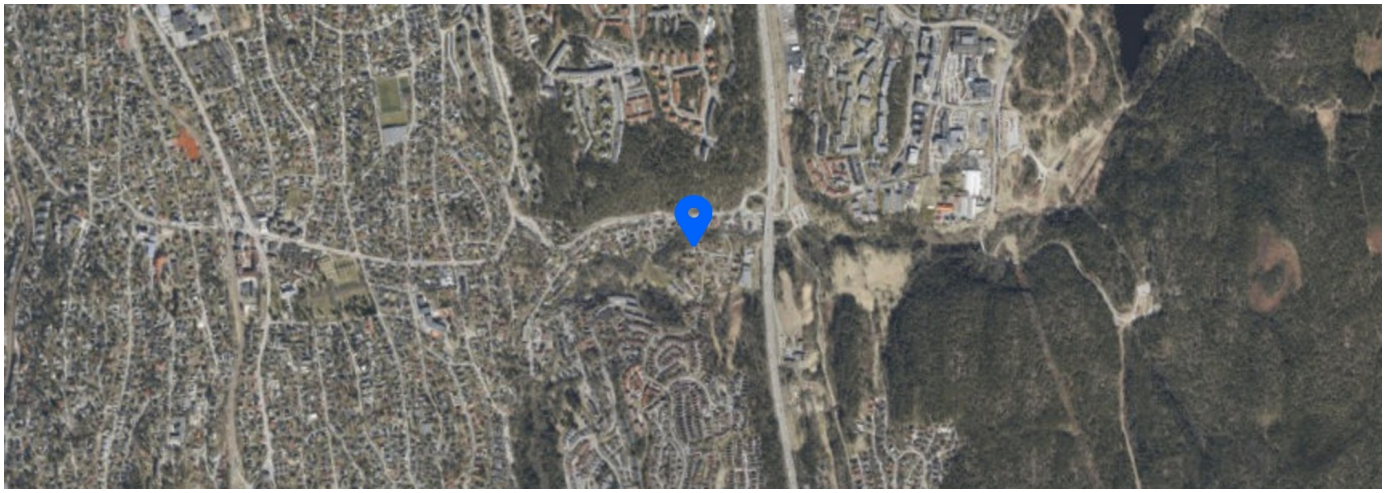
Familiesammensetning

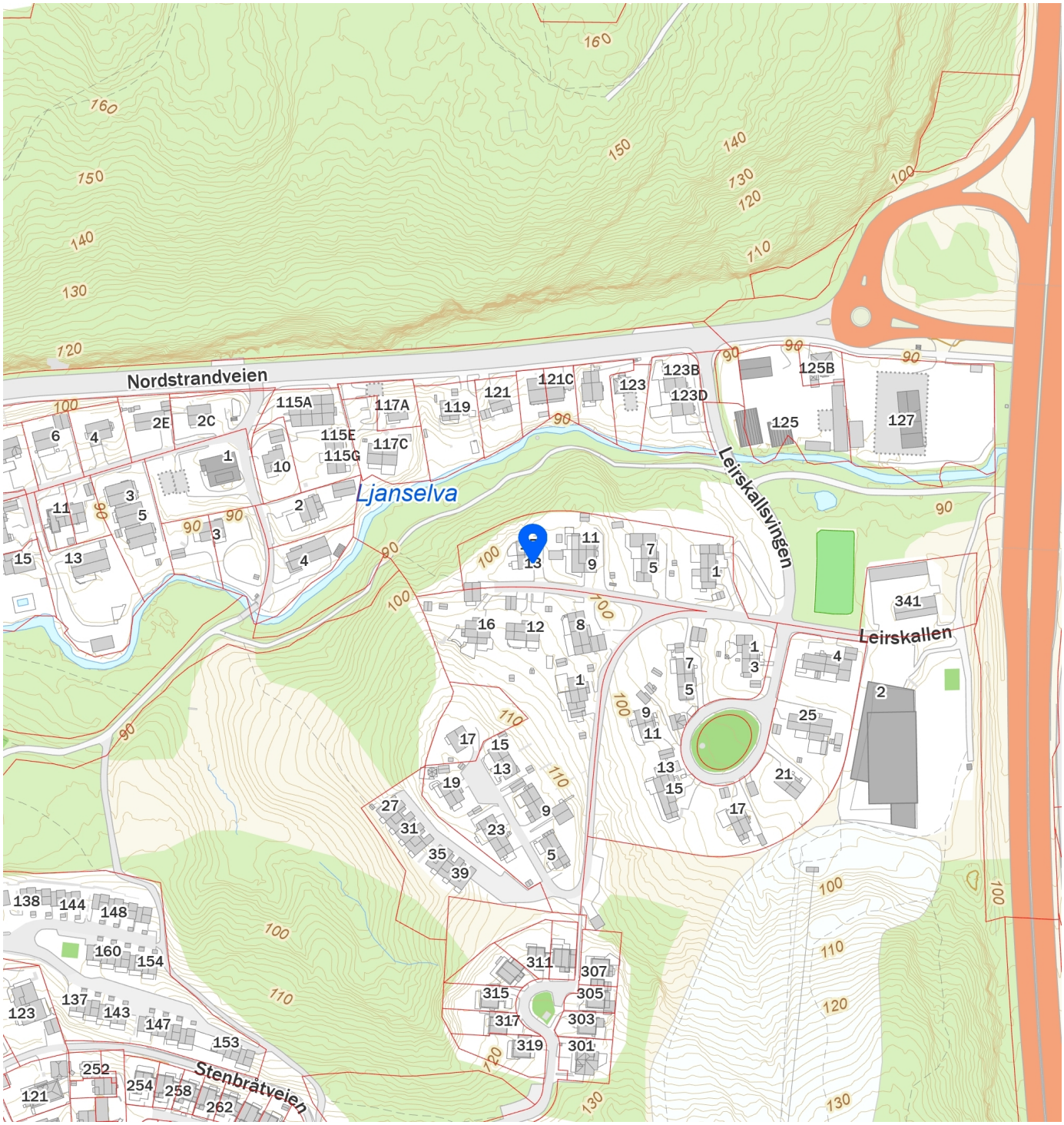


Sivilstand

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	56%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%

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





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

602300 602400

6637400 6637300 6637200

S-1261,15.12.65

(1700)

Byggeområde for boliger
Område A
Maks. BYA=18%
S-4220, 15.3.06
se reg.best.
FF. ETTERSYN 6.4-30.5.22 (202102096/202300230)
MIDL. FORB. MOT TILTAK (202204703/202304720)

Byggegr. mot bekk

SN 24
Spesialområde
(naturvern)
S-3986, 18.6.03
se reg.best.

FP 9
Friområde (park)
S-3986, 18.6.03
Se reg.best.

SN 23
Spesialområde
(naturvern)
S-3986, 18.6.03
Se reg.best.

FT 8 Friomr.(turvei)

FP 10
Friområde (park)
S-3986, 18.6.03
Se reg.best.

S-2821,13.11.85

R60

S-2821

Gr. for beb.

Byggeområde for boliger
netto U 0,25
Maks 2et.+u.et
S-2821,13.11.85
se reg.best.

Felles avkjøres III S-4721

Felles avkj. II S-4721

Felles avkjørsel S-4600
Vei 1762B

Friomr.-turvei S-3710

Parkering

Leirskallen turnhall

R30

Annet vei/gatel. S-2821

Byggeområde for boliger
netto U 0,25
Maks 2et.+u.et
S-2821,13.11.85
se reg.best.

Byggeomr.
for boliger
S-2821

Felles avkj. II S-4721

Flerbrukshall
Maks ges. -
møneh. k 101,75*

Byggegrense

Rives

Friområde -
park
S-4721, 5.6.13
se reg.best.

B2
Byggeområde for
bolig
S-4721, 5.6.13
se reg.best.

Reg.gr.

Felles
avkjørsel IV
S-4721

Felles lekeareal
Beb.plan 281/86 (S-2821)

Felt C
Byggeområde for boliger
Beb.plan 281/86 (S-2821)

Friområde
(idrett og sport)
S-2821,13.11.85
se reg.best.

0 20 40 60 80 100 m

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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

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

Reguleringskart

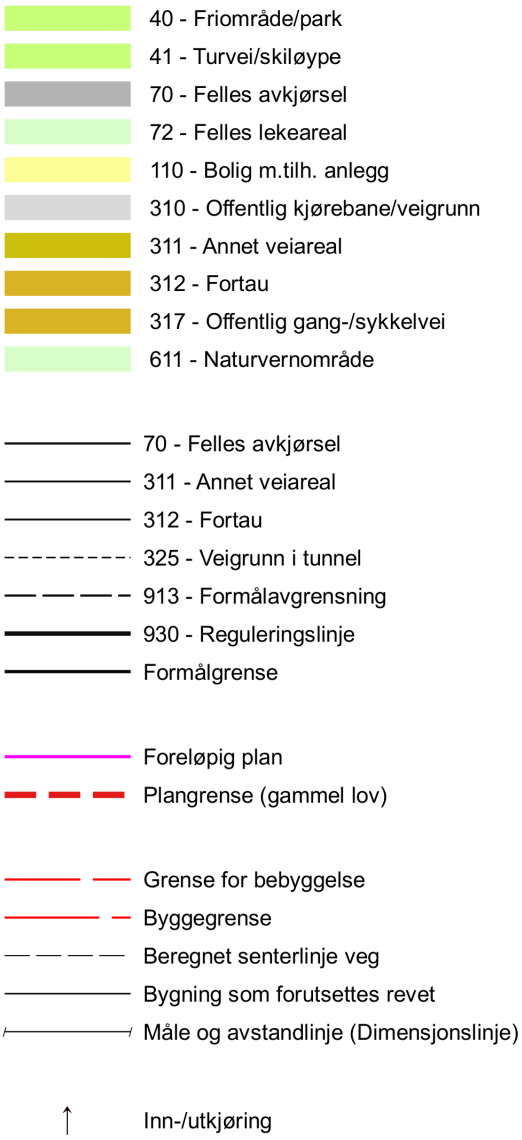
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-7
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 159594/ 86535307
Adresse: Leirskallen 13
Gnr/Bnr: 180/39
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)



602100 602400 602700

6637800 6637500 6637200 6636900

H310_2 H320_2 H190_2 H310_2 H320_2 H310_2 H310_2 H190_1

Leirskallbakken Leirskallveien Leirskallen Leirskallen turnhall Leirskallsvingen Vestre Leirskallen Gårdsveien Kirkeveien Kirkestien Kirkeveien Granebakken Enebakkveien Enebakkveien Bakkeløkka til Enebakkveien til Gamle Bygdevei Leirskallen skisenter Leirskallen til Stenbråtvn Gamle Bygdevei Stenbråtveien Granebakken

0 100 200 300 400 500 m

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 18.06.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 159594/86535307
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
- Fjernveg (tunnel)
- Fjernveg
- Markagrense
- Plangrense
- Sporveg (tunnel), fremtig
- Sporveg (tunnel), eksisterende
- Sporveg, eksisterende
- Sporveg, fremtidig
- Jernbane (tunnel), fremtidig
- Jernbane (tunnel), eksisterende
- Jernbane, eksisterende
- Turvei
- Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)
- T-banestasjon (ikke juridisk)
- Jernbanestasjon (ikke juridisk)
- Banetrase (ikke juridisk)
- Fjordtrikk (ikke juridisk)
- Samferdsel (ikke juridisk)
- Eksisterende kollektivknutepunkt
- Fremtidig kollektivknutepunkt
- Spredt boligbebyggelse
- Bestemmelsesgrense
- Aktivitetssone marka

- Bebyggelse og anlegg, eksisterende
- Bebyggelse og anlegg, fremtidig
- Bane, eksisterende
- Havn, eksisterende
- Havn, fremtidig
- Kollektivknutepunkt, fremtidig
- Grønnstruktur, eksisterende
- Grønnstruktur, fremtidig
- Forsvaret
- LNF-areal, eksisterende
- LNF-areal, fremtidig
- Spredt boligbebyggelse, eksisterende
- Spredt boligbebyggelse, fremtidig
- Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
- Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Farled
- Småbåthavn, eksisterende
- Småbåthavn, fremtidig
- Naturområde
- Friluftsområde
- Ytre by (utviklingsområder)
- Indre by (utviklingsområder)
- 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

Plan- og bygningsetaten

Dato: 18.06.2026
Kunde: Margrethe Falck
Laget for: marthe@boaeiendom.no
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86535307
Deres ref: 9295068

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 180, BNR. 39.

Vi viser til bestilling av 18.06.2026 for eiendom gnr. 180, bnr. 39.

GNR. 180 BNR. 39

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 11.10.1952.

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

16760 m².

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teiger.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

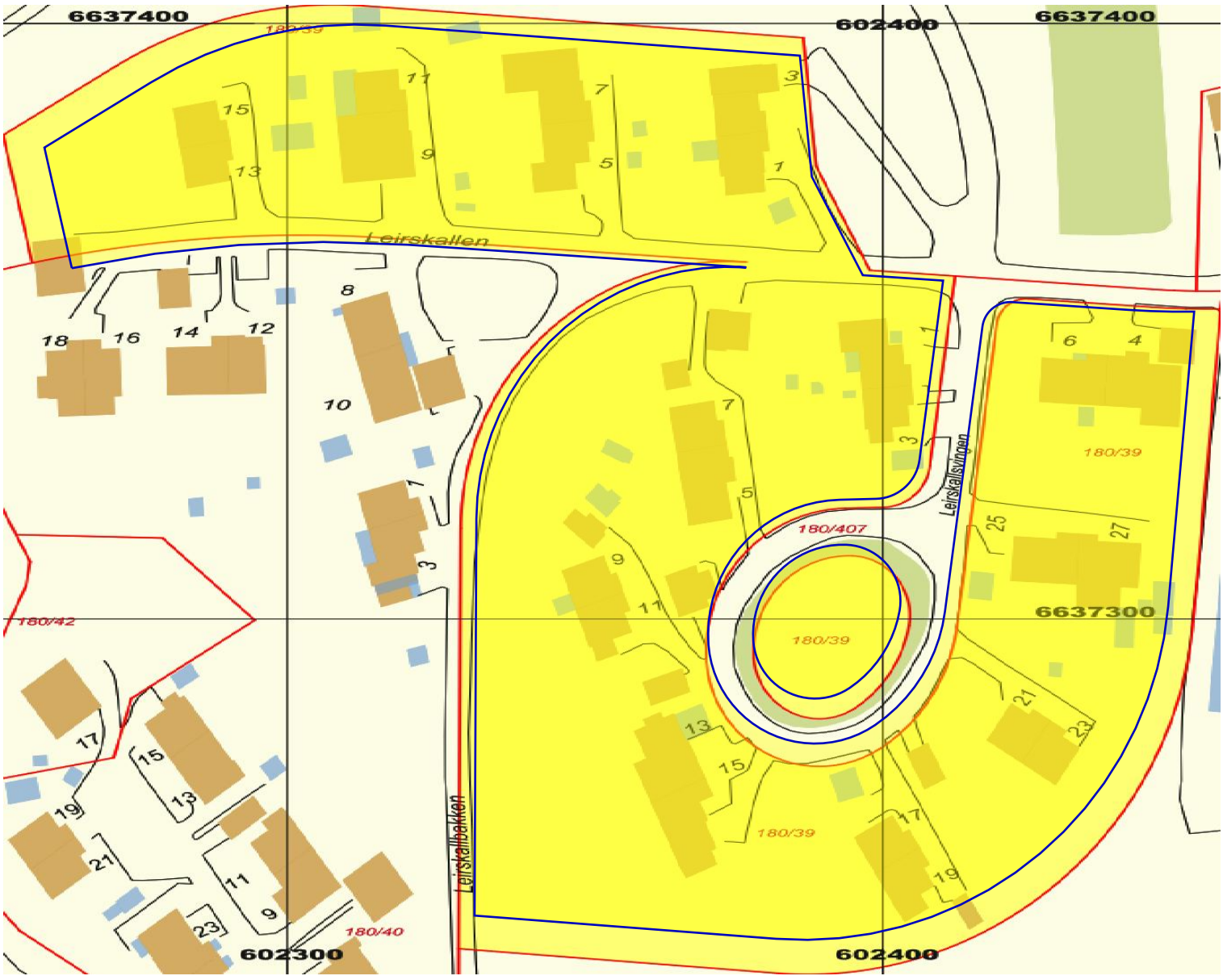
Kristin Tveit
Seksjonsleder

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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



Plan- og bygningsetaten

Oslo

S-4600

Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for Leirskallen idrettshall, Leirskallen, som reguleres til friområde -anlegg for lek, sport og park og fellesområder -felles avkjørsel. Alternativ 2.

Vedtaksdato: 09.09.2011
Vedtatt av: Miljøverndepartementet
Vedtaksdokumenter: 200611225
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: 200611225

Dokumentet består av 3 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR LEIRSKALLEN IDRETTSHALL DEL AV GNR. 180, BNR. 1, 39 OG 41

vedtatt av Oslo bystyre 25.08.2010 sak 286 og stadfestet av Miljøverndepartementet i vedtak av 09.09.2011 med innarbeidede endringer

§ 1. *Avgrensning*
Det regulerte området er vist på plankart merket OP2-200611225-2 og datert 08.01.2010.

§ 2. *Formål*
Området reguleres til:
Friområder - anlegg for lek, sport, park
Fellesområder - felles avkjørsel

§ 3. *Friområder - anlegg for lek, sport, park*
3.1 Utnyttelse/plassering/høyder
Innenfor byggegrenser som angitt på plankartet tillates anlagt flerbrukshall inneholdende idrettshall samt klubblokaler for alpinanlegget med garasje for løypemaskin, snøscooter og annet driftsutstyr for alpinanlegget.
Tillatt bruksareal skal ikke overstige BRA= 4250 m^2 inkl parkering på terreng. Bruksarealet skal regnes uten tillegg for tenkte plan. Areal i kjeller skal medregnes. Det skal medregnes 15 m^2 pr parkeringsplass på terreng. Maks gesims-/mønehøyde er angitt på plankartet.

3.2 Utforming
Flerbrukshallen skal i størst mulig grad innordne seg grøntdraget som den er en del av med høy fysisk kvalitet i bygninger og anlegg, herunder taklandskap. Bygningen skal fremstå med enkel, tydelig hoved-form, men samtidig med variasjon i deler av anlegget for å gi dette særpreg og identitet. Inngangspartiet skal ha en henvendelse mot nord med forplass. Bygningen skal ha ikke-reflekterende flater med høy materialstandard. Taket skal være flatt eller tilnærmet flatt og skal vurderes og behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Ved nybygg og ombygginger skal tekniske anlegg som heisoppbygg og ventilasjonsanlegg m.m. integreres i den arkitektoniske utformingen.

3.3 Vegetasjon
Arealet mellom parkering, flerbrukshall og annet veiareal langs E6 skal opparbeides som et vegetasjons-belte med stedegen vegetasjon av trær og busker.
Mellom flerbrukshallen og nabo i vest skal det opparbeides en grønn visuell buffer.

3.4 Atkomst/parkering
Atkomst, parkering, herunder også varelevering, tillates kun innenfor areal som vist på plankartet.
Nødkjøring fra alpinbakken skal etableres langs hallens vestre side frem til felles avkjørsel.
Det skal anlegges 70 sykkelparkeringsplasser. Disse skal i hovedsak legges langs nabogrense i vest. Det skal anlegges maksimum 11 bilparkeringsplasser, der minimum 2 av disse skal tilrettelegges for orienterings- og bevegelseshemmede.

§ 4. *Fellesområder - felles avkjørsel*
Arealet skal være felles for gnr. 180, bnr. 39 og flerbrukshallens del av gnr. 180, bnr. 1. Felles avkjørsel skal være opparbeidet før brukstillatelse for anlegget gis.

§ 5. *Landskapsplan*
Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes landskapsplan i målestokk 1:500 for planområdet. Planen skal vise vegetert areal mellom parkering, flerbrukshall og annet veiareal langs E6, grønn visuell buffer mellom idrettshall og naboer i vest, utforming av parkeringsareal for bil og sykkel, terreng med eksisterende og nye kotehøyder, type dekker herunder belegningsstein, grusarealer etc., nødkjøringsareal til alpinbakken, gangarealer med trapper og ramper, oppholdsarealer, beplantning, belysning, støttemurer og lignende. Planen skal vise at arealene er tilrettelagt for orienterings- og bevegelseshemmede.
Landskapsplanen skal godkjennes samtidig med rammetillatelse for byggetiltak. Arealene skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent landskapsplan før midlertidig brukstillatelse for flerbrukshallen gis.

§ 6. *Overvannshåndtering*

Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljutforming og prosjektering av tiltaket. Det skal redegjøres for behandling av alt overvann, både takvann, overflatevann og drensvann, ved søknad om rammetillatelse.

Oslo

S-2821

Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for del av. gnr. 180, bnr. 1, 5 m.fl., Leirskallen - Klemetsrud - byggeområde for boliger, friområde m.m

Vedtaksdato: 13.11.1985

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: 198503042

Lovverk: PBL 1985 eller før

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader: Bydel 9

Knytning(er) mot andre planer: V030990, 28186, V010690N2, V161002, V210487, V030588, V260386N2, V220786

Dokumentet består av 3 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

ALT. II

FORSLAG TIL REGULERINGSBESTEMMELSER FOR DEL AV GNR. 180, BNR. 1, 5 M. FL. LEIRSKALLEN - KLEMETSRUD.

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

§ 2. Området reguleres til:
- byggeområde for boliger
- friområde (turvei, park, sport/idrett)
- trafikkområde (vei, gang-/sykkelvei, annet veiareal)
- felles avkjørsler

§ 3. Byggeområde for boliger
a. Felt C, D, D2, E
Innenfor de angitte grenser for bebyggelse på feltene kan det bygges rekkehus/tett småhusbebyggelse i inntil 2 etasjer + underetasje, der terrenget etter bygningsrådets skjønn tillater det, og med en maks. utnyttelsesgrad U=0,35.
b. Felt F, G
Innenfor de angitte grenser for bebyggelse på feltene kan det bygges frittliggende småhusbebyggelse i inntil 2 etasjer + underetasje der terrenget etter bygningsrådets skjønn tillater det, og med maks. utnyttelsesgrad U=0,25.
c. Eksisterende boligområde (Skullerudgrenda borettslag og Felt B). Innenfor de angitt grenser for bebyggelse kan det bygges frittliggende småhusbebyggelse i inntil 2 etasjer + underetasje, der terrenget etter bygningsrådets skjønn tillater det, og med en maks. utnyttelsesgrad U=0,25.
d. Innenfor området skal det innpasses lekeplasser for barn.
e. Det skal opparbeides biloppstillingsplasser etter vedtatt parkeringsnorm for Oslo.

§ 4.
a. Felles avkjørsel
Felles avkjørsel II er felles for: del av gnr. 180,bnr.39, (Leirskallen 1-15), gnr. 180, bnr. 40 og gnr. 180, bnr. 42.
Felles avkjørsel III er felles for: gnr. 180, bnr. 40
(Leirskallen 8-18) og del av gnr. 180, bnr. 39
(Leirskallen 5-15).
Felles avkjørsel IV er felles for: del av gnr. 180, bnr. 40 (Leirskallbakken 1-25) og gnr. 180, bnr. 42.
Felles avkjørsel V er felles for: Felt D2 og G.
Felles avkjørsel VI er felles for Frostveien 12, 14 og 16.
Felles avkjørsel VII er felles for: felt C og felt E.
Felles avkjørsler skal opparbeides i minst 3 m bredde.

§ 5. Trafikkområde
a. Gang-/sykkelvei
Felt F tillates å få avkjørsel via gang-/sykkelvei 9757 og 9758 til vei 4218. Gnr. 180, bnr. 53 og de to tomtene mellom gnr. 180, bnr. 53 og 21 tillates også å få avkjørsel via gang-/sykkelvei 9757 til vei 4218.
På gang-/sykkelvei fra Nordstrandsveien tillates trafikk til gnr. 159, bnr. 13, 310, 42, 44, 135, 168, 33 og trafikk til Øgaardsveien. På gang-/sykkelvei i forlengelse av Leirskallen tillates trafikk til gnr. 180, bnr. 49, 32, 45, 33, og del av gnr. 180, bnr. 5 og 20. Gnr. 180, bnr. 33 tillates også å få adkomst via gang-/sykkelvei 9758 til vei 4218. Gnr. 180, bnr. 50 tillates å få atkomst via gang-/sykkelvei 9775 til Frostveien.

§ 6. Friområde
I friområdet syd for felt E og nord for slalåmbakken tillates det opparbeidet utfartsparkering i tilknytning til friområdene. Det kan også tillates oppført bygninger og anlegg som har naturlig tilknytning til friområdene. I friområdet nord/øst for felt C tillates eksisterende garasje opprettholdt for Skullerudgrenda Borettslag. Eiendommen gnr. 180, bnr. 41 og del av gnr. 180, bnr. 39 (Leirskallen 4+6) gis kjøretillatelse på del av friområdet fra Leirskallsvingen og til eiendommene.

§ 7. Fellesbestemmelser

a. Før søknad om byggetillatelse for en eller flere boliger innsendes, skal bygningsrådet ha vedtatt samlet bebyggelsesplan for hvert felt i M 1:1000. I bebyggelsesplanen skal det redegjøres for planering, lekeplasser, garasjer, biloppstillingsplasser, private gang- og kjøreveier og deres stigningsforhold, bebyggelsens sokkelhøyder, tomtedeling og gjerdelinjer mot private veier. Det skal redegjøres for hvorledes verdifull vegetasjon kan bevares.
b. I forbindelse med innsending av bebyggelsesplan for feltene D2 og G, skal det fremlegges samlet plan for lekeareal mellom feltene D2 og G.
c. Før byggetillatelse gis, skal det være godkjent plan for den ubebygde del av feltene i M 1:500 (jfr. paragraf 26.1 og paragraf 69 i bygningsloven med vedtekt for Oslo).

§ 8. Miljøverndepartementets retningslinjer for veitrafikkstøy gitt i rundskriv T-8/79 skal legges til grunn for demping av støy fra T-banen når det gjelder innendørsforhold. Alle støybeskyttelsestiltak må være ferdig før ferdigtillatelse gis.

Oslo

S-4721

VESTRE LEIRSKALLEN. Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 05.06.2013

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: 200700383

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 3 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

OSLO KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR DEL AV VESTRE LEIRSKALLEN
Gnr. 180, bnr. 1, 5, 509 og 546 m.fl

§ 1 Avgrensning

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket tegning nr. BOP-200700383-D, datert 01.03.2012 og revidert 12.12.2012.

§ 2 Området reguleres til følgende formål:
- Byggeområder – boliger
- Offentlig trafikkområder – vei, fortau
- Friområder – park, turvei
- Spesialområder – naturvern
- Fellesområder – felles avkjørsel, fellesareal for parkering

§ 3 Byggeområder for boliger

Felt B1, B2 og B3
Innenfor de angitte grenser for bebyggelse kan det bygges småhus med gesimshøyde inntil 6,5 m og mønehøyde inntil 9 m. For bebyggelse med flate tak tillates gesimshøyde inntil 7,0 m og med pulttak tillates høyeste gesims inntil 7,5 m, laveste gesims inntil 6,5 m. Fasadelengde pr. boenhet skal ikke overstige 12 m.

For eneboliger, rekkehus og kjedete eneboliger tillates bygninger med gesimshøyde inntil 9,5 m og mønehøyde inntil 11 m. For bebyggelse med flate tak tillates gesimshøyde inntil 10 m og med pulttak tillates høyeste gesims inntil 10 m, laveste gesims inntil 11,5 m.

Maksimum tillatt bebygd areal er BYA = 26 %.
Parkeringsplasser på terreng skal medregnes i bebygd areal (BYA) med 18 m^2 pr. plass.
Minste tomtestørrelse skal være 500 m^2.

Terrengmessig overgang til naboeiendommer skal gis en naturlig utforming.
I søknad om tiltak skal gesims- og mønehøyder, samt høyder for eksisterende og planert terreng angis med kotetall.

Utenomhusplan
Ved søknad om byggetillatelse for en eller flere boliger, skal det foreligge en samlet utenomhusplan for utnyttelse av hele feltet samt friområde turvei. Planen skal vise grunnriss av bebyggelse påført kotehøyder, uteoppholdsplasser, eiendomsgrenser, tomtedeling, eksisterende og nye terrenghøyder, areal for lek og opphold, parkering, eksisterende og nye trær, beplantning av fellesareal, private gang- og kjøreveier med stigningsforhold, veibelysning, bebyggelsens sokkelhøyde, tomtedeling, avfallsløsninger m/adkomst og gjerdelinjer mot private veier.

Parkering
Det skal opparbeides biloppstillingsplasser etter de til enhver tid gjeldende parkeringsnormer for Oslo kommune.

§ 4 Felles leikeareal

Innenfor felt B1 skal anlegges et leikeareal med areal på minimum 200 m^2. Leikeareal skal plasseres best mulig i forhold til sol og lysforhold, skal være egnet for aktivitet og lek og skal ligge godt tilgjengelig fra boligen. Arealer brattere enn 1:3 etter planering tas ikke med i beregningen av leikeareal.

Areal som er ment å tjene som felles oppholds-, leke- eller parkeringsareal kan ikke tillegges enkeltseksjoner som tilleggsareal, dersom eiendommen blir seksjonert.

§ 5 Fri- og naturvernområder

Forslag til turveitrasé og eventuelle inngrep i fri- og naturvernområder skal forelegges Bymiljøetaten for godkjennelse.

§ 6 Atkomst

Felles avkjørsel I er felles for: Felt B1 og B3, Stenbråtveien 125, 133 og 135 og Rådyrstien 27-31.
Felles avkjørsel II er felles for: Felt B2 (del av gnr. 180, bnr.5), del av gnr. 180, bnr.39 (Leirskallen 1-15), gnr. 180, bnr. 40 og gnr. 180, bnr. 42.
Felles avkjørsel III er felles for: gnr. 180, bnr. 40 (Leirskallen 8-18) og del av gnr. 180, bnr. 39 (Leirskallen 5-15).
Felles avkjørsel IV er felles for: Felt B2 (del av gnr. 180, bnr.5), del av gnr. 180, bnr. 40 (Leirskallbakken 1-25) og gnr. 180, bnr. 42.

Felles avkjørsler skal opparbeides i minst 3 m bredde og være allment tilgjengelig for gående og syklende.

§ 7 Dokumentasjon

Søknad om tiltak skal inneholde:

a. Disponering av eiendommen til bebyggelse, atkomst, parkering og uteoppholdsareal med vegetasjon. Ved felles uteoppholdsareal skal avgrensning av private og felles uteoppholdsareal vises.
b. Eksisterende og ny bebyggelses nøyaktige plassering på eiendommen i forhold til nabogrenser, veier, annen bebyggelse, stier, bekker med mer.
c. Kotesatt eksisterende og planert terreng på eiendommen og tilstøtende arealer.
d. Bebyggelsens høyder, kote- og målsatt, og utforming sammen med eksisterende bebyggelse på naboeiendommer/ i nærområdet.
e. Tiltakets plantegninger, snitt og fasader med tilgrensende nabobebyggelse vist.
f. Marksikringsplan som redegjør for sikring av større trær og urørt terreng i byggeperioden.
g. Redegjørelse for lokal håndtering av overvann.

Der kommunen finner det nødvendig kan det kreves ytterligere dokumentasjon.

§ 8 Rekkefølgebestemmelser

Fortau og turvei skal være opparbeidet før ferdigstillelse av felt B1.

Reguleringsplan og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved bystyrets vedtak av 05.06.2013, sak 185.
Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 11.06.2013

Signy Volden, bem

Oslo

KDP-17

Kommunedelplan for torg og møteplasser.

Vedtaksdato: 22.04.2009

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: 200411657

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 47 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byutvikling

Kdp. nr. 17
Vedtatt 22.04.2009

Kommunedelplan for torg og møteplasser



Plan- og bygningsetaten

Forord

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

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

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

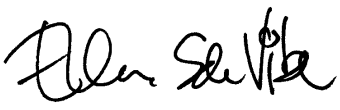
Planen er en temaplan for allment tilgjengelige uterom i Oslos byggesone, med unntak av sentrumsområdet omtrent innenfor Ring 1. Dette området er gjenstand for en egen prosess for istandsetting av byens åpne rom, "Levende Oslo". Planen gir en overordnet struktur av torg og møteplasser i alle bydeler,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

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

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

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

Plan- og bygningsetaten
Februar 2010



Ellen S de Vibe
Etatsdirektør



Ole Petter Finess
Avdelingsdirektør

Innhold

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

1. Bystyrets vedtak

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

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

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

Planens retningslinjer skal være veiledende for plan- og byggesaksbehandlingen.

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

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

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

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

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

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

Øvrige bestemmelser og retningslinjer forblir uendret.”

2. Planens mål

Hovedmål

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

Delmål

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

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

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

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

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

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

3. Planens bestemmelser og retningslinjer

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

§ 1 Avgrensning

Bestemmelsene gjelder for områder vist på plankartene merket:

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

§ 2 Hensikt med planen

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

§ 3 Definisjoner i planen

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

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

§ 3.1 Overordnete torg og møteplasser

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

Overordnete torg og møteplasser er underinndelt i:

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

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

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

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

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

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

§ 4 Planens rettsvirkning

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

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

§ 5 Tilrettelegging og utforming av torg og møteplasser

§ 5.1 Felles bestemmelser for torg og møteplasser

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

R5.1d Inntil torg/møteplass

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

§ 5.2 Torg/plass

For torg/plass i sentre som er regulert til byggeområde opprettholdes gjeldende reguleringsplan, med supplering av disse bestemmelsene. Torg/plass kan etableres på del av arealet. Utforming og materialbehandling av torg/plass skal være bymessig, både i indre og ytre by. Dette innebærer at torg/møteplass skal utformes som et klart definert og opparbeidet område med kvalitativt høy materialstandard. Overganger mellom torg/plasser og private utearealer skal være entydige. Materialbruk og høydeforskjeller kan bidra til tydeligere lesbare skiller mellom allment tilgjengelige og private utearealer.

R5.2 Retningslinjer for tiltak

Torghandel, uteservering og temporære arrangementer kan vurderes, innenfor rammen av øvrige krav i disse bestemmelsene. Første etasje (bakkeplan) i bebyggelse ved torg/plass søkes tilrettelagt med publikumsrettede funksjoner, slik som handel, serveringssteder, offentlig tjenestetilbud, utstillingslokaler osv, og med atkomst og fasadeutforming som primært henvender seg mot uterommet. Som ledd i å frigjøre torg/plass fra overflateparkering kan parkering vurderes under torg/plass, dersom dette samsvarer med kommunens parkeringspolitikk.

§ 5.3 Annen overordnet møteplass

I annen overordnet møteplass tilrettelegges for allsidig, gjerne varierende rekreasjonsbruk. Det skal legges vekt på tilrettelegging for ikke organisert bruk.

Innenfor annen overordnet møteplass kan avgrensete arealer legges til rette og utvikles for allsidig rekreasjonsbruk.

R5.3 Retningslinjer for tiltak

Etablering av parsellhage innenfor annen overordnet møteplass kan vurderes, dersom gjenværende areal er egnet og stort nok for å ivareta kvaliteter som forutsatt i 5.1. Parsellhager vurderes som viktig integrasjons- og møteplassarena i bydelene.

§ 5.4 Strøksgate og annen gate som skal tilrettelegges som møtested
Tiltak i strøksgate og annen gate som skal tilrettelegges som møtested skal bygge opp om gatens rolle slik den er beskrevet i § 3. Fotgjengerne skal sikres god tilgjengelighet til offentlig transport. Plasser/byrom langs gatene skal utformes for å ivareta funksjonen som møteplass og velfungerende fotgjengerforbindelse. Søknads- eller meldepliktige tiltak, for eksempel plattinger og teltkonstruksjoner, tillates ikke i strøksgate og annen gate som skal tilrettelegges som møtested. Gaten skal opparbeides bymessig, se § 5.2.

R5.4 Retningslinjer for tiltak knyttet til tilgrensende funksjoner/formål
Første etasje (bakkeplan) i bebyggelse ved strøksgate og annen gate som skal tilrettelegges som møtested bør ha publikumsrettede funksjoner, slik som handel, serveringssteder, offentlig tjenestetilbud, utstillingslokaler osv, og med atkomst og fasadeutforming som primært henvender seg mot gaten. Private/felles utearealer foran bygg og anlegg skal i høyder og materialbruk gi tydelig lesbare overganger til gaten.

Ved planer og tiltak på eiendom som grenser inntil eller på annen måte vesentlig berører strøksgate og annen gate som skal tilrettelegges som møtested skal konsekvenser beskrives og vurderes for hele den delen av gaten som etter kommunens skjønn er relevant i denne forbindelsen.

§ 5.5 Overordnet forbindelse
Utvikling av overordnet forbindelse skal bidra til et nett av trygge, vakre, innbydende og sammenhengende gangbaserte forbindelser til og mellom byens torg og møteplasser. Trasévalg og geometri for ny overordnet forbindelse skal som regel underordne seg landskapets hovedtrekk. Broer, utsiktspunkter, steder langs vann og vassdrag og andre spesielle steder langs forbindelsen skal vektlegges særskilt som møteplasser, ved tilrettelegging og utforming.

§ 6 Lokale torg og møteplasser

Ved planer og tiltak på lokale torg og møteplasser skal disse utformes med samme kvalitet som angitt i § 5.1. Det skal dokumenteres hvilke konsekvenser planen/tiltaket har for plassen, og hvordan plassens funksjon som møteplass ivaretas.

§ 7 Områder for etablering av torg/ møteplass ved byutvikling

Innenfor slike områder skal det ved utbygging knyttet til byutvikling etableres torg/møteplasser med kvalitet som angitt i § 5. Plassene skal behandles i stedsanalyse og sikres som friområde eller offentlig trafikkområde/ torg – plass i reguleringsplan for områdene. De skal normalt ferdigstilles samtidig med bebyggelsen. Der hvor prinsipplassering av torg/møteplass er vist på plankartet, skal dette være retningsgivende for plasseringen ved detaljplanleggingen. I områder for etablering av torg/møteplass ved byutvikling skal tilstøtende byområdes behov for torg/møteplass vurderes og tas hensyn til ved planlegging for byutvikling.

Torg og møteplasser skal ivaretas slik:
• Dersom ikke annet er fastlagt i reguleringsplan, skal det for utbygging som omfatter mer enn 20 000 m^2 BRA (areal under terreng medregnes ikke), sikres minst ett torg/én møteplass for hvert 20 000 m^2 BRA. Samlet areal for torg og møteplasser skal være minst 5 % av tiltakets totale BRA.
• For utbygging inntil 20 000 m^2 BRA (areal under terreng medregnes ikke) skal sikring og etablering av minst ett torg/én møteplass med kvaliteter i henhold til disse bestemmelsene sikres. Størrelsen på arealet vurderes nærmere.

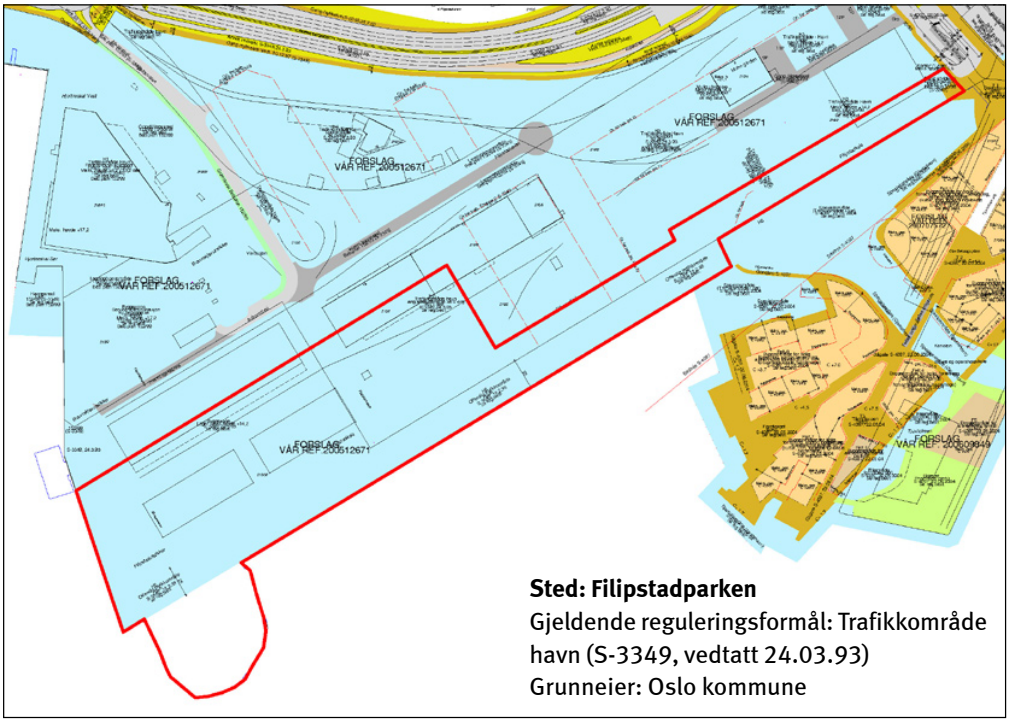
Torg og møteplasser skal ivaretas i tillegg til felles arealer for uteopphold knyttet til boligbebyggelse. Torg/møteplass skal lokaliseres på steder med god utsikt, gode solforhold og utformes med lett tilgang til offentlig gatenett eller gang/sykkelforbindelser. Terreng brattere enn 1:3 medregnes ikke i arealet. Kommunen kan kreve at et større areal avsettes dersom dette vurderes som nødvendig i det aktuelle området.

4. Reguleringsplaner og kommunedelplaner som tilsidesettes av kommunedelplan for torg og møteplasser

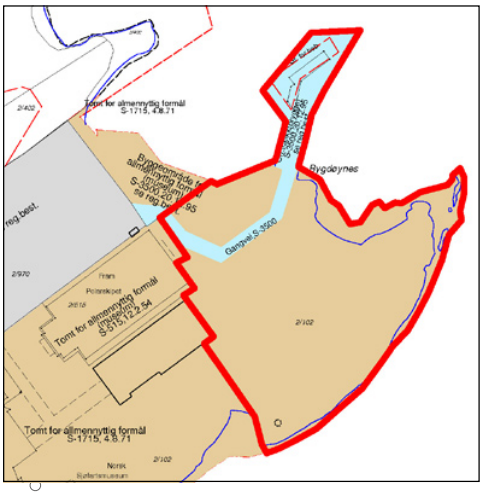
Nedenfor følger en oversikt over de av planens torg og møteplasser hvor vedtatt reguleringsplan er tilsidesatt av foreliggende plan. Reguleringsplanen anses her å være i strid med kommunedelplanens "byggeområde (torg/plass)" eller "byggeområde (annen overordnet møteplass)". På utsnittene av reguleringskartet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

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

Bydel Frogner

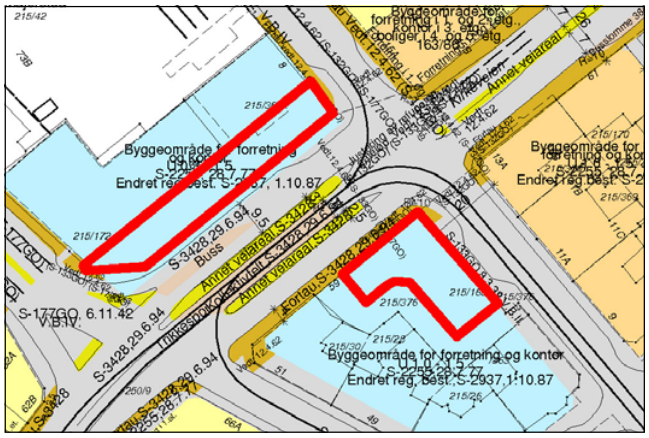


Sted: Filipstadparken
Gjeldende reguleringsformål: Trafikkområde havn (S-3349, vedtatt 24.03.93)
Grunneier: Oslo kommune



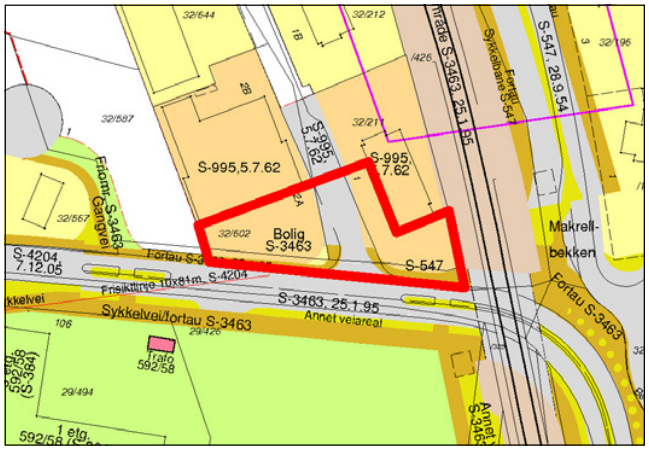
Sted: Bygdøynes
Gjeldende reguleringsformål: Byggeområde – tomt for allmennyttig formål (S-1715, vedtatt 04.08.71)
Grunneier: Norsk Sjøfartsmuseum

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



Bydel Vestre Aker

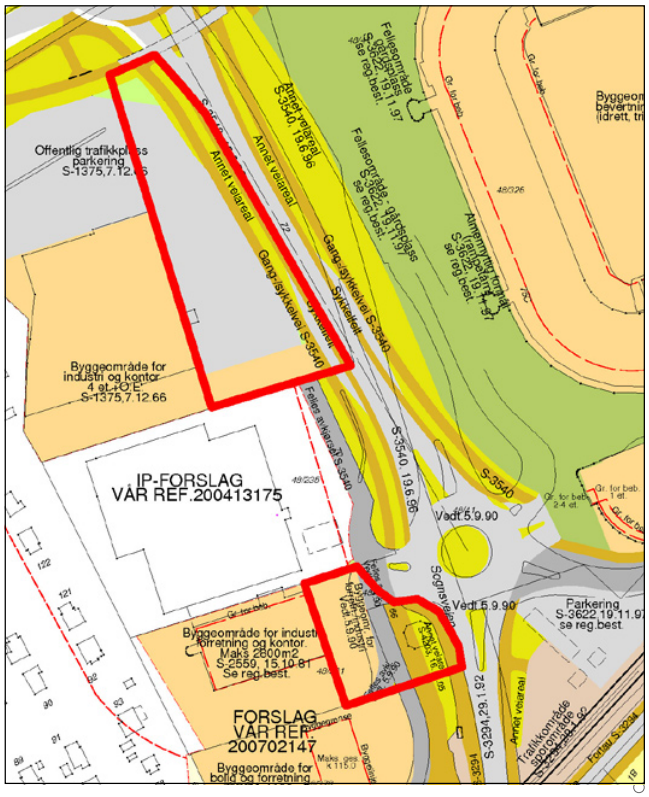
Sted: Makrellbekken
(Øvre Smestad vei 1 og 2A)
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde bolig
(S-995, vedtatt 05.07.62 og
S-3463, vedtatt 25.01.95)
Grunneiere:
Smestad Nye Handelshus AS,
Øvre Smestad Handelshus AS

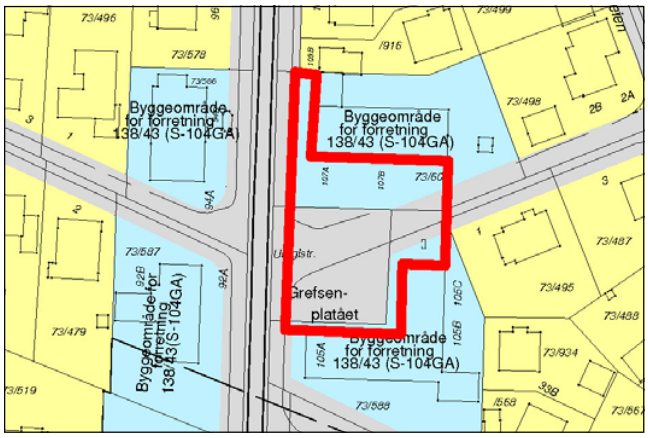


Bydel Nordre Aker

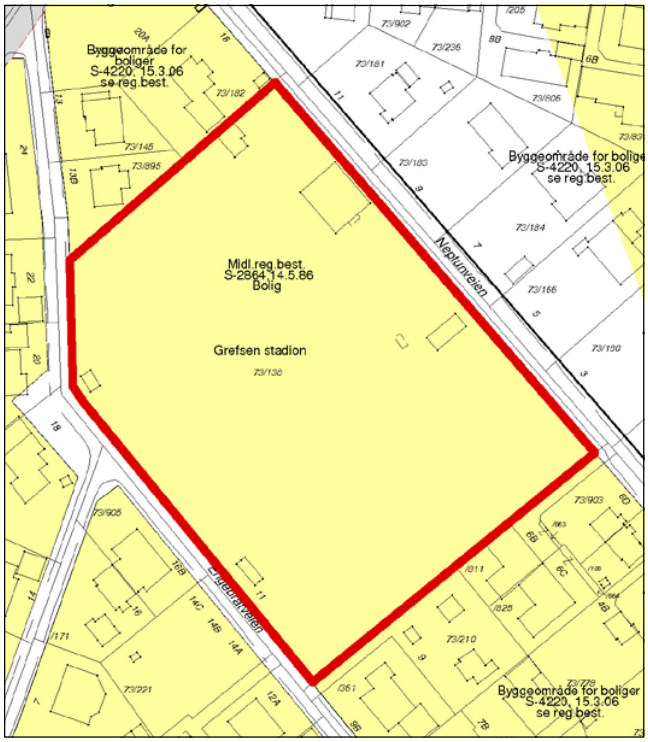
Sted: Sognsveien 66
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde industri/
forretning/kontor
(S-2559, vedtatt 05.10.81)
Grunneiere:
Titas Eiendom AS,
Fram Realinvest AS

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



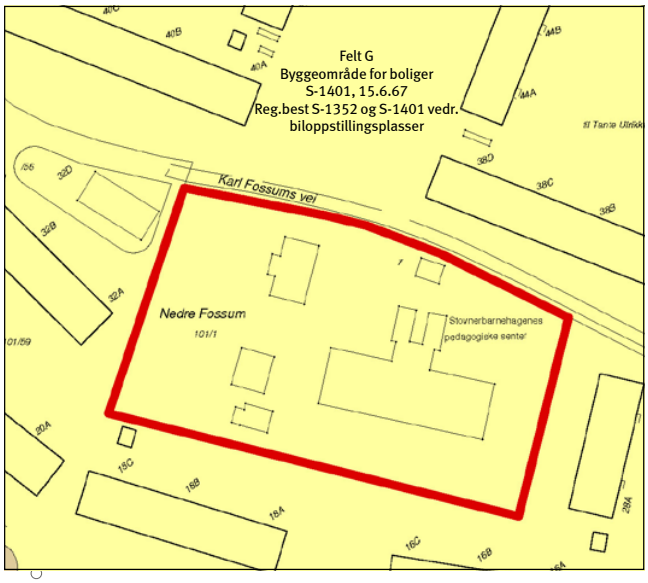


Sted: Grefsenplatået
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde forretning (S-104GA)
Grunneiere: Veigrunn, private



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

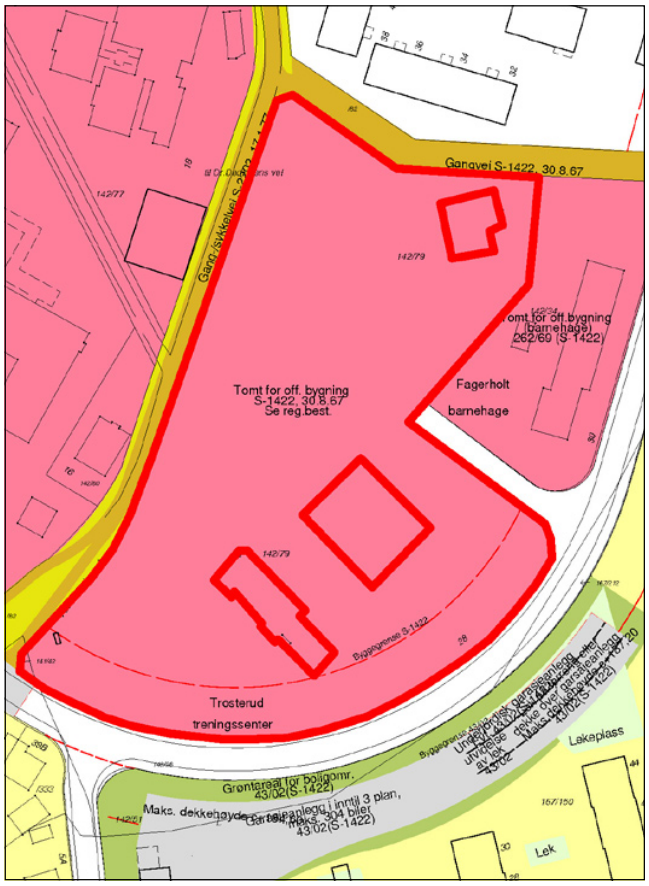
Bydel Stovner



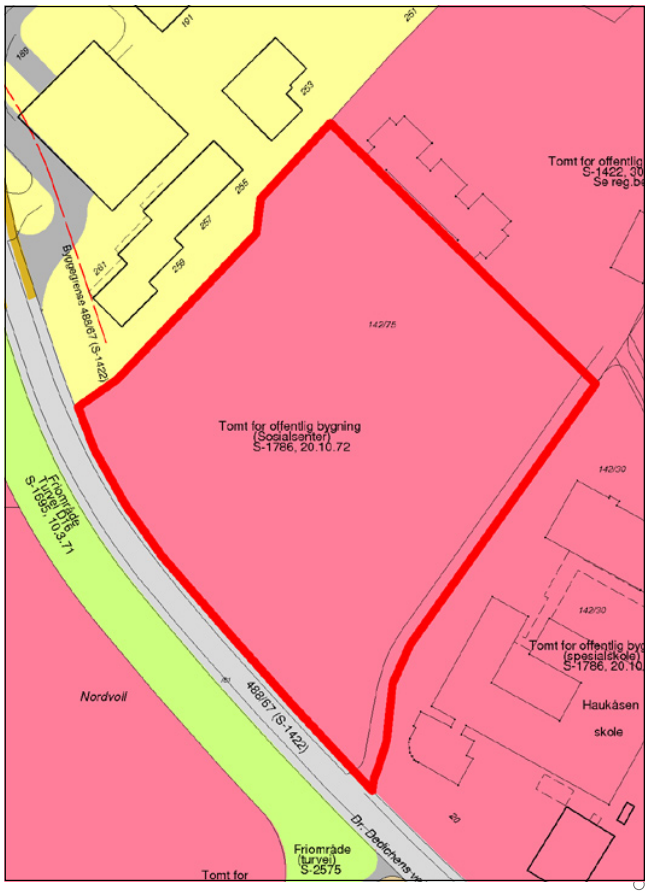
Sted: Nedre Fossum gård
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde bolig (S-1401, vedtatt 15.06.67)
Grunneier:
Omsorgsbygg Oslo KF

Bydel Alna

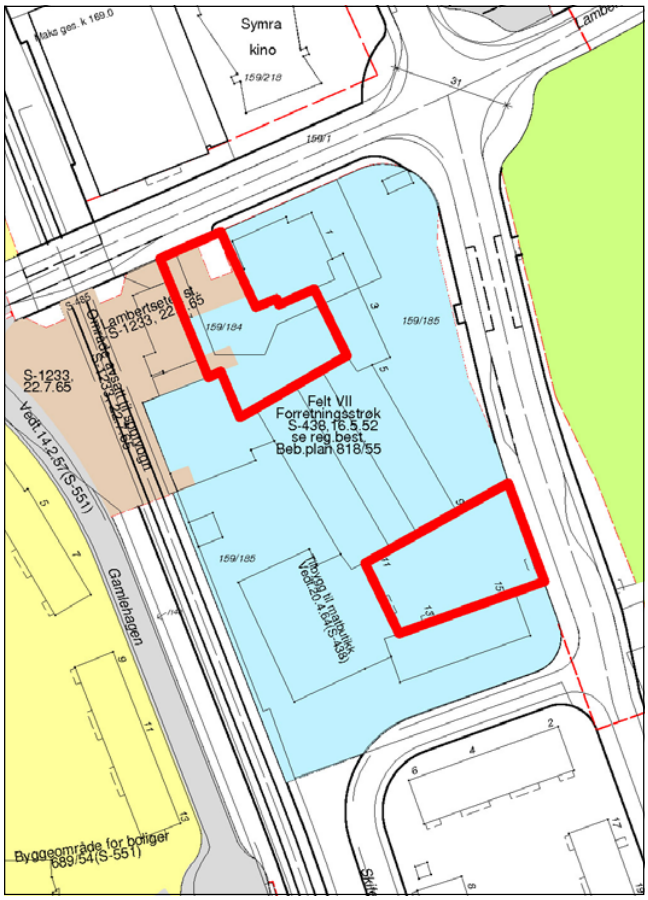
Sted: Trosterudvillaen
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde – tomt for offentlig bygning (S-1422, vedtatt 30.08.67)
Grunneier: Oslo kommune



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

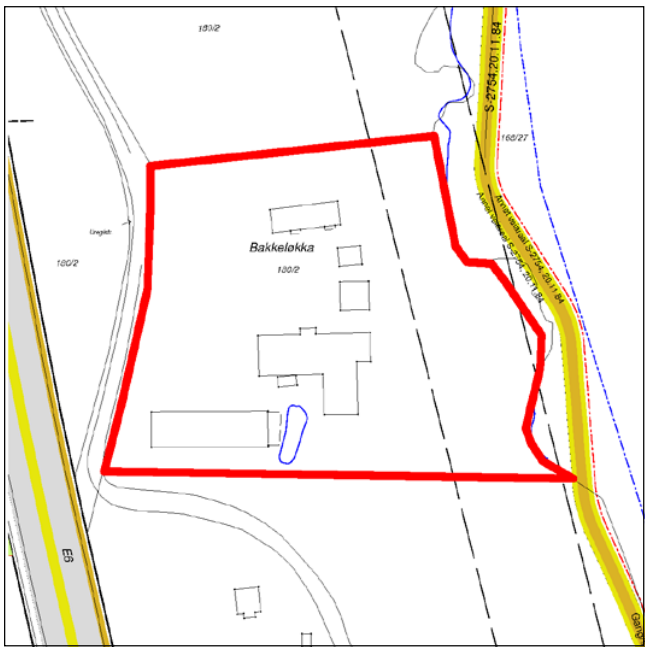


Bydel Nordstrand



Sted: Lambertseter torg
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde – forretningsstrøk (S-438, vedtatt 16.05.52) og trafikkområde (Lambertseter stasjon) (S-1233, vedtatt 22.07.65)
Grunneiere:
OBOS Forretningsbygg AS, Langbølgen Borettslag

Bydel Søndre Nordstrand



Sted: Bakkeløkka
Gjeldende reguleringsformål:
Uregulert
Gjeldende arealbruk:
Byggeområde næringsområde i kommunedelplan for næringskorridor Oslo syd (Kdp. nr. 7, vedtatt 26.05.93)
Grunneier: Oslo kommune

5. Planbeskrivelse

Planens sammenheng med andre planer og annet planarbeid

Tabellen nedenfor gir en skjematisk oversikt over hvordan kommunedelplanen henger sammen med andre aktuelle planer som er vedtatt eller under arbeid pr. oktober 2009.

Sammenheng med andre planer og annet planarbeid – status pr. oktober 2009

Planoppgave	Vedtatt år/ under arbeid	Type sak	Geografisk avgrensing	Premiss for kdp t+m	Gir mål for kdp t+m	Koordinert med kdp t+m	Kdp t+m kan gi føringer
Oslomiljøet – byøkologisk program	2003	Politisk program	Oslo	X	X		
Kommuneplan 2008	2008	Kommuneplan	Oslo		X		
Plan for idrett og friluftsliv i Oslo 2009-2012	2009	Kommunal plan	Oslo	X	X		
Grøntplanen (revisjon)	Under arbeid	Kommune-delplan	Oslo			X	(X)
Kdp Alna miljøpark	Under arbeid	Kommune-delplan	Langs Alna				X
Kdp byutvikling og bevaring i Indre Oslo	Under arbeid	Kommune-delplan	Indre Oslo			X	X
Samarbeids-prosjektet "Levende Oslo"		Samarbeids-prosjekt Oslo kommune og private aktører	Sentrum + +			X	X
Fjordbyplanen	2008	Planprogram	Sjøfronten	X		X	
Helhetlig utviklings-plan for Groruddalen (HUG)	2006	Ikke lovfestet strategiplan	Grorud-dalen	X	X		
Strategisk grønn-strukturplan for Groruddalen	?	Ikke lovfestet plan	Grorud-dalen	X	X		
Vedtatte regulerings planer/kommune-delplaner (kdp) for avgrensete områder	Vedtatt	Reguleringsplaner/kdp	Ulike del-områder	X			
Reguleringsplaner under arbeid	Under arbeid	Reguleringsplan	Ulike del-områder			X	X
"Vakker by"	2005	Handlings-program	Oslo		X		
Designmanual for Oslo – Indre by. Versjon 01	Under arbeid	Handlings-program	Oslo			X	X
Gatebruksplanen	Under arbeid	Handlings-program	Sentrum + Haus-manns-kvartalene			(X)	(X)
Program for gateopp-rusting – Indre Oslo	Revideres	Handlings-program	Indre Oslo				X
Stasjoner og til-gjengelighet T-bane (T-baneprosjekt)		Handlings-program	Oslo			X	X
Belysningsplan for Oslo	Under be-handling	Ikke lovfestet plan	Sentrum + +			X	X

Sammenhengen til kommunedelplan for blågrønn struktur i byggesonen (Grøntplanen)
Gjeldende Grøntplan ble vedtatt i desember 1993 og er under revisjon. Et revidert planforslag var lagt ut til offentlig ettersyn juni – september 2009.

Grøntplanen omfatter til dels de samme arealene som kommunedelplan for torg og møteplasser. Planene har begge fokus på rekreasjon, parker og turveinett. Grøntplanen er likevel mer rettet mot fysisk utfoldelse og naturopplevelser enn kommunedelplan for torg og møteplasser. Denne understreker de sosiale aspektene ved rekreasjon, og tilrettelegging og utforming av plasser for å fremme god samhandling mellom mennesker. Grøntområdenes rolle som naturområder og tema biologisk mangfold omhandles i hovedsak i Grøntplanen.

De samme arealene kan altså inngå i begge planene, men med ulikt hovedfokus, og derfor med ulike bestemmelser. I slike tilfeller gjelder begge sett av bestemmelser.

Planens innhold

Planen har to hovedfokus:
1. Planen gir en struktur av torg og møteplasser som består av nye og eksisterende møteplasser, og forbindelser dem imellom. Torg og møteplasser både på overordnet og lokalt nivå inngår i strukturen. Arealbruken gis for de fleste plassene med juridisk bindende virkning, og det knyttes bestemmelser og retningslinjer til dem, for å sikre god tilrettelegging og kvalitet.

2. Planen stiller krav til torg og møteplasser for nye utbyggingstiltak. I utpekte "områder for etablering av torg og møteplasser ved byutvikling" formuleres disse kravene som juridisk bindende bestemmelser som må følges opp i reguleringsplan, mens de for øvrig gjelder som veiledende retningslinjer.

Planen fastlegger fem typer torg og møteplasser
Planen vektlegger spesielt "overordnete torg og møteplasser", som omfatter allment tilgjengelige uterom som er møteplass for minst ett byområde. "Byområde" omfatter flere lokale boligområder som fungerer i sammenheng, men som er mindre enn en bydel. Eksempel på "byområder" er Ila, Briskeby, Høybråten, Bjørndal. Følgende typer torg og møteplasser er fastlagt, hvorav de fire første er definert som overordnete:

- Torg/plass, som i stor grad er det vi forbinder med bymessige plasser i indre Oslo og knyttet til sentra i ytre by. Ofte er den avgrenset av bebyggelse, eller eventuelt en annen klar fysisk avgrensing.

- Annen overordnet møteplass, som i hovedsak er grøntområder i sin funksjon som møteplasser. Dette kan være parker, store aktivitets-/lekeplasser for barn, større idrettsanlegg, skolehager, grøntområder langs byens største vassdrag, gårdsanlegg i først og fremst ytre by.

Grøntområdenes rolle som møteplasser er forskjellig i indre og i ytre by. I indre Oslo utgjør både torg/plasser og grøntområder ofte klart avgrensete arealer, som helt eller til stor del fungerer som møteplasser. I ytre by er grøntstrukturen mange steder sammenhengende, og møteplassene utgjør mindre, fysisk ikke klart avgrensete arealer inne i grøntområdene. Konsentrasjonen av ulike aktiviteter, gjerne også inntil skoler og andre lokale funksjoner, kan utgjøre grunnlaget for møteplassen. Også grøntområdene langs de åtte viktigste vassdragene i byen (Ljanselva, Alna, Akerselva, Ellingsrudelva, Hoffselva, Makrellbekken, Mærradalsbekken, Lysakerelva) har samme karakter av grøntdrag med punktvise møteplasser.

Grøntområdene langs Oslos vassdrag, langs fjorden, og også andre grøntområder, er sentrale for byens biologiske mangfold. Tilrettelegging av møteplasser og ferdsel i disse områdene må avveies mot naturverdiene. Dette gjelder særlig hvor torg og møteplasser berører områder i kommunens naturdatabase, se eget vedlegg "Temakart naturområder". Nærheten til vann er også viktig for byens særpreg og identitet, og ferdsel og opphold ved sjøen og vassdragene er en viktig kilde til opplevelser.

- Strøksgate eller annen gate som skal tilrettelegges som møtested er en gate utenfor sentrum med høy grad av sentralitet og et variert handelstilbud. De har en viktig funksjon som møtested på hele eller deler av strekningen, men også som viktige transportårer for offentlig transport. Til slik gate defineres

i denne planen også tilstøtende allment tilgjengelige sidearealer som skal tilrettelegges og utformes for å øke gatens attraktivitet som møtested.

- Overordnet forbindelse er en overordnet turvei eller annen viktig fotgjengerforbindelse til og mellom byens torg og møteplasser. Viktige er også forbindelsene langs sjøen og vassdragene. Det er de overordnete forbindelsenes rolle som sammenknytning av møteplasser, eller i rollen av selv å være møteplass, som er begrunnelsen for at de tas med i dette planforslaget.

- Lokalt torg/møteplass er en plass som er viktig som bruksområde for et mindre område enn et "byområde". Disse plassene er utpekt dels som et resultat av medvirkningsprosessen i bydelene, i indre Oslo supplert med en analyse på ortofoto av eksisterende og potensielle plassrom. Innspill fra publikum er også vurdert. Skolegårder er definert som lokale møteplasser.

Kriterier for utpeking av overordnete torg og møteplasser i planen
Både overordnete og lokale torg og møteplasser er viktige for sine brukere. Ofte har de både overordnete og lokale roller. Det har likevel vært vurdert som fornuftig med en prioritering av det store antallet plasser (totalt over 1000), slik at materialet blir lettere håndterbart ved bruk og oppfølging av planen. Inndelingen kan være et utgangspunkt for prioritering av gjennomføring av nye eller oppgradering av eksisterende møteplasser.

Som grunnlag for inndelingen i overordete og lokale torg og møteplasser i planen ligger en vurdering av følgende forhold:

- rolle: steder som har en rolle som møteplass for et "byområde" som er større enn et "boligstrøk" men mindre enn en bydel
- størrelse: områdene må ha en viss størrelse som gir rom for en viss bredde i mulig aktivitetstilbud. Nødvendig størrelse antas å være større i ytre enn i indre by
- avstand til møteplass: avstand fra bolig/arbeidsplass til møteplass må være så kort at plassen oppleves tilgjengelig og blir brukt. Avstanden antas å kunne være noe større i ytre enn i indre by. Den må korrigeres for vesentlige barrierer
- alle møteplasser langs Oslos åtte hovedvassdrag er i utgangspunktet definert som overordnete
- idrettsanlegg med kunstgressbane defineres som overordnete møteplasser
- tilgjengelighet til et byområde og grad av offentlighet
- lokale prioriteringer: ønsker fra bydelene
- lokalt behov I: vurdering av bydelens særskilte behov og utfordringer knyttet til bl.a befolkningssammensetning, bystruktur og lignende
- lokalt behov II: vurdering av bydelens behov knyttet til prioriterte grupper (barn, unge, eldre osv.)
- gjennomførbarhet: de samarbeidende etatenes vurdering av gjennomførbarhet/samsvar med prosjekter på gang
- forhold til reguleringsstatus: forslaget bør ikke være i strid med nylig vedtatt reguleringsplan (til f.eks. byggeområde)
- et håndterbart antall overordnete plasser per bydel er anslått til mellom 15 og 25

Juridisk bindende bestemmelser skal sikre høy kvalitet og tilrettelegging for ulik bruk.
Det er fastlagt dels generelle bestemmelser som gjelder alle torg og møteplasser, dels bestemmelser som knytter seg til de enkelte typer plasser. Etablering av nye allment tilgjengelige møteplasser ved større utbyggingsprosjekter sikres også i bestemmelsene.

Bestemmelsene skal sikre høy kvalitet ved bl.a. offentlig tilgjengelighet, biologisk mangfold, stedsidentitet, minste arealstørrelse, tilrettelegging for variert bruk og for ulike brukere, universell utforming, trygghet, vegetasjon og vann, sol-, lys- og klimaforhold, frihet fra støy og forurensing, tilrettelegging for sitteplasser.

Planen omfatter både eksisterende og nye torg og møteplasser
De fleste eksisterende torg og møteplasser er planmessig sikret fra før. Vanligvis er de regulert til trafikkområder eller friområder. Men reguleringsbestemmelsene har oftest lite fokus på plassene som møteplasser, og de suppleres derfor med denne planens bestemmelser. I planen er disse torg og møteplassene vist som ***"Eksisterende torg/møteplass – reguleringsplan opprettholdes"***
Dette gjelder også i de situasjoner hvor torg og møteplasser er regulert til byggeområder, med bestemmelser og eventuelt byggegrenser som sikrer offentlig tilgjengelig areal. I de fleste slike tilfeller anses torg/møteplass sikret, supplert med kommunedelplanens bestemmelser.

I sentre som er regulert og bygd ut i en sammenheng inngår ofte torg/plass. Det er vanlig at slike plasser ikke er regulert til formålet, men vist som ubebygd del av tomta, som i sin helhet er regulert til byggeområde. For å ivareta et utendørs allment tilgjengelig torg som ikke gjenbygges i slike sentra, er det gitt en bestemmelse om dette.

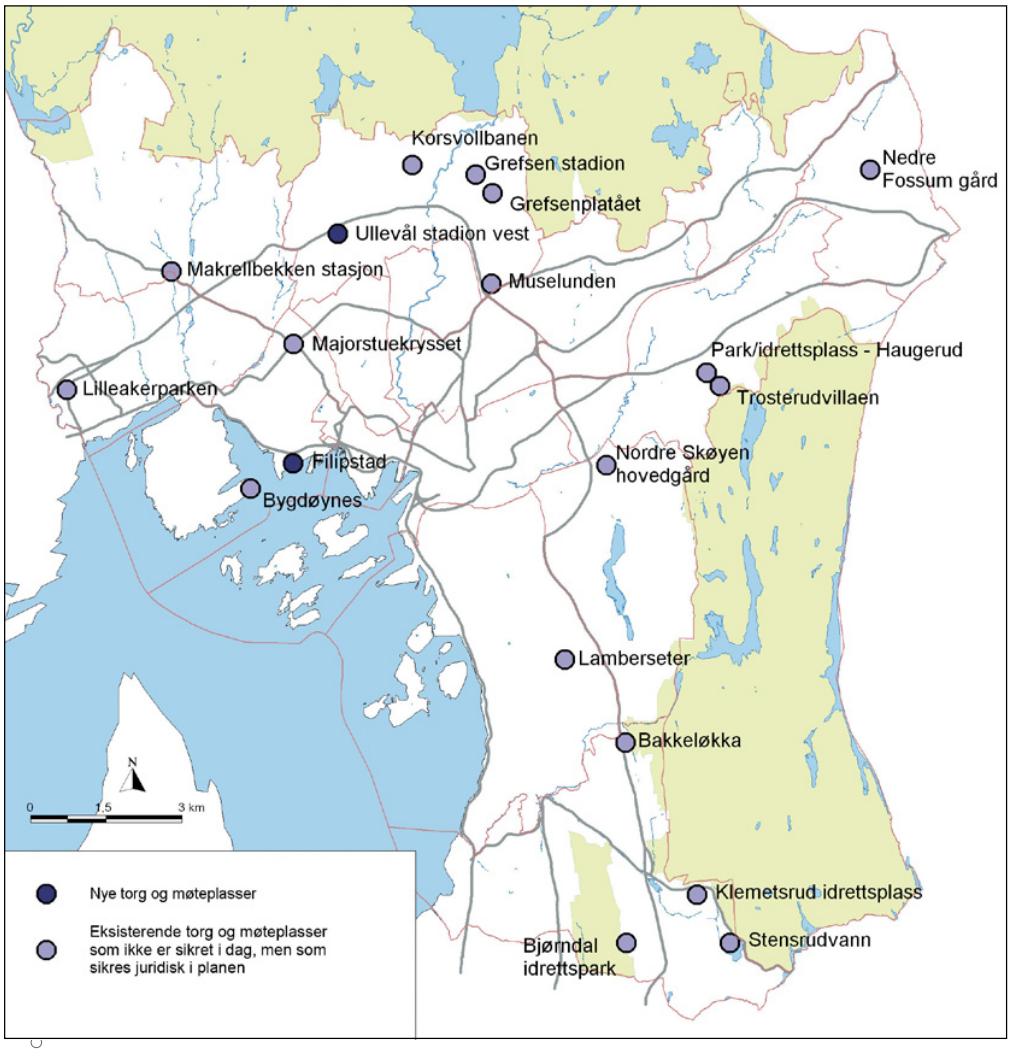
Torg og møteplasser som er vedtatt i reguleringsplan men ikke opparbeidet, er vist på plankartet med et eget symbol.

Enkelte eksisterende torg og møteplasser er ikke sikret planmessig og sikres i denne planen. De er fastlagt som ***"ny eller eksisterende plass – reguleringsplan tilsidesettes"*** som også omfatter nye plasser. I de tilfeller det gjelder en eksisterende plass kan den være uregulert eller regulert til byggeområde men ikke bygd ut. I disse tilfellene settes gjeldende reguleringsplan til side og erstattes av denne planen, med sine bestemmelser og retningslinjer. Kartet under viser en samlet oversikt over planens nye og eksisterende torg og møteplasser.

På side 13 - 17 er vist de torg og møteplasser hvor reguleringsplan er satt til side og erstattes av foreliggende plan.

Område for etablering av torg/møteplass ved byutvikling

For å sikre at behov for torg og møteplasser blir ivaretatt ved nye utbyggingsprosjekter er det definert "områder for etablering av torg/møteplass ved byutvikling" som er fastlagt som byggeområder med bindende bestemmelser. Dette er områder hvor det foreligger vedtak eller forslag om byutvikling, og hvor det pågår eller kan forventes bli satt i gang planlegging, og hvor et viktig moment er at det skal etableres torg og møteplasser som del av en ny allment tilgjengelig byromsstruktur. Hensikten med bestemmelsen er ikke å fastlegge områder hvor det skal skje byutvikling, men hvor en eventuell byutvikling vil utløse krav til torg/møteplasser.



Oversikt over nye og eksisterende torg og møteplasser som sikres juridisk i planen.

I enkelte av områdene er torg og møteplasser fastlagt konkret, i enkelte er de vist som prinsipp, og i enkelte er plassering og omfang ikke avklart. Dette framgår av plankartene. Avgrensingen av områdene er vurdert og eventuelt justert i forhold til om krav om torg og møteplasser er relevant. Følgende områdetyper er tatt med:

- knutepunktområder ifølge kommuneplan 2004
- områder med vedtatte områdeprogram
- områder for regulering til "bymessig utvikling" som del av småhusstrategien fra 1997
- område for "Områdeanalyse Sinsen"
- øvrige stasjonsnære områder med utviklingspotensial, se Plan- og bygningsetatens utredningsforslag "Boligutvikling i stasjonsnære områder" datert februar 2006
- Filipstad innenfor fjordbyområdet
- "institusjonelle utviklingsområder" i forslag til kommunedelplan for byutvikling og bevaring i indre Oslo
- enkelte andre utviklingsområder (bl.a. Majorstulokket, Kværnerbyen, Bjerke – Løren osv.)

Bestemmelsene som knyttes til "områder for etablering av torg/møteplass ved byutvikling" stiller krav om at det skal sikres minst et torg/én møteplass for hver 20 000 m^2 BRA i bebyggelsen, med et areal på minst 5 % av bruksarealet. Minste størrelse på et torg/én møteplass skal være 1 daa, som også er 5 % av 20 000 m^2.

En grov gjennomgang av enkelte aktuelle utviklingsprosjekter viser at størrelsen på offentlig tilgjengelige torg og møteplasser varierer mye, liksom arealandel avsatt til formålet. I større prosjekter (over 100 000 m^2 BRA) er det som regel avsatt areal til formålet. I Lodalen – Kværneområdet er andelen offentlig plass/park i underkant av 7 %, i Ensjø ca. 17 % pluss gater og i Bjørvika 39 % pluss gater. I mindre prosjekter (mellom 5000 m^2 og 40 000 m^2) er det ofte ikke satt av offentlig tilgjengelig plass i planen, noe som kan ha med den konkrete situasjonen å gjøre.

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

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

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

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

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

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

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

Eksempler på typer torg og møteplasser

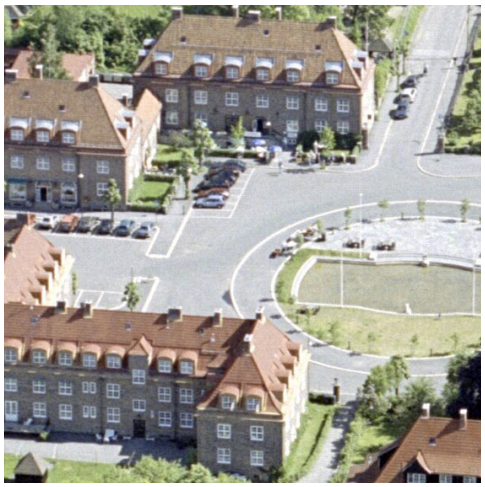
TORG/PLASS



Sæter



Furuset senter



Damplassen, Ullevål

ANNEN OVERORDNET MØTEPLASS



Årvolldammen



Nordre Lindeberg gård



Haraløkka, Bøler

Eksempler på typer torg og møteplasser

GATE



Bogstadveien

FORBINDELSE



Turvei D2, Ensjø



Markveien, Grünerløkka





Turvei langs Akerselva, Åmot bru til venstre (Grünerløkka)



"Gladenggata" planlagt som nye Ensjøs handlegate



Turvei langs Alna på Ammerud

Eksempler på typer torg og møteplasser

LOKALE TORG OG MØTEPLASSER - de små perlene



Badedammen, Grorud



Valkyrie plass, Majorstuen



Skolegård, Bjølsen skole

LOKALE TORG OG MØTEPLASSER - de mange perlene



Sørli plass, Enerhaugen



Eldrepark, Manglerud



Kirkegård, Gamle Aker kirke

6. Utfordringer

6.1 Byens møteplasser

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



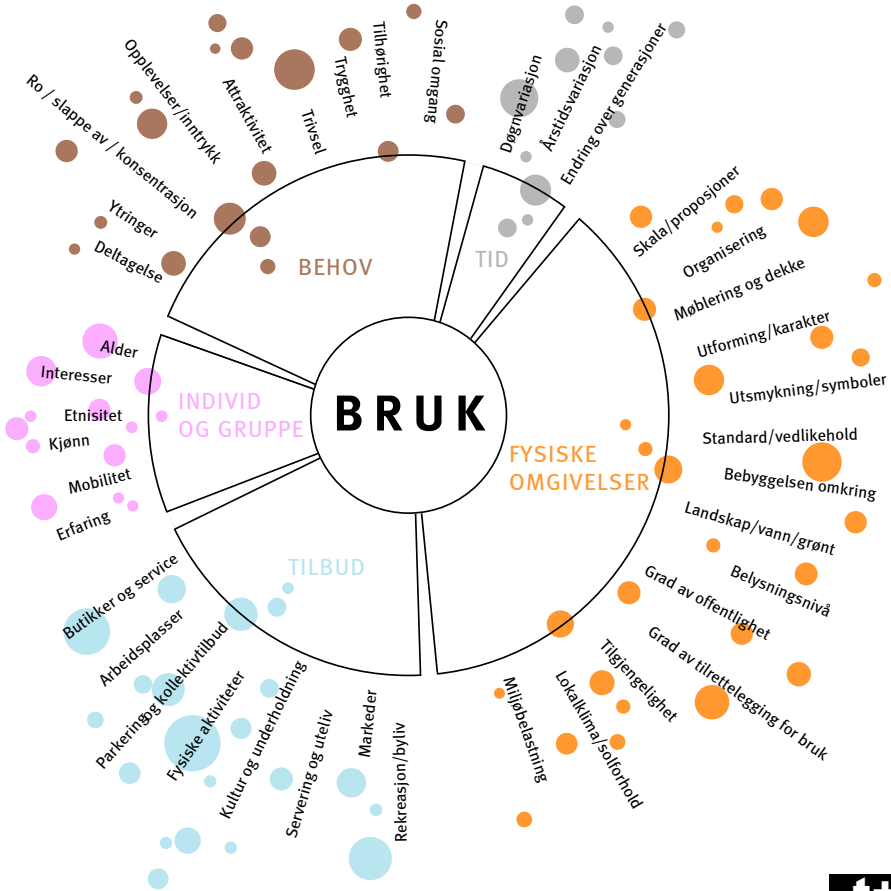
DEFINISJON
Byens uterom skal være åpne, tilgjengelige og for alle
I beskrivelsen av byens uterom, brukes betegnelser som offentlig og allmenn. Begge sier noe om grunnleggende kvaliteter ved byens uterom. Ordet offentlig er en motsats til privat og man mener gjerne åpent tilgjengelig. Ordet allmenn kan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

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

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

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

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



Faktorer som påvirker bruken av uterommene.

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





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



Møtet med det ukjente

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

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

Ulikhet – en del av byens vesen

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

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

Bredde i rekreative tilbud bidrar til variert byliv

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





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

NABOLAGETS MØTEPLASSER

Nabolagets møteplasser prioritert i planen

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

Denne planen fokuserer særlig på barn, unge og eldre.





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



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

Barn, unge og eldre i fokus

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

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

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

Nabolagsarenaer er i stor grad bruksarenaer

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

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

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

Utvikling av møteplasser i det offentlige rom

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



6.2 Sosiale utfordringer

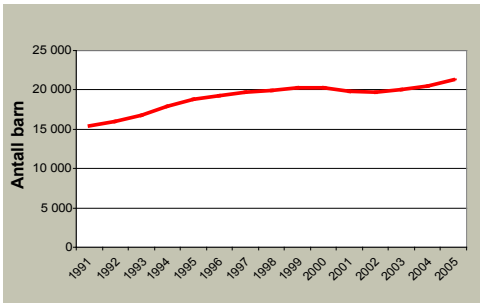
BY- OG BYLIV I ENDRING

Byrekreasjon og hverdagsliv

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

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

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



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

Nye behov

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

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

PLANSTRATEGI

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

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

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



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



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

Identitet og tilhørighet er grunnleggende faktorer for trivsel.



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



IDENTITET OG TILHØRIGHET

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

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

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



Offentlige uterom tas i bruk på nye måter.

PLANSTRATEGI

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

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

DEN FLERKULTURELLE BYEN

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



sammensatt befolkning. De senere år har bydeler som Søndre Nordstrand og bydelene i 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. Byområdets særskilte multietniske urbanitet og spesialiserte handel, gir tilhørighet for mange.



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

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



Parsellhager er viktige møteplasser.

PLANSTRATEGI

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

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

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

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

BARN OG UNGE

Konkurranse mellom ulike formål

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

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

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

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

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

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

Barn og unge lite synlige i byplanleggingen

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





PLANSTRATEGI

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

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

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

ELDRE

Møteplasser legger tilrette for tilhørighet og sosial omgang lokalt

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

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

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

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

Økt tilgjengelighet fremmer mobilitet

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

Å iaktta og være deltagende

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

De mange lokale møteplassene er særskilt viktige for eldre.

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.



PLANSTRATEGI

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

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

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

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

OFFENTLIG/PRIVAT

Ønske om høy utnyttelse og overvåking

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

Fare for gjenbygging av offentlige uterom

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

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

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



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

PLANSTRATEGI

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

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

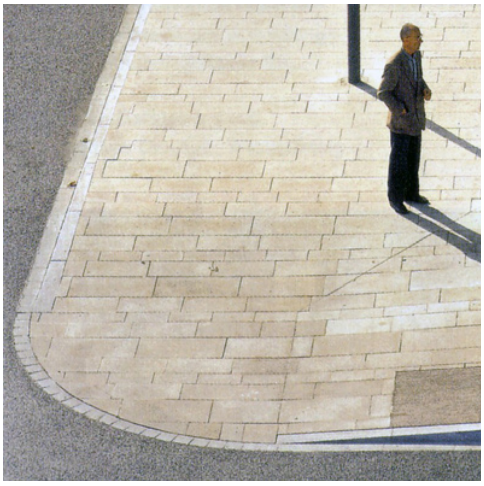
UNIVERSELL UTFORMING

Universell utforming fremmer deltagelse for alle i det offentlige uterom

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

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

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



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

PLANSTRATEGI

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

Verktøykassen viser en metode for et "benkeprogram".

BEHOV OG KRAV TIL TRYGGHET

Økende fokus på trygghet

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

Fysiske tiltak fremmer opplevelse av trygghet

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

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

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

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

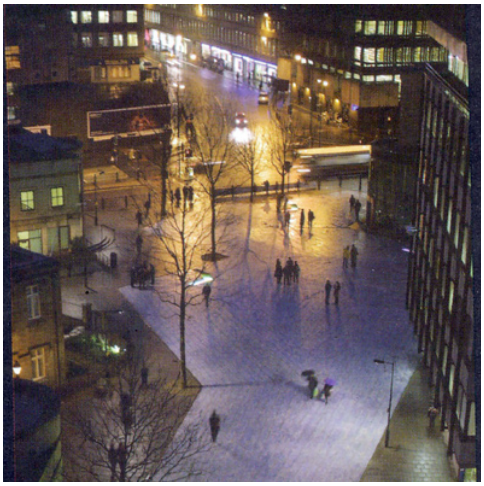
Tydelige lesbare skiller mellom offentlig tilgjengelige og private arealer, gir klare spilleregler og styrer sirkulasjon og opphold.

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

PLANSTRATEGI

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

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



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



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

6.3 Fysiske utfordringer

ØKTE AREALKONFLIKTER

En tettere by gir økt arealkonkurranse

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

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



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

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

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

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

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





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

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

PLANSTRATEGI

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

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

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

Restarealer i bystrukturen kan være potensielle lokale møteplasser.

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

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

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

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

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



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

PLANSTRATEGI

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

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

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

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

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



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



PLANSTRATEGI

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

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

STEDER BLIR MER LIKE

Økt estetisering av byrommene i indre by

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

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

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

Stedstilpasning og spesialisering må avveies

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

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

PLANSTRATEGI

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

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







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

NÆRHET TIL GRØNT OG VANN I BYEN

Grønt og vann gir høynet kvalitet og trivsel i uterommene

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

Fysisk aktivitet knyttet til vann og grønt

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



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

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

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

Prinsipper for biologisk mangfold

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

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

PLANSTRATEGI

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

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

Eksempler på gode løsninger er vist i verktøykassen.

DRIFTSNIVÅ

Intensivert bybruk krever økt driftsnivå

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

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

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

PLANSTRATEGI

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

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



FRAGMENTERT FORVALTNINGSANSVAR FOR TORG OG MØTEPLASSER

Mange aktører øker behovet for koordinering av drift og vedlikehold

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

NYE AKTØRER - NYE OFFENTLIG/PRIVATE SAMARBEID

Økt kompleksitet for aktører i uterommet

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

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

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

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

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

PLANSTRATEGI

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

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

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

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

Litteraturliste

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

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

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

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

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

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

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

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

Gåboka. Inge Dahlman, Vegdirektoratet 2005

Allmenningen. Det urbane fristed. Bergen Byformsenter 2002

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

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

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

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

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

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

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

Tilleggsdokumenter og bakgrunnsmateriale

Kart som ligger vedlagt

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

Øvrige dokumenter

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

Bemerkninger ved offentlig ettersyn juni – september 2007.

Referat fra medvirkningsmøter i bydelene,
Civitas og Landskapsfabrikken 09.06.2006.

Forhåndsinnspill – sammenstilling av innspill fra private og bydelen 27.09.06.

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

Verktøykasse, januar 2009.

Temakart naturområder, 12.02.2008, rev. 08.04.2008.

Prosjektgruppa for planarbeidet pr. Desember 2007

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

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

Plan- og bygningsetaten

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

Telefon: 02 180
Telefaks: 23 49 10 01

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

kdp t+m

kommunedelplan for torg og møteplasser



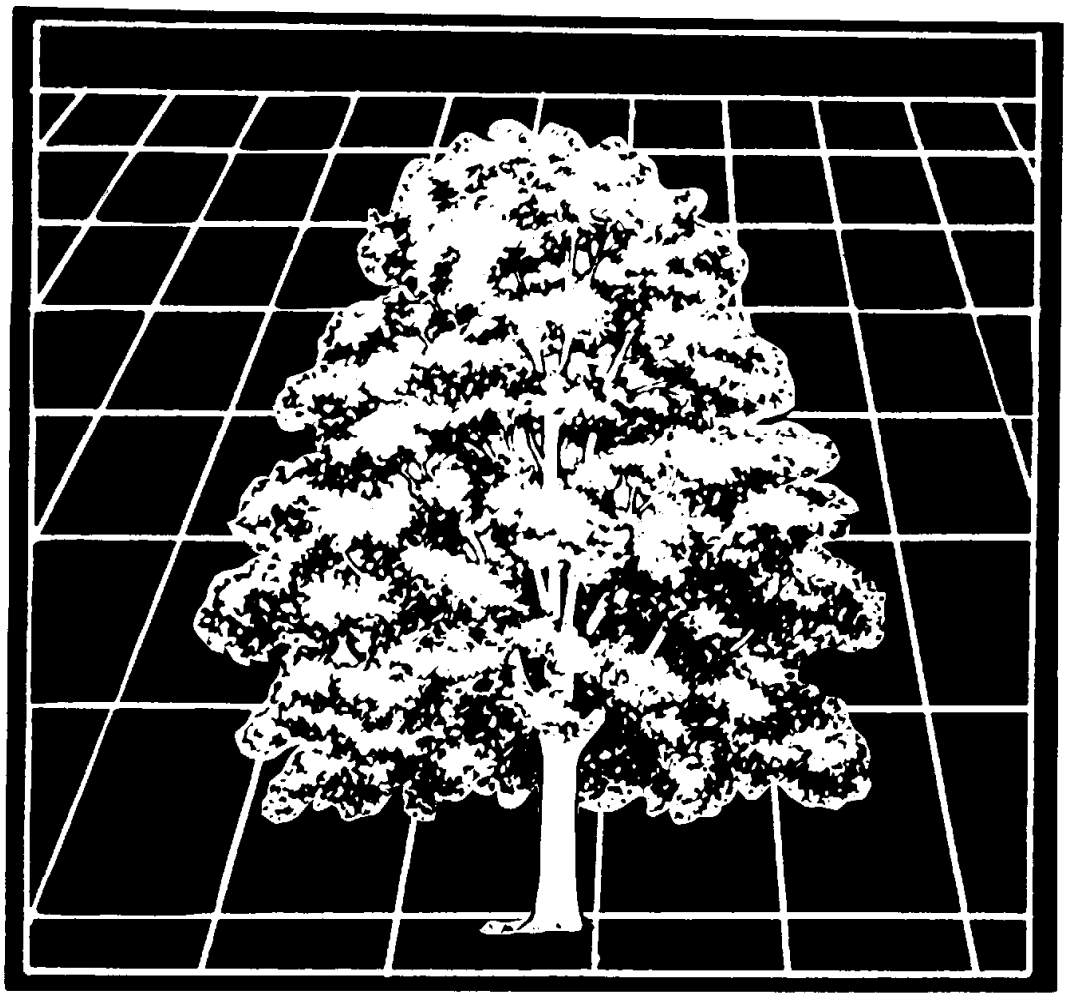
Oslo

KDP-7

Næringskorridor syd.Legger til rette for næringsutvikling på ubebygde og uregulerte arealer på begge sider av Europaveien fra Ryen til bygrensen.

Vedtaksdato: 06.03.1991
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 198703451
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader: Med endringer vedtatt av bystyret 26.05.1993
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 47 side(r) inkludert denne.



NÆRINGSKORRIDOR OSLO SYD

KOMMUNEDELPLAN

OSLO KOMMUNE
Januar 1994

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

FORORD.

Denne rapporten gjengir kommunedelplanen for næringskorridor Oslo syd, slik den er vedtatt etter bystyrets siste behandling den 26.05.93. Innholdet begrenser seg, i hovedsak til konklusjoner og planinnhold i form av arealbruk, bestemmelser og retningslinjer. For en mere detaljert drøfting og begrunnelse for planen henvises til bakgrunnsmaterialet, og særlig til høringsrapporten datert desember 1988.

Planen er utarbeidet og fremmet i samsvar med bestemmelsene om kommuneplan i plan og bygningslovens §20-5. Den ble vedtatt av bystyret den 06.03.1991, men var da heftet med innsigelser fra fylkesmannen og Statens Vegvesen. Etter megling ble planen endret slik at innsigelsene ble trukket tilbake, og denne endringen ble vedtatt i bystyret den 26.05.1993. Miljøverndepartementet har i brev datert 27.07.1993 godkjent dette vedtaket. Planen er derved endelig gjeldende med bindende arealbruk, bestemmelser og retningslinjer for plan- og byggesaksbehandling innenfor planområdet.

Planforslaget ble utarbeidet av Oslo byplankontor og forelå som høringsutkast i desember 1988. Dette ble lagt ut til offentlig ettersyn i april - mai 1989. Byrådet behandlet planforslaget den 08.10.1990, og bystyret vedtok planen den 06.03.1991. Planen er en oppfølging av bystyrevedtak knyttet til Oslo kommuneplan 1984, hvor administrasjonen ble bedt om å vurdere arealer langs Europaveien med sikte på tilrettelegging av næringsarealer. Det er også i tråd med kommunens handlingsprogram for næringslivet.

Ved byplankontoret ble høringsutkastet utarbeidet av en planleggingsgruppe ved byutviklingsavdelingen med overarkitekt Ann Elin Bratset som leder. Den videre bearbeidelsen ble utført av overarkitekt Torsten Glad. Planleggingsleder var Ragnhild Johansen.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN, BYUTVIKLINGSAVDELINGEN, JANUAR 1994

Sven W. Meinich
direktør

August E. Røsnes
avdelingsdirektør

INNHOLD.

Forord
1. Hovedprinsippene for planen side 4

2. Planens oppbygging og rettsvirkning side 6

3. Planens hovedstruktur - temavise bestemmelser og retningslinjer side 8

4. Delområdene side 18
   1. Ryen side 19
   2. Abildsø side 23
   3. Bakkerud side 26
   4. Skullerud side 29
   5. Mortensrud - Lofsrud side 32

5. Bystyrets vedtak side 36

BAKGRUNNSMATERIALE.

- Næringskorridor Oslo syd - forslag til kommunedelplan (høringsutkast). Oslo byplankontor desember 1988.
- "VEDLEGG 2"' - Sammendrag av merknader i høringsperioden april - mai 1989 med byplansjefens kommentarer. Notat datert Oslo byplankontor april 1990.
- Skisse til kommunedelplan - næringsarealer og hovedveinett i Oslo syd. Oslo byplankontor juni 1986.
- Skisse til kommunedelplan Oslo syd - del I: Forslag til næringskorridor langs Europaveien. Oslo byplankontor juni 1986.
- Skisse til kommunedelplan Oslo syd - del II: Forslag til utbygging av hovedveinettet. Oslo byplankontor juni 1986.

1. HOVEDPRINSIPPENE FOR PLANEN.

Hovedintensjonene bak planen er å skape en attraktiv og velfungerende næringskorridor, der det parkmessige preget er dominerende. Dette søkes oppnådd gjennom lokalisering, arealutnyttelse og fysisk utforming. Næringsområder betyr i denne sammenheng byggeområder for kontor, industri og garasjeanlegg. Etter nærmere angitte kriterier inngår også boliger, service og rekreasjonsanlegg, i næringsområdene.

ET FUNKSJONELT NÆRINGSOMRÅDE

Områdets beliggenhet inntil Europaveien, med T-banetilknytning og bussforbindelser, gir utgangspunkt for å oppnå meget god tilgjengelighet til næringsområdene. Områdets utbyggingspotensiale er også godt. I deler av området er allerede etablert en betydelig næringsvirksomhet. Likevel er det rom for en vesentlig, økning i antallet arbeidsplasser.

I planen er disse ressursene utnyttet, i første rekke gjennom
- god tilknytning til kommunikasjonsnettet, kollektivtrafikktilbud og veinett
- gjennomgående gang- og sykkelveinett
- god intern kontakt i delområdene
- høy utnyttelse av arealene, høyest der tilgjengeligheten er best.

ET SELVFORSYNT NÆRINGSOMRÅDE

Bedriftene i et næringsområde kan ha en rekke behov for tjenester knyttet til daglig virksomhet som det er gunstig å ha i nærheten. En bevisst samlokalisering av bedrifter som har gjensidig utbytte av hverandre, kan derfor skape et godt arbeidsfellesskap. Slik samlokalisering kan det legges til rette for ved gjennomføringen av planen.

Både for bedriften og de ansatte er det praktisk å ha i nærheten tilbud som barnehage, dagligvarebutikk, bank, postkontor ete. Om området byr på rekreasjonstilbud, er også dette en betydelig kvalitet. At det er boliger i nærheten, betraktes også som en miljømessig fordel.

At næringsområdet skal være forsynt med viktige tilleggsfunksjoner, er derfor viktige intensjoner bak planen. Disse intensjonene er fulgt opp i første rekke gjennom
- etablering av service
- og rekreasjonstilbud i næringsområdene
- innpassing av boliger på en måte som gir et godt miljø og som samtidig gir et positivt tilskudd til næringsvirksomheten.

ET GRØNT NÆRINGSOMRÅDE

Områdets landskapsmessige situasjon, i et dalføre mellom grønne åser, i en overgangssone mot Østmarka og med store lokale rekreasjonsområder i umiddelbar nærhet, danner et særpreget utgangspunkt for områdedesign. Planen bygger på en intensjon om at dette grønne preget skal være en bærende ide i utformingen. Variasjonen i landskapsbildet skal utnyttes for å skape en interessant helhet. En satsing på de grønne kvalitetene skal gjøre området attraktivt for bedriftsetablering, og det skal gi et positivt tilskudd til byområdet Oslo syd.

Disse intensjonene er fulgt opp i planen, i første rekke gjennom
- bevaring av grøntarealer som beskriver viktige hovedtrekk i landskapet
- bevaring av særlige viktige landskapsmessige detaljer
- etablering av markerte grøntdrag på tvers av dalen
- innpassing av rekreasjonsanlegg på tvers av dalen
- innpassing av rekreasjonsanlegg i næringsområdene
- vektlegging av arkitektonisk utforming og materialbruk
- tilpassing av ny bebyggelse til landskapet og til eksisterende bebyggelse

EN ATTRAKTIV PORT TIL OSLO

Europaveien danner en viktig atkomst til Oslo fra syd. Her passerer daglig titusener mennesker, både Oslos egne innbyggere, bosatte i regionen og gjennomreisende. Den måten veien og omgivelsene utformes på, er av stor betydning for hvordan de veifarende opplever møtet med byen.

Som del av bakgrunnsmaterialet ligger utredningen "Prinsipper for utforming av gaterommet langs Europaveien", som er utført av Asplan i 1987 for Vegdirektoratet og Vegplankontoret for Oslo. Planens hovedgrep er langt på vei i samsvar med det som Asplans utredning skisserer. Når det gjelder konkret lokalisering av bebyggelse langs veien, innebærer imidlertid forslaget noen andre løsninger enn de som foreslås i Asplans rapport.

En viktig intensjon bak planen er at området skal representere en attraktiv atkomst til Oslo. De veifarende skal ledes gjennom et tiltalende fysisk miljø som hilser velkommen til byen. Disse intensjonene er fulgt opp i planforslaget, i første rekke gjennom
- bevaring av viktige landskapselementer og grøntdrag på tvers av Europaveien
- parkmessig utforming av arealene langs veien
- variasjon i utforming og egenart fra delområde til delområde
- visuelle markeringer av tyngdepunktene i næringsområdet, som leder en gjennom området og skaper gjenkjennelse.

2. PLANENS OPPBYGGING OG RETTSVIRKNING.

TEKNISK OPPBYGGING AV PLANEN

Planforslaget bygger på de elementene plan- og bygningsloven gir for kommunedelplaner:

Det trekker opp hovedprinsipper for lokalisering, infrastruktur, utbyggingsstruktur og formgiving (avsnitt 3). Med bakgrunn i disse prinsippene er planen vist mere detaljert for 5 delområder. Arealbruken utgjør en viktig del av dette (avsnitt 4).

Bestemmelser setter krav til en detaljprosess før utbygging, og til at utbyggingstakten skal være tilpasset trafikksituasjonen i området. Bestemmelser og retningslinjer angir krav og mål for videre planlegging og utbygging i området.

Noen bestemmelser og retningslinjer gjelder generelt for hele planområdet, noen gjelder kun for et bestemt sted. For enkelthets skyld er de generelle presentert gjennom den tematiske gjennomgangen i avsnitt 3, mens de spesielle er knyttet til den områdevise gjennomgangen i avsnitt 4.

PLANENS RETTSVIRKNING

Arealbruk

Arealbruken gis bindende rettsvirkning. For næringsareal N10 i Bakkerud delområde er det usikkerhet knyttet til gjennomføringsmulighetene. Den viste arealbruken, næringsformål, foreslås først gjort gjeldende når det er dokumentert at arealet kan bygges ut. Gjeldende regulering danner forvaltningsgrunnlag inntil så skjer.

Planens endringer i forhold til gjeldende regulering består i hovedsak i at tidligere friområder tas i bruk som byggearealer for næringsvirksomhet. Gjeldende regulering er vist sammen med forslaget til ny arealbruk i den områdevise gjennomgangen i avsnitt 4.

Det forutsettes ingen umiddelbar formell opphevelsesprosedyre for gjeldende reguleringsplaner innenfor planområdet. Gjeldende regulering har formell rettsvirkning frem til og oppheves når reguleringsplan eller bebyggelsesplan er vedtatt. Det forutsettes imidlertid at vedtatt kommunedelplan går foran eldre regulering der det er uoverensstemmelse mellom planene.

Krav om videre planlegging

Planen har relativt presise rammer for arealbruk og lokalisering. Det er formulert relativt grove prinsipper for utforming som omfatter de viktigste, overordnede hensyn.

Planområdets karakter er slik at de overordnede prinsipper kan romme ulike formingsmessige løsninger av bebyggelse og anlegg. Det er lite hensiktsmessig å fastsette detaljerte anvisninger for bygningers plassering, høyder, volum, utnyttelse etc. på et for tidlig tidspunkt i forhold til gjennomføringen av planen. Slike vurderinger bør knyttes så nært som mulig til det tidspunktet et delområde skal bygges ut, helst bør de også være knyttet til aktuelle utbyggingsprosjekter.

Før området kan bygges ut, må det derfor foreligge ytterligere vurderinger mht. Bebyggelsens utforming. Disse vurderingene forutsettes gjennomført i tilknytning til detaljfasen, til reguleringseller bebyggelsesplan.

Før følgende områder kan bygges ut, må det derfor foreligge ytterligere vurderinger mht. bebyggelsens utforming. Disse vurderingene forutsettes gjennomført i tilknytning til detaljfasen, til regulerings- eller bebyggelsesplan.

For følgende områder kreves godkjent reguleringsplan før området bygges ut (se avsnitt 4):
- Felt BN1. (Ryenkrysset)
- Felt BN2-BN3 (Abildsø)
- Felt N9-N10 (Bakkerud)
- Felt NBF1-NBF2 (Mortensrud-Lofsrud)

For de øvrige byggearealene innenfor planområdet kreves godkjent bebyggelsesplan.

I den områdevise gjennomgangen i avsnitt 4 er redegjort for hvilke arealer som skal omfattes av reguleringsplan, og hvilke som skal omfattes av bebyggelsesplan.

Andre bestemmelser

Det er gitt bestemmelser om at utbyggingstakten i området gjøres avhengig av trafikksituasjonen.

Det er gitt bindende bestemmelser som betinger etablert infrastruktur i form av gjennomgående samleveier og gang- og sykkelveier ved utbygging.

Retningslinjer

De retningslinjene som er knyttet til planen har ingen rettslig bindende virkning. De er veiledende for den videre planlegging og utbygging i området og danner grunnlag for en dialog mellom utbyggere og byplanmyndigheter i den enkelte plan- og byggesak.

PLANENS FLEKSIBILITET

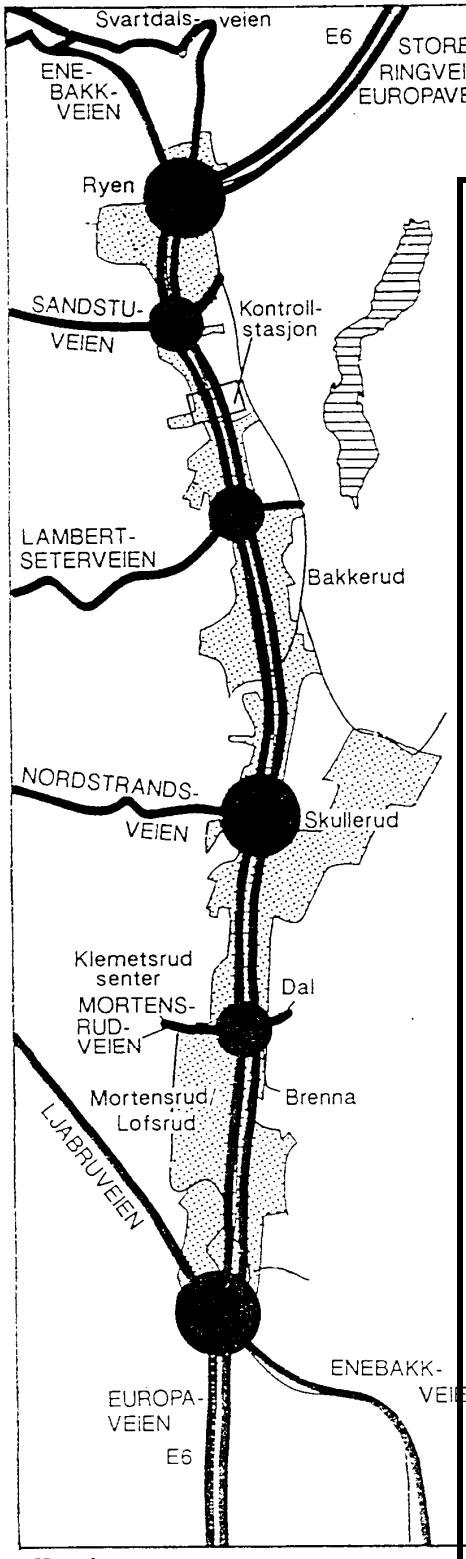
Planen er ment å gi tilstrekkelig fleksibel ramme for fremtidig næringsutvikling i området. Det gis fleksibilitet i forhold til utbyggingstakten, idet trafikksituasjonen blir avgjørende. Planens formingsanvisninger er av overordnet karakter og gir rom for et stort spekter av løsninger. Hvilke hensyn som skal tas til landskap og omgivelser, og hvilke formingsprinsipper som skal legges til grunn, er gitt gjennom retningslinjer.

I områder hvor overordnede hensyn i dag er uavklart, legges inn særlig stor fleksibilitet mht. arealbruk. Men også generelt innebærer planens arealbruk romslige rammer:

- Blanding av flere arealbruksformål er benyttet der dette anbefales ut fra byplanfaglige vurderinger, f.eks. på Ryen. Det er imidlertid også brukt der det på grunn av overordnede premisser, foreløpig ikke har vært hensiktsmessig å fatte en endelig konklusjon f.eks. på Mortensrud-Lofsrud.

- Friområdene i planen er gjort relativt små. De omfatter de høyest prioriterte landskapsområdene og turdragene. Dette gir en relativt stor andel byggeområder, men det grønne landskapsbildet og turveiene sikres likevel gjennom kvalitetsorienterte retningslinjer knyttet til byggeområdene.

- Justerbar grense mellom arealbruksformål. Det gis anledning til 'a ta i bruk deler av de viste friområdene, men dette forutsetter at det gis relevante kvaliteter tilbake til rekreasjons- eller landskapshensynene.



Hovednettet

TEMAVISE BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER.

BILTRAFIKK

Bestemmelse:

Utbygging i næringskorridoren skal avpasses i forhold til trafikksituasjonen til enhver tid i området.
Det fastlegges 8 forskjellige veisnitt knyttet til avkjørslene til næringskorridoren hvor trafikkbelastningen i en retning ikke i noen time skal overstige følgende antall kjøretøyer i timen:

1. Avkjørsel fra felt BN1 til Ryenkrysset/Europaveien	600
2. Sandstuveien øst for kryss med Europaveien	900
3. Avkjørsel til felt N9 fra Lambertseterveien	600
4. Avkjørsel til felt N11-N13 øst for Skullerudkrysset	1200
5. Avkjørsel til felt N15 øst for Skullerudkrysset	1200
6. Mortensrudveien vest for Mortensrudkrysset	800
7. Avkjørsel til felt NBF 1 vest for Mortensrudkrysset	800
8. Klemetsrudveien nord for Klemetsrudkrysset	900

Disse tallene forutsetter at hovedveinettet i Oslo bygges ut i det vesentlige med de elementene som er vist i Oslos samferdselsplan, kfr. bystyremelding nr. 6/89. Ved vesentlige endringer i hovedveinettet eller i andre forhold som påvirker trafikksituasjonen kan trafikktallene vurderes på ny.

Dersom det dokumenteres at de oppgitte trafikktallene vesentlig over- eller undervurderer kapasiteten i vedkommende avkjørsel til Europaveien, skal det tas hensyn til dette når utbedringstiltakene iverksettes.

Før utbygging skal det dokumenteres at trafikksituasjonen og trafikksystemet er akseptabelt, bl.a. skal det vises at trafikkrnengdene i de aktuelle snitt ikke overstiger tallene ovenfor. For det tilfelle ett eller flere av trafikktallene overskrides, forutsettes forbedringer i transportsystemet i vedkommende område før videre næringsutbygging kan skje. For snittene 4 -7 forutsettes utbygging av kollektivtrafikken når trafikktallene oppnås, kfr. bestemmelse under avsnitt "kollektivtrafikktilbud". For øvrige snitt kan forbedringene være øking av kapasiteten på aktuelle veikryss og/eller parseller av Europaveien, bedring av kollektivtranssportsystemet. Løsningen skal godkjennes av Oslo kommune og Statens Vegvesen.

Det vises også til bestemmelse under "Plangjennomføring".

3. PLANENS HOVEDSTRUKTUR -

Retningslinjer.

Ved vurderingen av hvilke tiltak som skal settes i verk for å bedre trafikksituasjonen bør også en vurdering inngå av situasjonen utenfor selve planområdet som påvirkes av trafikk fra næringskorridoren, og evt. tiltak utenfor denne.

Ved fordeling av kostnadene for å utbedre transportsystemet bør det også tas hensyn til om utbygging utenfor planområdet påvirker belastningen av veinettet innenfor området.

Det vises også til retningslinjer under "Plangjennomføring".

KOLLEKTIVTRAFIKKTILBUD

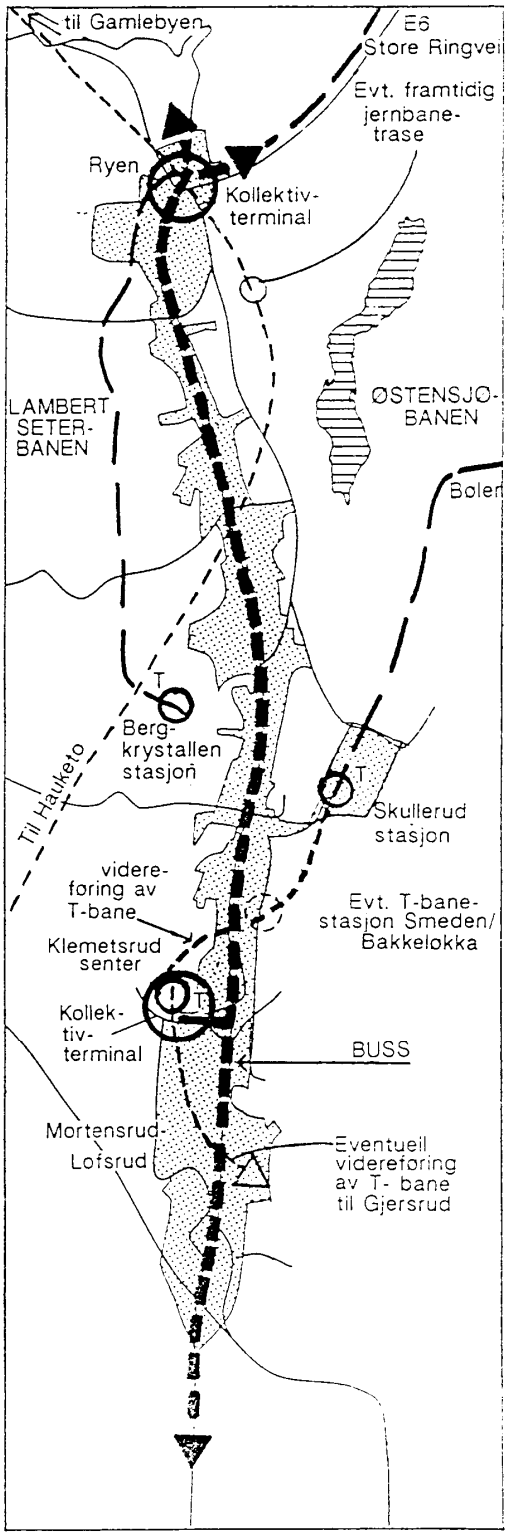
Bestemmelse:

Når trafikkbelastningen i snittene 6 og 7 overstiger tallene nedenfor (i en retning i maks.timen), kan ikke området Mortensrud/Lofsrud (Felt NBF1) bygges ut ytterligere før utbygging av T-banen er vedtatt med stasjon i området, evt. et likeverdig kollektivt transportsystem:

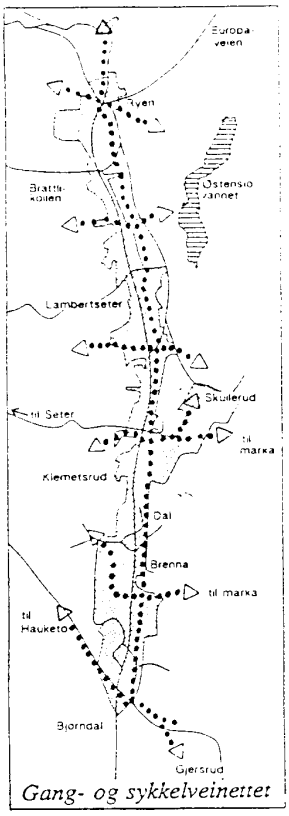
6. Mortensrudveien vest for Mortensrudkrysset 800
7. Avkjørsel til felt NBF1 vest for Mortensrudkrysset 800

Når trafikkbelastningen i snitt 5 (avkjørsel til felt N15 øst for Skullerudkrysset) overstiger 1200 kjøretøyer i maks.- timen i en retning, kan felt N15 Bakkeløkka ikke bygges ut ytterligere før T-banestasjon er vedtatt bygd ut i området, evt. et likeverdig kollektivtransporttilbud.

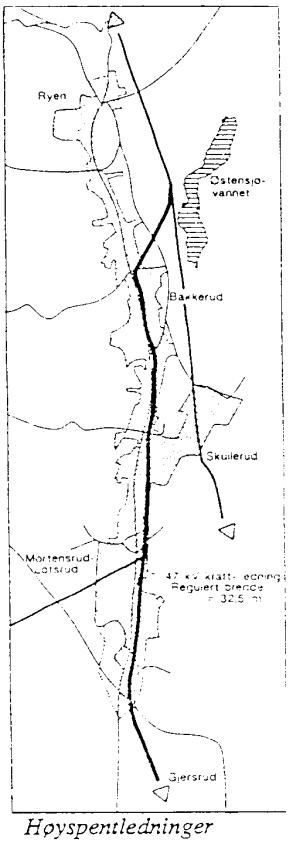
Dersom det dokumenteres at disse trafikktallene vesentlig over-eller undervurderer kapasiteten i vedkommende avkjørsel til Europaveien, skal det tas hensyn til dette når tiltakene skal iverksettes.



Kollektivnettet



Gang- og sykkelveinettet



Høyspentledninger

GANG- OG SYKKELVEIER

Bestemmelse:

Det skal etableres et offentlig tilgjengelig gjennomgående gang-og sykkelveinett i planområdet. Gang- og sykkelveien gjennom et detaljplanområde skal senest etableres ved utbygging, av området. Området er ikke byggeklart før gang- og sykkelveien er sikret samtidig med gjennomføring, jfr. plan- og bygningsloven § 67.

Retningslinjer:

Tverrgående gang- Og sykkelveier må krysse E6 planfritt. Tverrforbindelsene bør etableres i sammenheng med grøntdrag og turveier og kollektivknutepunkter.

Gang- og sykkelveier innarbeides som del av regulerings- eller bebvggelsesplan for delområdene. Veiene bør gis kortest mulig trasé gjennom området uten unødig store høydevariasjoner. De bør legges i tiltalende og varierte omgivelser, delvis i grøntområder, delvis gjennom bebygde områder. Veiene må også ligge slik at de er beskyttet mot forurensninger fra Europaveien.

HØYSPENTLEDNINGER

Retningslinjer:

Disponeringen av næringsarealene må gjøres slik at det ikke lokaliseres oppholdsarealer for nært kraftledningenes magnetfelt. Det bør dokumenteres gjennom målinger at bygninger med datautstyr får tilstrekkelig avstand fra ledningene.

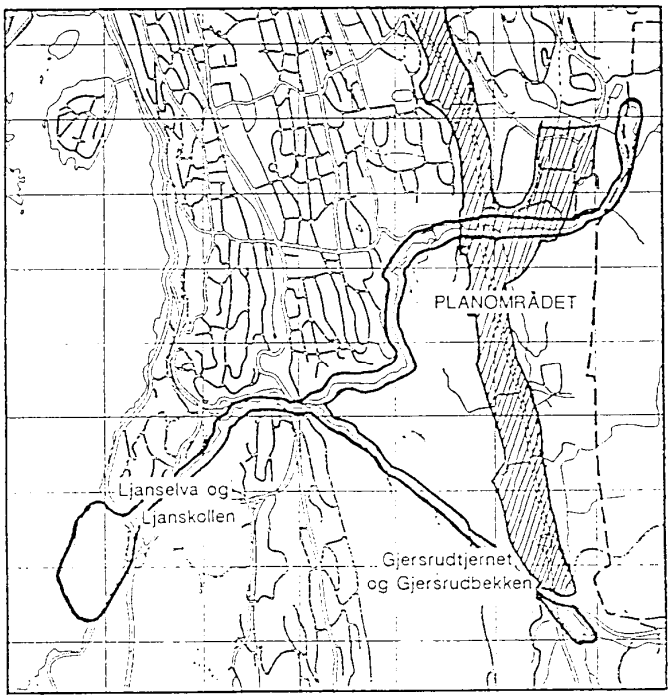
LANDSKAP OG NATUR

Retningslinjer:

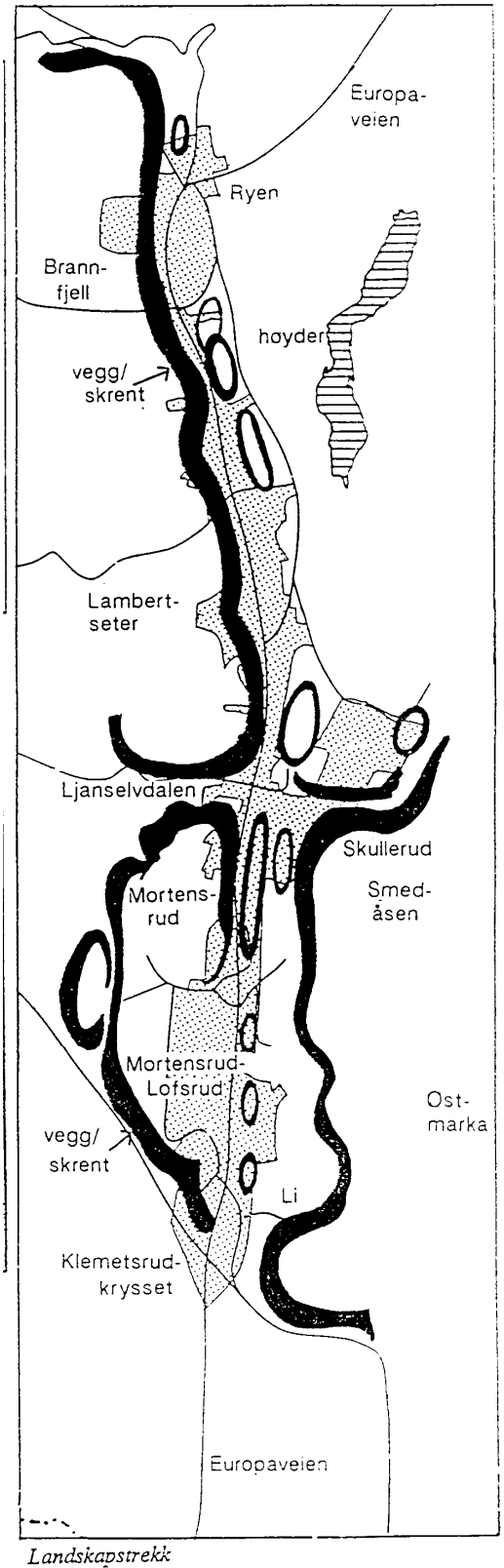
Bebyggelse og anlegg bør underordne seg eller aksentuere de viktige landskapstrekkene i området. Eksisterende høyvegetasjon bevares mest mulig.

Eventuell utbygging innenfor de arealene planforslaget viser som bevaringsverdige landskapsområder, må forutsettes å gi tilbake områdekvaliteter som fullt ut erstatter tapte arealer og vegetasjon. Slik erstatning kan være tilføring av nye brukskvaliteter som publikumsrettede funksjoner, eller erstatning for de tapte grøntarealene ved tillegg av grøntareal annet sted. Det .can også være en særlig gunstig arkitektonisk løsning, som ikke oppnås på annen måte.

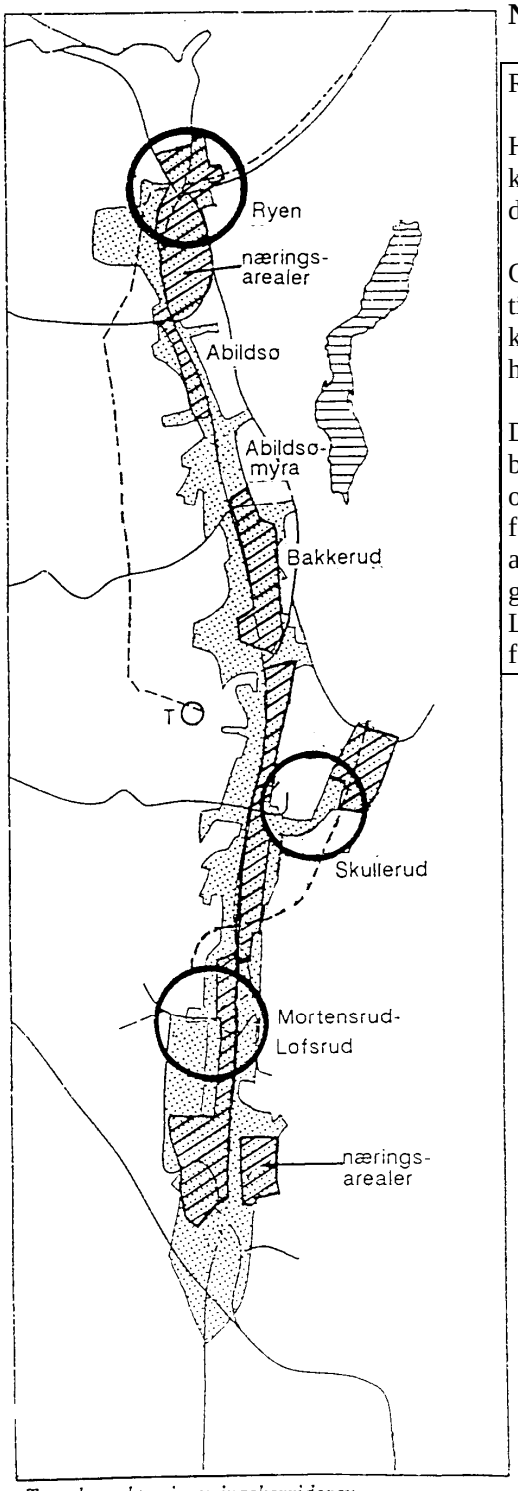
Overbyggingsprosjektet bør utformes slik at de medvirker til å forsterke den grønne tverrkontakten over E6. Samtidig bør de gi en offentlig tilgjengelig gang- og sykkelveikontakt over veien.



Ljanselvvassdraget



Landskapstrekk



Tyngdepunkter i næringskorridoren

NÆRINGSOMRÅDER

Retningslinjer:

Hovedtyngden i næringsutbyggingen lokaliseres til knutepunktene Ryen og Mortensrud-Lofsrud og dessuten på Skullerud, dersom Østensjøbanen forlenges.

Generelt gis de næringsarealene som har best tilgjengelighet fra transportnettet, dvs. ved kollektivknutepunkter og ved de større veikryssene, høyest utnyttelse.

Det er stilt krav om godkjent regulerings- eller bebyggelsesplan før arealene kan bygges ut. For arealer og prosjekter som har spesielt stor betydning for byen o. for områder hvor det er manglende overordnede avklaringer, forutsettes fremmet reguleringsplan. Dette gjelder Ryenkrysset, Abildsø, Bakkerud og Mortensrud-Lofsrud. For de øvrige arealer kreves bebyggelsesplan før utbygging.

SERVICE

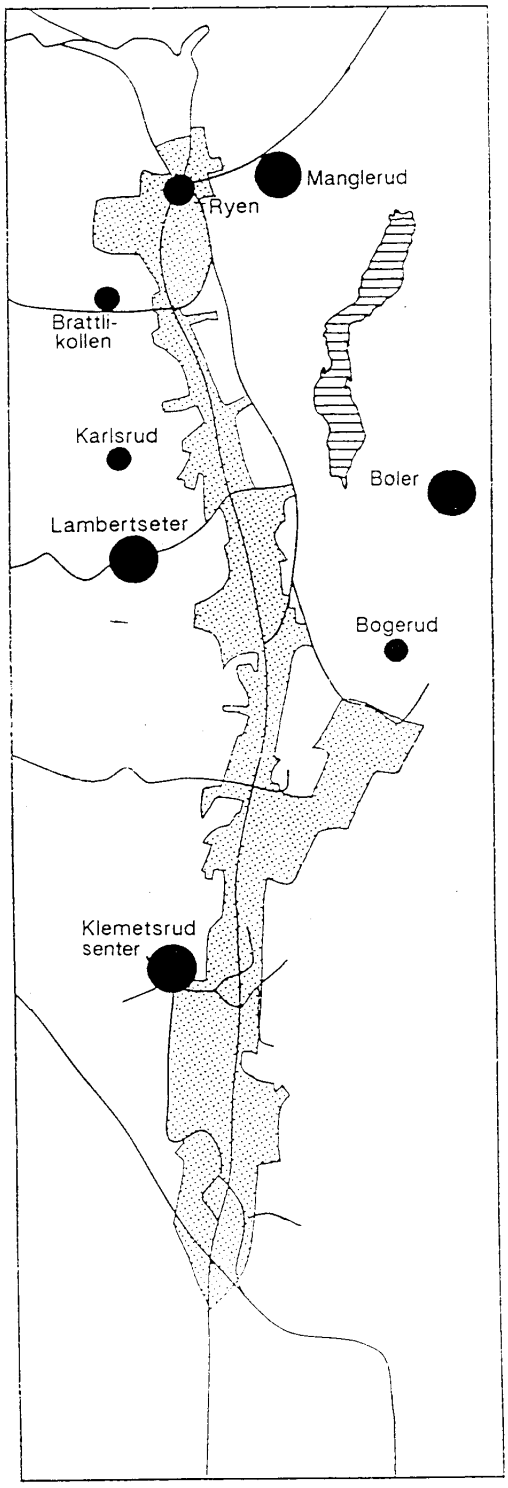
Retningslinjer:

Servicefunksjoner med større markedsbehov bør lokaliseres i de større lokalsentraene i området f.eks. Klemetsrud senter, i tillegg til knutepunktet Ryen. Her foreslås etablert bedriftsorientert service som hotell, kongressenter, restaurant, catering, renholdsbyrå, trykkeri, reklamebyrå etc.

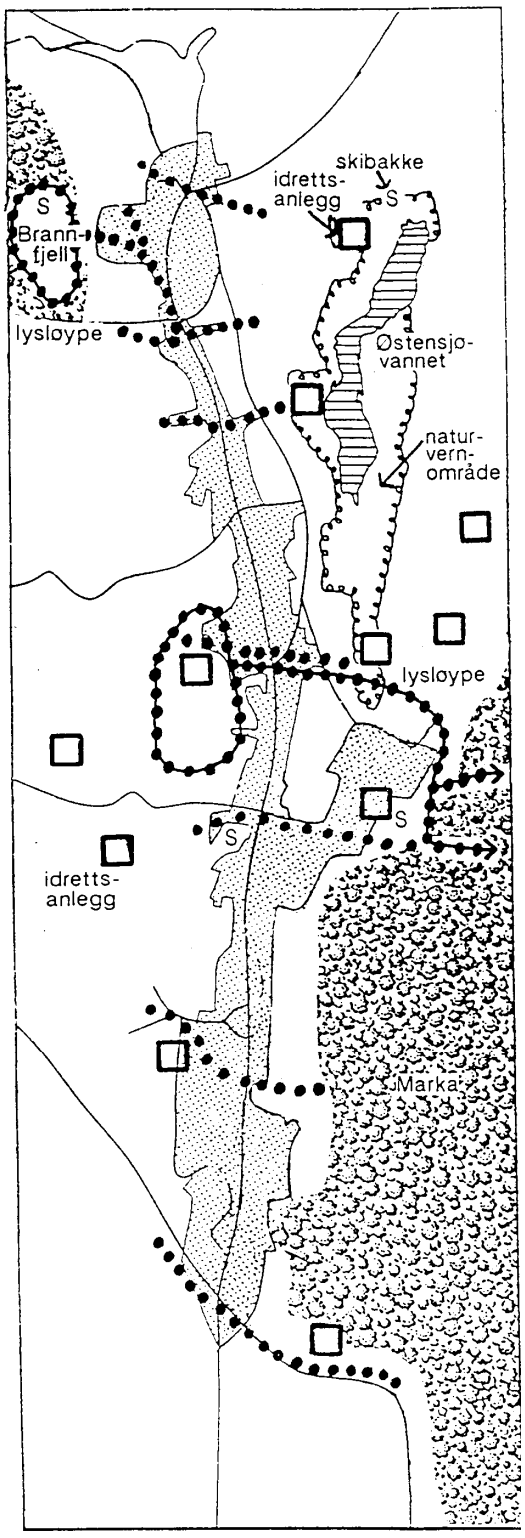
I næringsområdene forøvrig bør servicefunksjonene begrenses til slike som er rettet mest mulig mot bedriftene og deres ansatte, og som altså ikke konkurrerer med lokalsentraene. Det vil f.eks. kunne si: barnehage, kantine, post, bank, tannlege, lege, fysioterapeut, apotek, frisør, reisebyrå, budtjeneste, sikkerhetsfunksjon, mindre kolonialforretning., o.l.

Innarbeiding av slike funksjoner er særlig naturlig når området organiseres som næringspark.

Slike servicefunksjoner bør lokaliseres i næringsområdenes tyngdepunkter, der tilgjengeligheten er størst. Funksjonene bør ha god tilknytning til gang- og sykkelveinettet.



Senterstruktur



Rekreasjonsområder og -anlegg

REKREASJONSANLEGG

Retningslinjer:

I næringsområdene bør det anlegges rekreasjonsanlegg, både innendørs og utendørs, for bruk av bedriftenes ansatte og av bydelen for øvrig. Slike rekreasjonsanlegg bør knyttes til det øvrige nett av rekreasjonstilbud i byområdet gjennom gang- og sykkelveinettet.

BOLIGER

Bestemmelse:

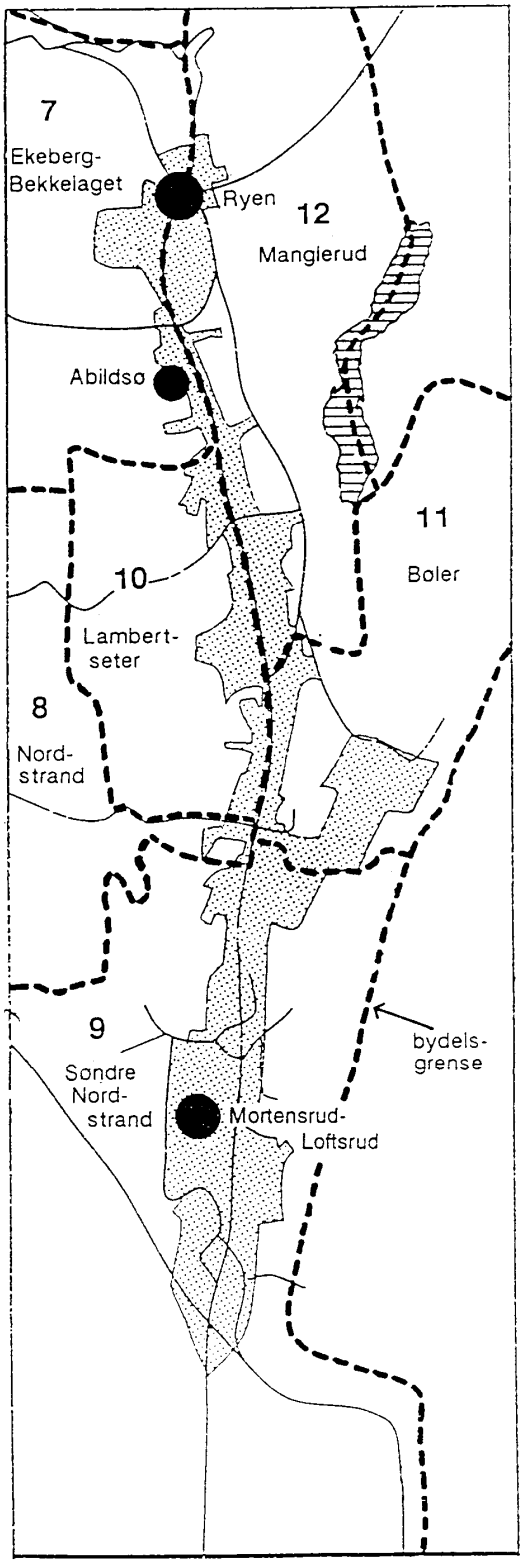
Ny og eksisterende boligbebyggelse skal skjermes fra trafikkområdene slik at støynivået holder seg innenfor de laveste grenseverdiene i rundskriv T-8/79 fra Miljøverndepartementet. Skjerming bør fortrinnsvis skje ved hensiktsmessig plassering av bebyggelse i forhold til trafikkområdene. Det skal ikke bygges boliger i områder som etter skjerming har et støynivå over 60 dB(A).

Regulerings- og bebyggelsesplaner som berører eksisterende eller nye boligområder skal dokumentere at støynivået for boligene ikke overskrider de laveste grenseverdiene i rundskriv T-8/79, evt. begrunne særskilt hvis det er gjort avvik.

Retningslinjer:

Med unntak av Ryen og Abildsø skal utbyggingsområdene inneholde en klart underordnet andel av boliger, om noen. I følgende typer situasjoner bør en viss boligandel aksepteres:

- I funksjonelle tyngdepunkter med høy kollektiv tilgjengelighet, nærhet til skole samt offentlig og privat service.
- Der arealet er skjermet for støy på grunn av sin beliggenhet i forhold til trafikken, eller der overbyggingsprosjekter eller andre spesielt støy-skjermende bebyggelsesformer gjør området særlig egnet dl boligformål.
- Boliger bør kunne samlokaliseres med nærings-virksomhet som ikke er forurensende.
- Ved samlokalisering, av boliger og næringsvirksomhet må det gis usjenerte uteplasser for boligene. Boligene bør også ligge mest mulig usjenert i forhold til trafikksonene i næringsområdene.
- Næringsbebyggelsen bør i størst mulig grad fungere som skjerm for trafikkstøy i forhold til boligene og deres uteområder. Dette gjelder også for eksisterende boliger.
- Boliger bør lokaliseres slik at de får er naturlig, kontakt med tilstøtende, eksisterende boligområder.



Boliger og bydelsinndeling

PLANGJENNOMFØRING

Bestemmelse:

Utbygging av næringsområdene kan ikke skje før gjennomføring av nødvendige infrastrukturanlegg er sikret. I disse inngår hovedveier, næringskorridorens tilknytting, til hovedveinettet, interne kjøreveier, tiltak for kollektivtrafikken, gang- og sykkelveier, kommunaltekniske anlegg, turveier og friområder.

Retningslinjer:

I forbindelse med at det utarbeides regulerings- eller bebyggelsesplan for de enkelte utbyggingsområder inngås
det avtale mellom Oslo kommune, Statens Vegvesen og utbyggerne om gjennomføring og kostnadsfordeling for infrastrukturanlegg i samsvar med kommunedelplanen. I avtalen fastlegges også prosedyren og kostnadsfordeling for forbedringer av transportnettet når trafikkmengdene i de aktuelle tellesnitt overstiger angitte maks. tall, kfr. bestemmelse til avsnitt "Biltrafikk".

UTFORMING AV DELOMRÅDENE

Bestemmelse:
Utformingen av delområdene forutsettes nærmere presisert som del av reguleringseller bebyggelsesplan.

Ved overbyggingsprosjekt fastlegges byggegrense mot riksvei i reguleringsplan for vedkommende felt. For øvrige nye utbyggingsområder skal bestemmelsen i veglovens § 29 om byggegrense fra midtlinje for fra midtlinje for riksvei ligge til grunn for regulerings- og bebyggelsesplaner.

I regulerings- eller bebyggelsesplan forutsettes en samlet løsning for hvert detaljplanområde med hensyn til bilveiadkomst gjennomgående gang- og sykkelvei samt utforming av bebyggelse, øvrige anlegg og grøntområder.

Som tillegg til bebyggelsesplan, evt. byggemelding, når slik fremmes med grunnlag i reguleringsplan, forutsettes fremlagt utomhusplan.

Retningslinjer:
Bebyggelse og grøntanlegg bør arronderes slik i forhold til Europaveien at det visuelle bildet langs veien blir attraktivt.

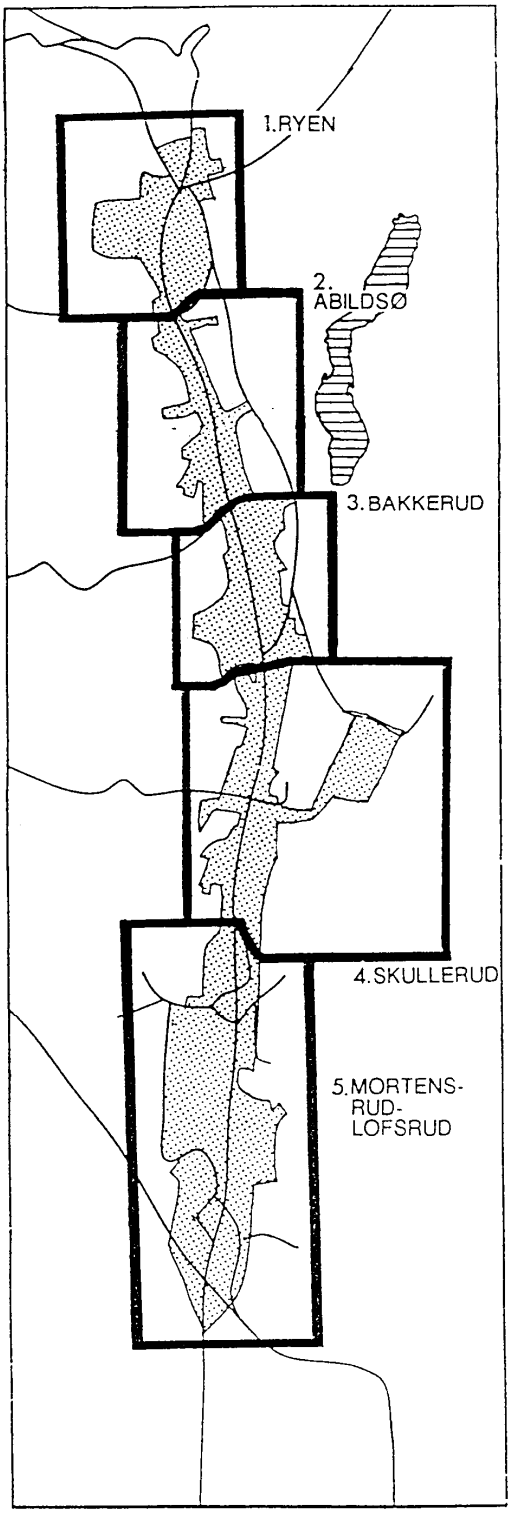
Det bør skapes et attraktivt bygningsmessig miljø i parkmessige omgivelser. Parkering bør fortrinnsvis legges under terreng, evt. i parkeringshus. Dersom parkering på terreng ikke kan unngås, bør det skje en terrengmessig behandling og en tilplanting som skaper et parkmessig hovedinntrykk.

Det bør tilstrebes å gi hvert enkelt delområde en egen identitet, også med hensyn til formgiving. De spesielle landskapsmessige trekkene ved det enkelte delområde bør utnyttes i denne sammenheng.

Innenfor hvert delområde bør det søkes en enhetlig, men likevel variert bygningsmessig komposisjon. Enhetlig materialbruk bør også tilstrebes innenfor hvert delområde.

De funksjonelle tyngdepunktene i næringskorridoren bør markeres, også visuelt.

Der ny bebyggelse legges inn mot eksisterende boliger, må det vises hensyn til denne gjennom tilstrekkelig avstand og vegetasjonsbelte og ved avpassing av høyder.



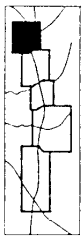
4. DELOMRÅDENE.

INNDELING I DELOMRÅDER

Planen er i det følgende presentert for 5 delområder. Inndelingen har en funksjonell og formmessig side. Hvert delområde representerer en enhet med en egen rolle i næringskorridoren, og med en egen indre sammenheng. Det har sin egen identitet, bygd på de lokale muligheter og kvaliteter.

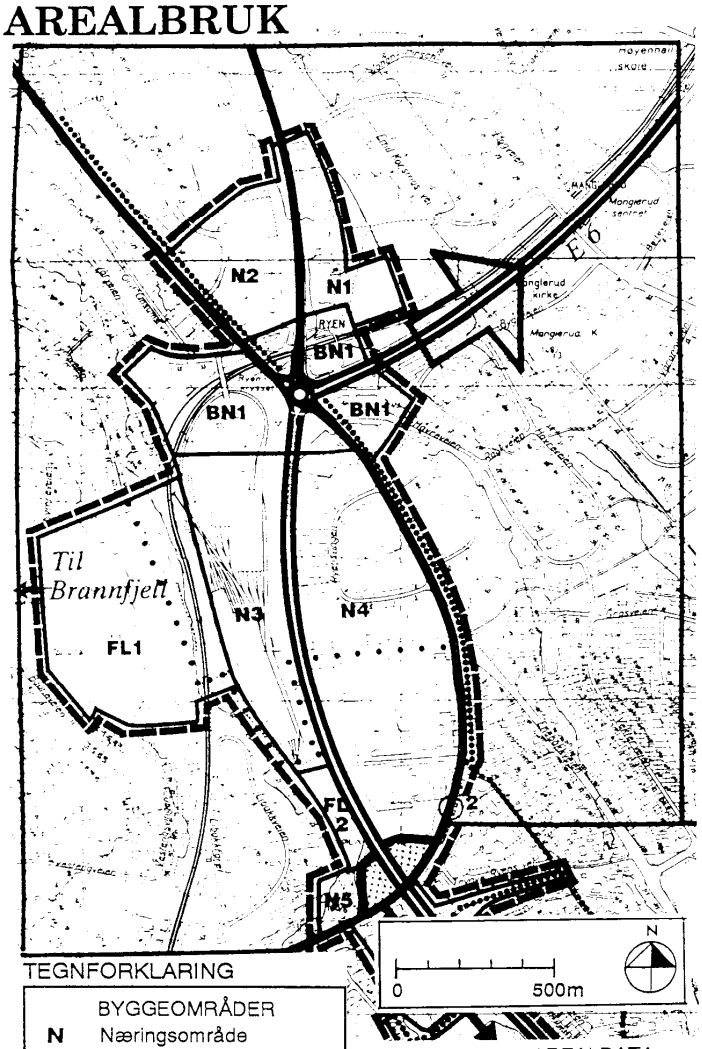
GENERELLE BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER ER PRESENTERT I AVSNITT 3.

Arealbruk, bestemmelser og retningslinjer er presentert samlet for hvert delområde i dette avsnitt. Generelle bestemmelser og retningslinjer, gjengitt i avsnitt 3, gjelder alle delområdene i næringskorridoren, men av redigeringsmessige hensyn er de ikke gjentatt for hvert delområde. Det vises til oppsettene i avsnitt 3.



1. RYEN

AREALBRUK



TEGNFORKLARING

BYGGEOMRÅDER
- N Næringsområde
- BN Bolig og næring blandet

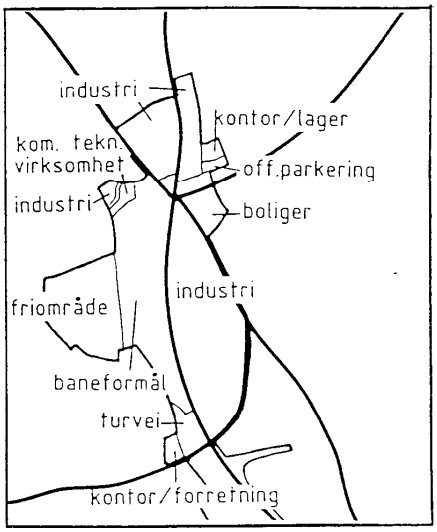
FRIOMRÅDER
- FL Friområde der landskaps hensyn er spesielt viktig

TRAFIKKÅRER
- Hovedvei
- Gang-og sykkelvei
- Sti
- Trafikkområde
- Tellepunkt

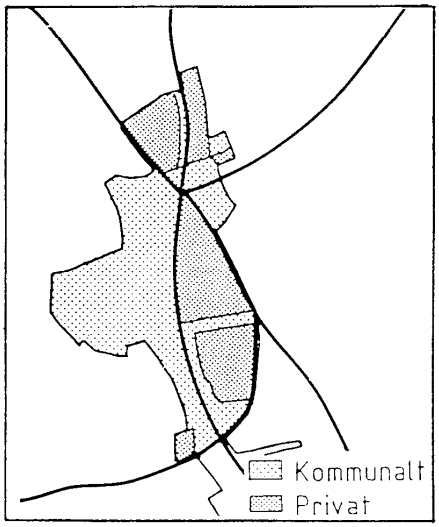
AREALDATA

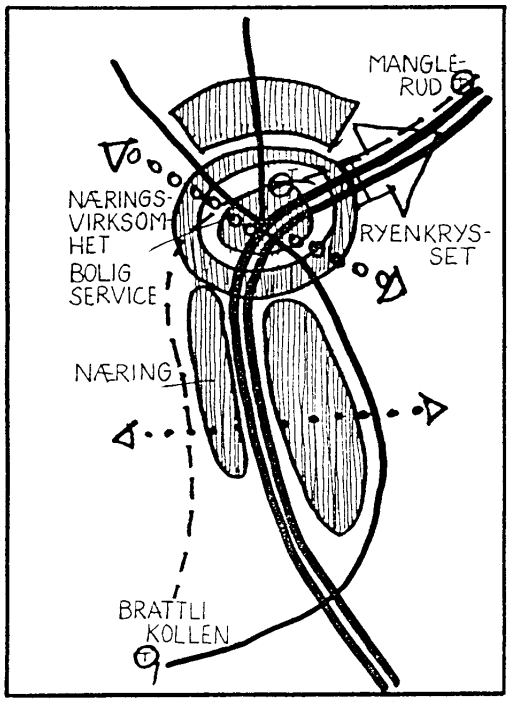
N 1:	61 da
N 2 :	40 da
N 3 :	68 da
N 4 :	131 da
N 5 :	35 da
BN 1:	75 da
FL 1:	90 da
FL 2 :	10 da

TIDLIGERE REGULERING

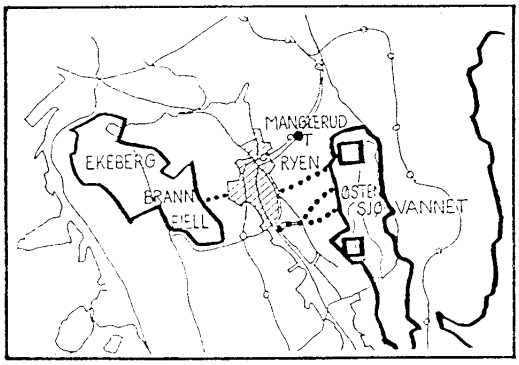


EIENDOMSFORHOLD





Skisseprinsipper for funksjoner/arealbruk



Rekreasjon

OMRÅDE 1 RYEN.

PLANINNHOLD - FUNKSJONER

Ryen forutsettes utviklet som et funksjonelt hovedtyngdepunkt i næringskorridoren, med grunnlag i den særlig gode tilgjengeligheten området har. Stedets sentrale beliggenhet i forhold til Oslo Sentrum og tilgjengeligheten til byens transportnett må utnyttes som egen kvalitet når det gjelder funksjonsinnhold. Servicefunksjoner med et større markedsbehov bør lokaliseres her.

Næringsvirksomheten kan med fordel omfatte høykompetansebedrifter og funksjoner med Oslo-Akershusregionen som administrasjonsområde og som område for offentlig tjenesteyting eller forvaltningsområde for privatdrevet virksomhet.

Områdene N1, N2, N3, N4 og NS opprettholdes i hovedsak disponert til næringsvirksomhet som i dag.

Et større prosjekt rundt Ryenkrysset, på areal BN1, forutsettes å inneholde både boliger, service og næringsvirksomhet. Innslaget av boliger bør være høyt, ut fra en vurdering av den demografiske situasjonen, som peker på at et tilskudd av nye boliger vil gi et bedre grunnlag for offentlig og privat service i dette byområdet. I areal BN1 inngår eksisterende boligblokk for trygdeboliger. Utvikling av BN1 bør sees i sammenheng med eventuell utvikling av Manglerud senter.

Areal BN1 forutsettes gitt bilatkomst fra Ryenkrysset via sekundærveinettet.

Fordi et overbyggingsprosjekt på areal BN1 vil ha stor betydning for byen, både funksjonelt og visuelt, stilles krav om reguleringsplan godkjent av bystyret før utbygging.

For de øvrige arealene er bebyggelsesplan tilstrekkelig. Byggemelding kan også fremmes med grunnlag i gjeldende reguleringsplan i området utenom BN1, da disse arealene er regulert til formål som er i tråd med kommunedelplanen. Areal BN1 forutsettes gitt bilatkomst fra Ryenkrysset via sekundærveinettet.

Planfri kryssing av E6 for fotgjengere og syklister sikres ved Ryenkrysset og i forbindelse med turveien lenger syd.

Fordi et overbyggingsprosjekt på areal BN1 vil ha stor betydning for byen, både funksjonelt og visuelt, stilles krav om reguleringsplan godkjent av bystyret før utbygging.

For de øvrige arealene er bebyggelsesplan tilstrekkelig. Byggemelding kan også fremmes med grunnlag i gjeldende reguleringsplan i området utenom BN1, da disse arealene er regulert til formål som er i tråd med kommunedelplanen.

PLANINNHOLD - FYSISK UTFORMING

Den fysiske utformingen av bebyggelse og anlegg i området bør gjøres slik at den understreker Ryen som et tyngdepunkt i næringskorridoren og i forhold til byens trafikknutepunkter. Arealene bør gis høy utnyttelsesgrad.

Arealene FL1 og FL2 i den bratte skråningen i vest bør opprettholdes som viktige deler av et dominerende landskapstrekk. Skogen bør bevares mest mulig av hensyn til silhuettvirkninger og lokalklima. Eksisterende tursti langs skråningen, med flott utsikt over byområdet mot øst, forutsettes opprettholdt.

Utforming av bebyggelse og anlegg bør ta hensyn til den generelt sterke vindbelastningen i området. Beplantninger bør utføres for å bedre lokalklimaet.

Bestemmelse (planinnhold - funksjoner):

For areal BN1 forutsettes ny godkjent reguleringsplan før utbygging.

For hvert av de øvrige arealene, N1, N2, N3, N4 og N5, eventuelt enkelteiendommer innenfor disse arealene, kan byggemelding fremmes med grunnlag i gjeldende regulering. For område N3 forutsettes godkjent bebyggelsesplan før utbygging i samsvar med kommunedelplanen. Gjeldende regulering har formell rettsvirkning til og oppheves når bebyggelsesplan er vedtatt.

Ved planlegging og utbygging, av areal BN1 skal det sørges for offentlig tilgjengelige tverrforbindelser over trafikkområdene for fotgjengere og syklister.

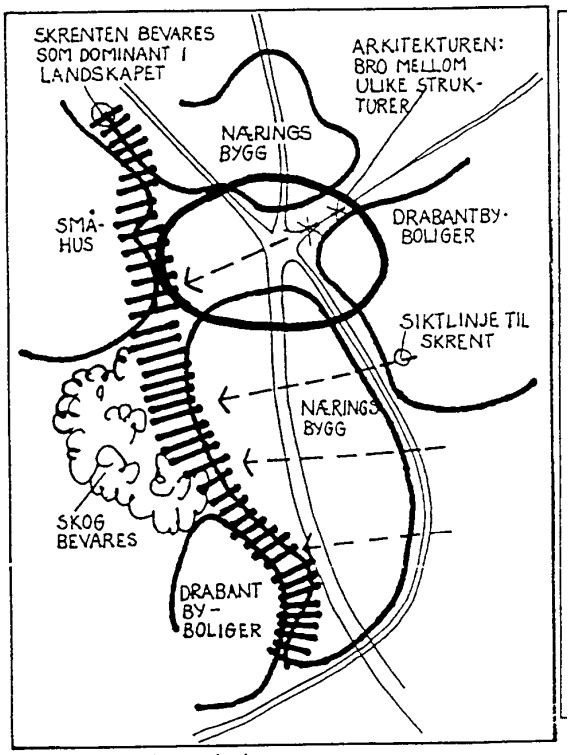
Retningslinjer (planinnhold - funksjoner):

Areal BN1, Ryenkrysset med omgivelser, bør utvikles gjennom et overbyggingsprosjekt. Et slikt prosjekt bør inneholde både næringsarealer og boliger. Boligandelen bør være relativt stor, anslagsvis 50%.

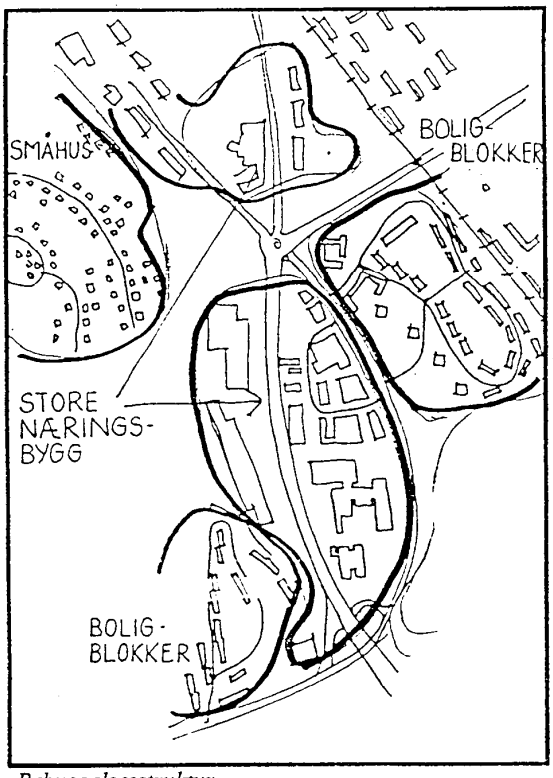
Omfanget av boligbebyggelse og fordeling av leilighetsstørrelser på areal BN1 forutsettes avstemt i forhold til lokal servicekapasitet.

Det bør innpasses servicefunksjoner som retter seg mot næringskorridoren som helhet. Manglende bydelsorientert service av både offentlig og privat karakter bør også innpasses. Ryen skal ikke konkurrere med eksisterende lokalsentra når det gjelder varehandel.

Atkomsten til T-bane, buss, evt. jernbanestasjon og hovedveinett bør gjøres enkel og attraktiv for Ryenområdet som helhet.



Skisse utformingsprinsipper



Bebyggelsesstruktur

Retningslinjer (fysisk utforming):

Ryen bør formes som en attraktiv port til Oslo.

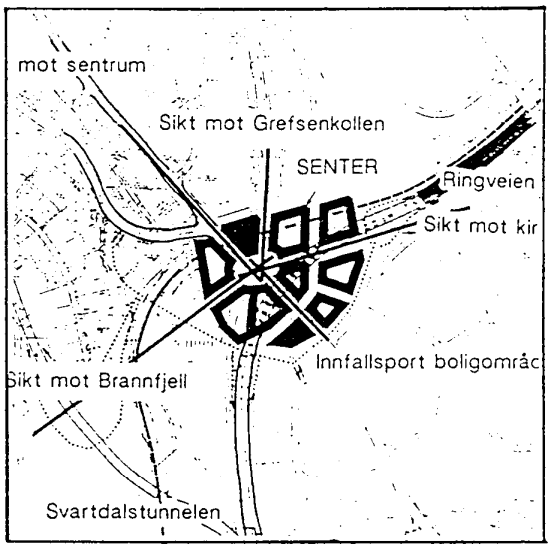
Den arkitektoniske utformingen skal knytte sammen de ulike fysiske strukturene som møtes her. Utformingen skal understreke at dette er tyngdepunktet i næringskorridoren og de mer sentrumsnære bydelene.

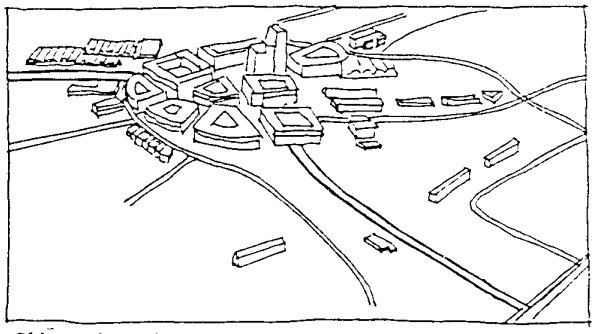
Området rundt Ryenkrysset forutsettes gitt en høy utnyttelse.

Den bratte skråningen i vest bør holdes mest mulig fri for bebyggelse. Ny bebyggelse bør ikke stenge for viktige siktlinjer til skråningen.

Utforming av bebyggelse og utendørs oppholdsarealer bør søke å nøytralisere vindbelastningen. Det bør bl.a. vises forsiktighet med høye bygninger som kan skape sjenerende skygge- og vindeffekter på omgivelsene.

Sikten mot Grefsenkollen bør bevares for trafikanter sydfra på Europaveien, også etter senking av veitraséen og overbygging av krysset.



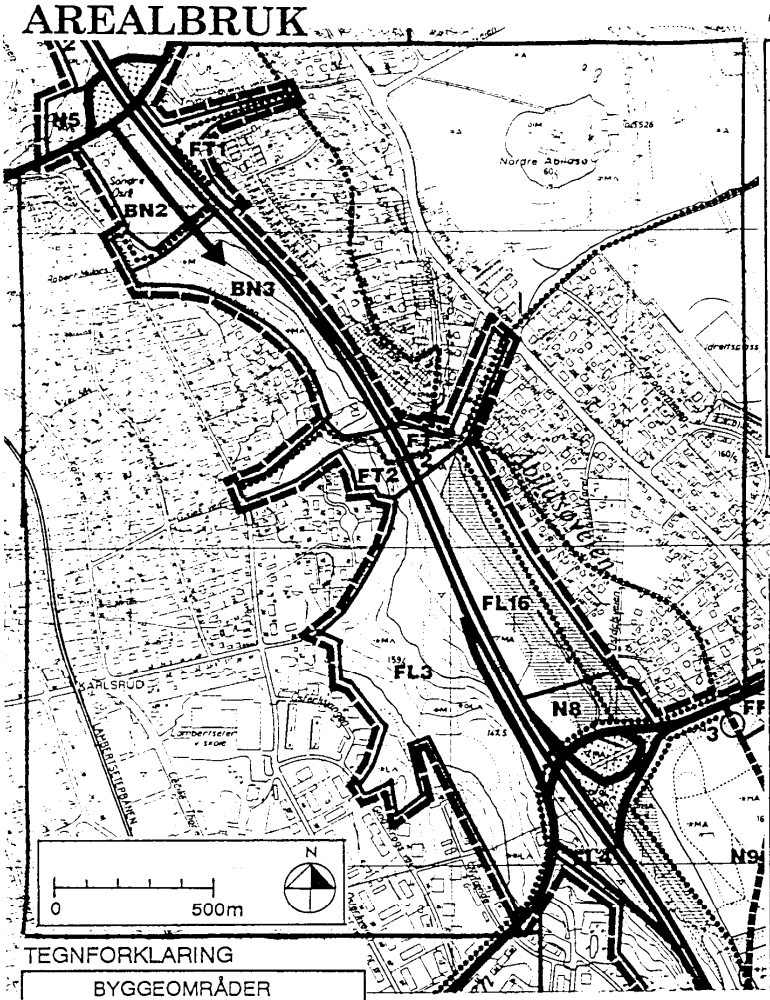


Skisseutkast til overbyggingsprosjekt over Ryen-krysset (Taugbøl og Øverland)

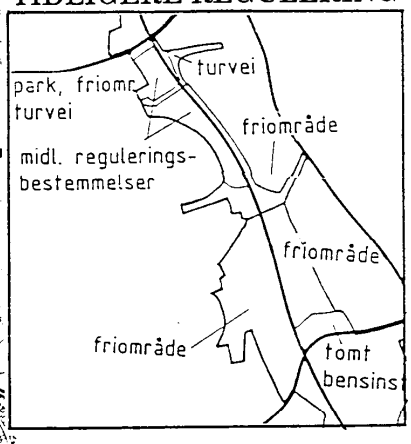
2. ABILDSØ



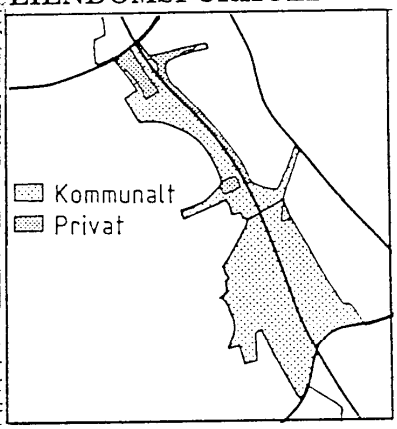
AREALBRUK



TIDLIGERE REGULERING



EIENDOMSFORHOLD



TEGNFORKLARING

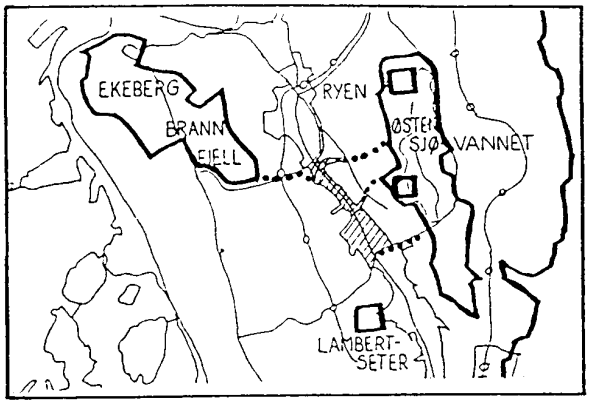
BYGGEOMRÅDER
- **N** Næring
- **BN** Blandet bolig og næring

FRIOMRÅDER
- **FL** Friområde, der landskapshensyn er spesielt viktige
- **FT** Friområde, der turveidrag er det primære formål

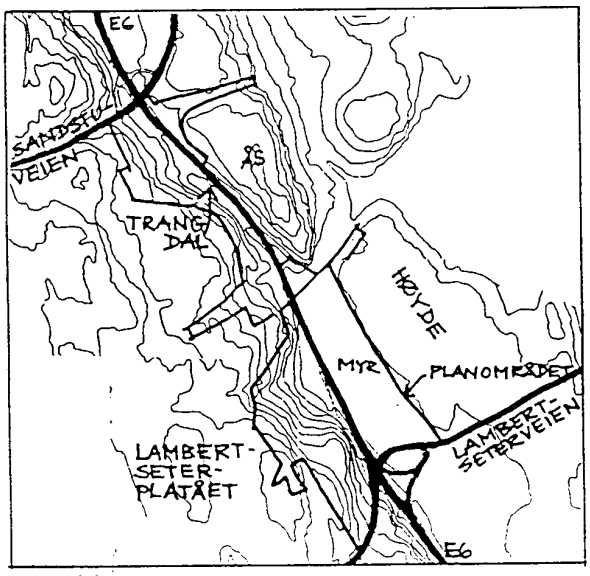
TRAFIKKÅRER
- Hovedvei
- Veiadkomst
- Gang-og sykkeivei
- Trafikkområde

AREALDATA

N 8:	33 da
BN2:	40 da
BN3:	35 da
FL 3:	135 da
FL16:	80 da
FT 2:	28 da



Rekreasjon



Landskap

OMRÅDE 2 ABILDSØ

PLANINNHOLD - FUNKSJONER

Delområdet forutsettes utviklet med en blanding av næringsvirksomhet og boliger på arealene BN2 og BN1

Det åpnes for en overbygging av E6 i syd, på BN3, hvor de terrengmessige betingelsene er gunstige for slike løsninger. Dette anses å gi den best mulige skjerming mot trafikkstøy i dette området. Særlig er boligene på Østsiden av veien vanskelig og kostnadskrevende å skjerme med tradisjonelle metoder. En annen begrunnelse for å anbefale overbygging er at dette fører til frigjøring av vesentlig større byggearealer på sidene av veien enn det man ellers ville fått.

Et lokkprosjekt forutsettes å gi relativt god støyskjerming også for prosjektet selv. Dette gjør det mulig å oppnå et akseptabelt miljø, også for boliger.

Det anbefales en relativt høy boligandel, dog ikke større enn at det gir akseptable kostnadsrammer. Foreløpige overslag gir antydning om at en boligandel på 50% kan være realistisk. En såpass stor boligandel vil gjøre at boligområdene øst og vest for Europaveien blir knyttet bedre sammen.

Området gis adkomst til E6 via Sandstuveien. Tidligere regulert turveiforbindelse mellom Brattlikollen og Østensjøvannet i FT1 200 m syd for Sandstuveien opprettholdes og suppleres med planfri kryssing over E6.

PLANINNHOLD - FYSISK UTFORMING

En høy arealutnyttelse er gitt konsekvens av overbyggingsløsninger. Store byggevolumer og stive former hører gjerne også med. Landskapsformene gjør i utgangspunktet Abildsø delområde robust med hensyn til utbyggingsvolumer og, bygningshøyder.

En nybygging vil imidlertid komme i nær kontakt med bolig- og småhusmiljø på begge sider. Dette stiller særlige utfordringer til arkitektoniske løsninger.

Bestemmelse (planinnhold - funksjoner):

For hvert av arealene BN2 og BN3 forutsettes godkjent reguleringsplan før arealet bygges ut.

For hvert av delområdene BN2 og BN3 skal det i reguleringsplanen inngå støyreduserende tiltak for eksisterende bebyggelse i området slik at de veiledende støygrensene gitt i rundskriv T-8/79 fra Miljøverndepartementet ikke overskrides. Utbygging av delområdene BN2 og BN3 som fører til at allerede støybelastede boliger utenfor planområdet får økt støy, må ikke forekomme.

Retningslinjer (planinnhold - funksjoner):

Delområdet som helhet bør inneholde 50% næringsbebyggelse og 50% boliger.

Sydlige del av området, BN3, bør utvikles gjennom overbyggingsprosjekt.

Dersom en senere kommer til at overbyggingsprosjekt ikke skal realiseres, bør en større andel av bebyggelsen i syd, på grunn av støyutsatthet, utnyttes til næringsformål, eventuelt beholdes som en grønn, skogkledd skråning.

Trafikk til næringsvirksomheten i området bør i minst mulig grad belaste Østerliveien og Abildsøveien.

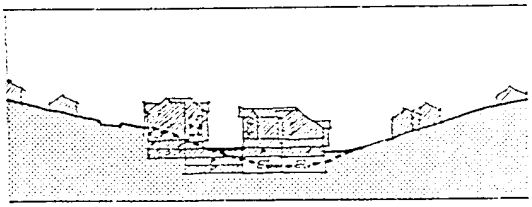
Et overbyggingsprosjekt på BN3 bør inneholde offentlige tverrforbindelser over E6 for fotgjengere og syklister, som på en naturlig måte knytter sammen lokal- og turveinettet på begge sider av Europaveien. Dersom det etableres slike forbindelser, kan dette eventuelt erstatte den foreslåtte fotgjengerbrua over E6 langs FT1.

Retningslinjer (fysisk utforming):

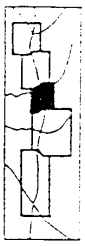
Et overbyggingsprosjekt på areal BN3 bør definere seg klart i forhold til de spesielle landskapsformene det plasseres i. Fasaden mot nord og syd bør gis et tiltalende og grønt preg.

I nordlige del av delområdet, på areal BN2 bør utformingen ta utgangspunkt i de dominerende arkitektoniske elementene, - motorveikrysset og allerede etablert næringsbebyggelse i skråningen nord for Sandstuveien.



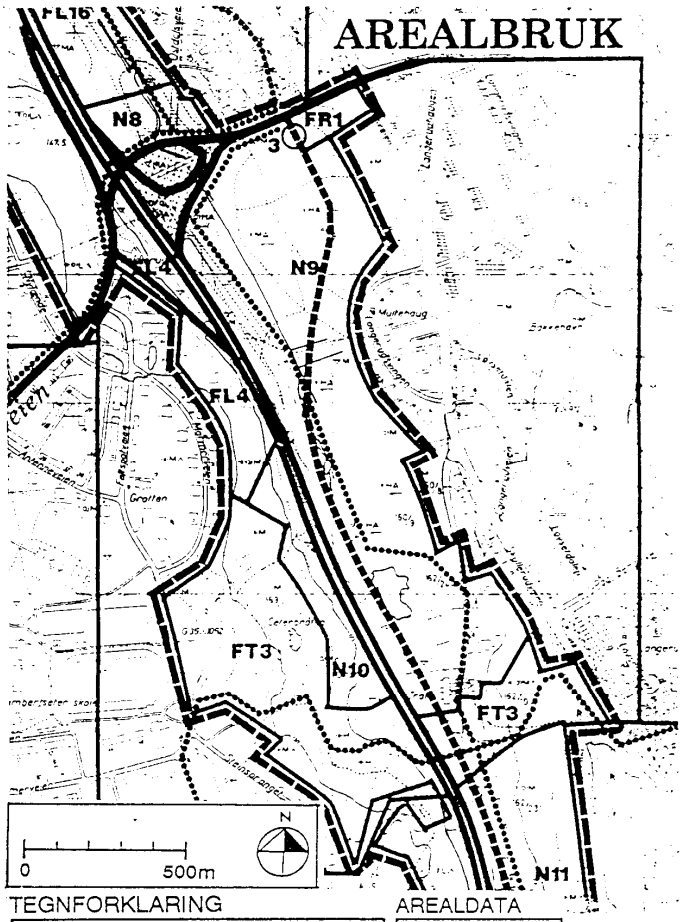


Skisse overbyggings-prosjekt

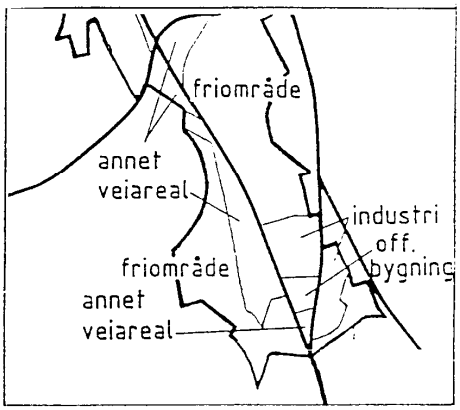


3. BAKKERUD

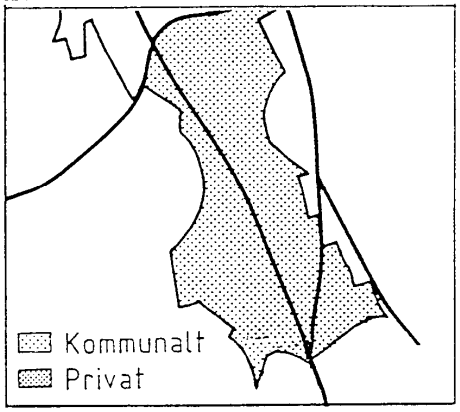
AREALBRUK



TIDLIGERE REGULERING



EIENDOMSFORHOLD



TEGNFORKLARING

BYGGEOMRÅDER
N Næringsområde

FRIOMRÅDER
FL Friområde, der landskapshensyn er spesielt viktige
FT Friområde, der turveidrag er det primære formål
FR Friområde, der rekreasjonsanlegg er det primære formål

TRAFIKKÅRER
Hovedvei
Veiadkomst
Gang-og sykkelvei
Internvei
Trafikktellepunkt
Trafikkområde

AREALDATA

N 9:	190 da
N10:	26 da
FR1:	12 da
FL4:	35 da
FT3:	103 da

OMRÅDE 3 BAKKERUD

PLANINNHOLD - FUNKSJONER.

Det flate området N9 øst for E6 forutsettes utnyttet til næringsformål. Arealet har en arrondering som gir gode muligheter for næringsutvikling.

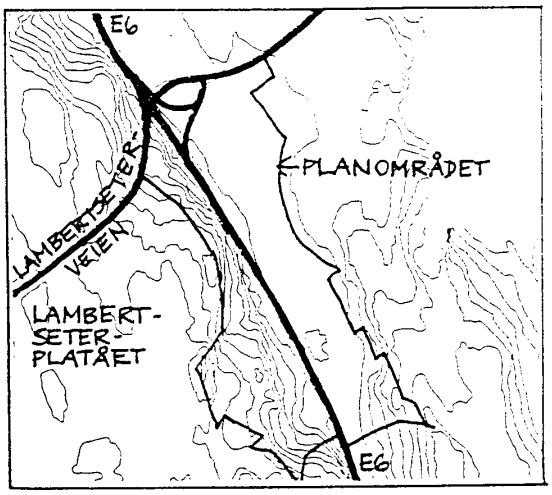
Planen viser også en ca. 50 m bred stripe vest for E6, areal N10, disponert til næringsformål. Forutsetningen for en slik løsning er at arealet kan gis adkomst via N9 og i planfri kryssing med E6, eventuelt som et overbyggingsprosjekt. De tekniske og økonomiske sidene ved en slik løsning er ikke utredet, forslaget bygger derfor på et usikkert grunnlaga. Det foreslås at det utføres videre vurderinger og analyser før endelig beslutning tas. Den viste arealbruken, næringsformål for areal N10, gjøres derfor bindende i reguleringsplan, og først når det dokumenteres at arealet kan gis tilfredsstillende veiatkomst.

I det N10 forutsettes gitt atkomst via N9, må det fremmes en samlet reguleringsplan for N9 og N10. Til sammen utgjør arealene en funksjonell og eiendomsmessig enhet.

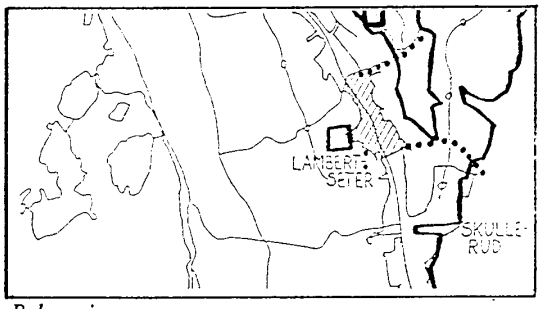
PLANINNHOLD - UTFORMING.

Arealet N9 er i dag skogbevokst. Denne skogen fungerer som en visuell og støybeskyttende skjerm for boligene i øst. Ved omdisponering av arealet for byggeformål foreslås at disse miljøkvalitetene må beholdes, dvs. at skogen må erstattes av en bebyggelse som skjermer for trafikkstøy.

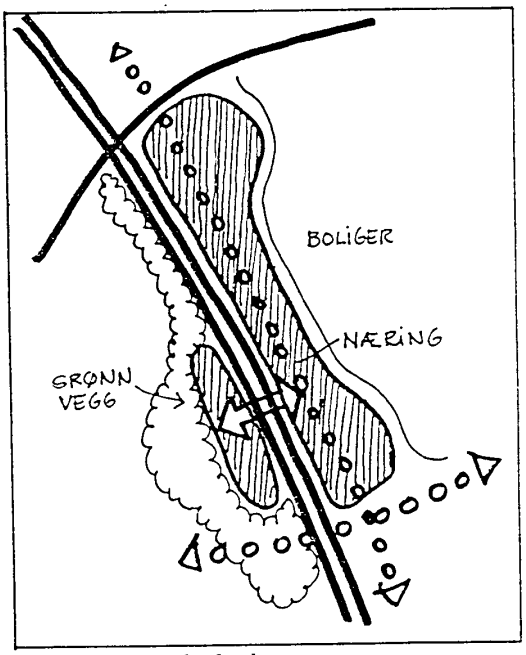
Areal N9 og N10 vil utbyggingsmessig henge nøye sammen. En eventuell bebyggelse på N10 bør derfor utformes i sammenheng med N9.



Landskap



Rekreasjon



Prinsippskisse planforslag

Bestemmelse (planinnhold - funksjoner):

Med unntak av de deler av felt N9 som er regulert til utbyggingsformål må det før utbygging foreligge godkjent reguleringsplan samlet for feltene N9 og N10. Reguleringsplanen må inneholde intern lokalvei gjennom feltene N9 og N11 mellom Lambertseterveien og Skullerudkrysset og gjennomgående gang/sykkelvei gjennom felt N9. Regulering av felt N10 som byggeområde forutsetter tilfredsstillende veiatkomst over felt N9, i planskilt kryssing med Europaveien evt. som del av et lokkprosjekt:

Gjeldende regulering gjelder som forvaltningsgrunnlag inntil ny reguleringsplan er vedtatt.

Før nordre del av felt N9 reguleres til utbyggingsformål må det foreligge dokumentasjon og forslag til ivaretakelse av de ornitologiske verdiene i området.

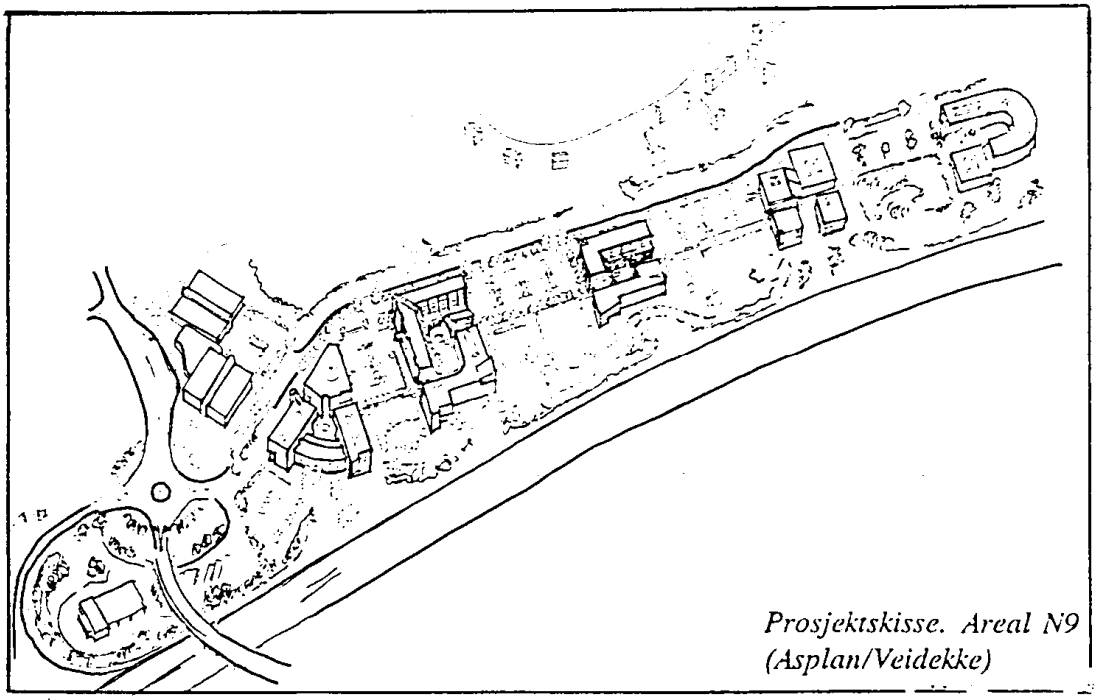
Retningslinjer (fysisk utforming):

Område N9 på østsiden av E6 bør utformes slik at det gir en effektiv støyskjerming av boligområdene i øst. En bør tilstrebe en myk overgangssone mellom næringsbebyggelse og disse boligområdene. Et belte med eksisterende, naturlig vegetasjon ber beholdes i denne sonen.

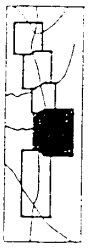
En bebyggelse på arealet N10 bør gis en utforming som knytter den arkitektonisk til næringsbebyggelsen i øst.

Bebyggelsen på N9 og N10 bør gis en god grønn avslutning mot areal FT3 som er en viktig del av grøntdraget rundt hovedatkomsten til Østmarka fra Lambertseter.

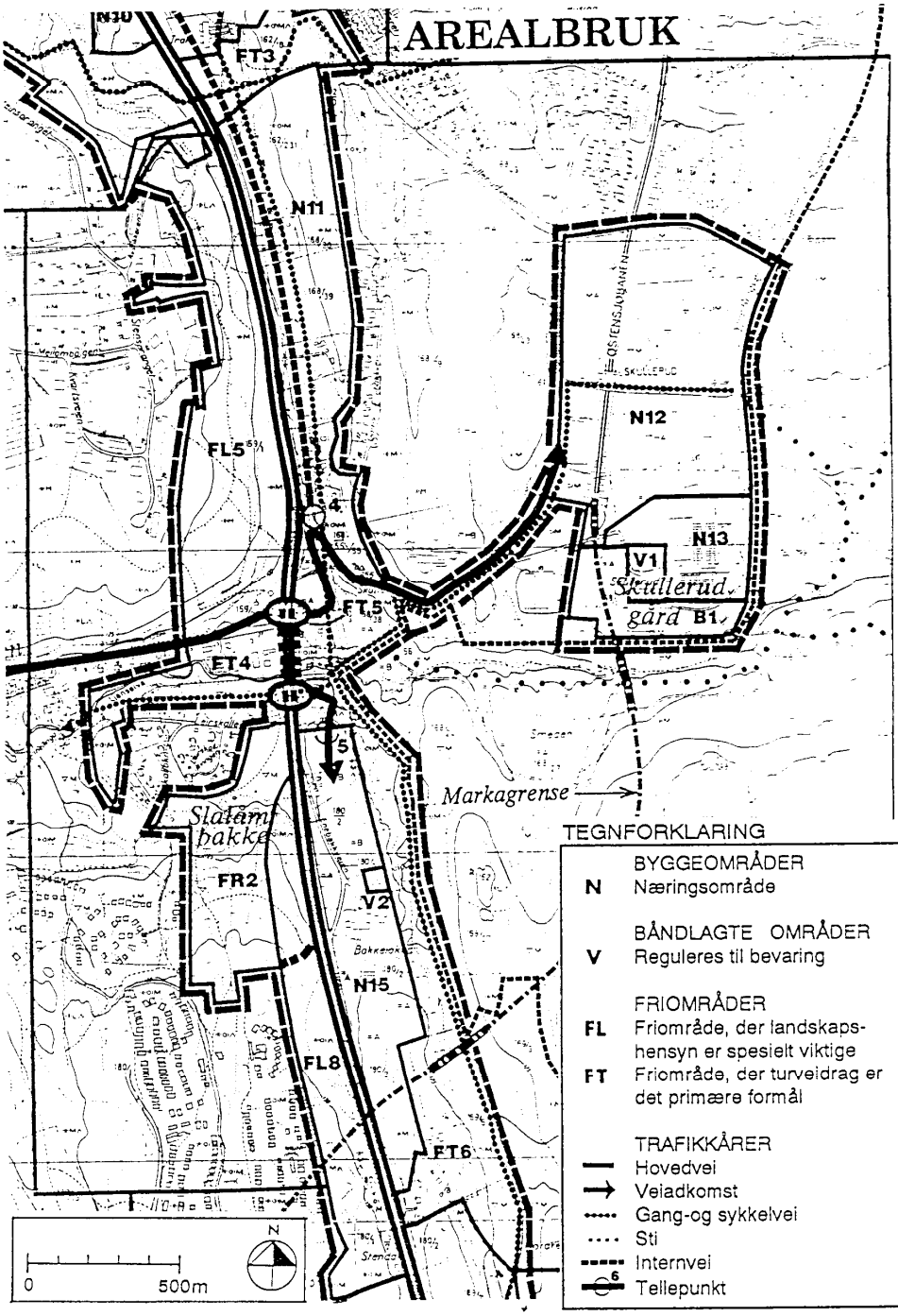
Bebyggelsen på Seterbråten i området FT3 skal søkes bevart.



Prosjektskisse. Areal N9 (Asplan/Veidekke)



4. SKULLERUD



TEGNFORKLARING

BYGGEOMRÅDER
- **N** Næringsområde

BÅNDLAGTE OMRÅDER
- **V** Reguleres til bevaring

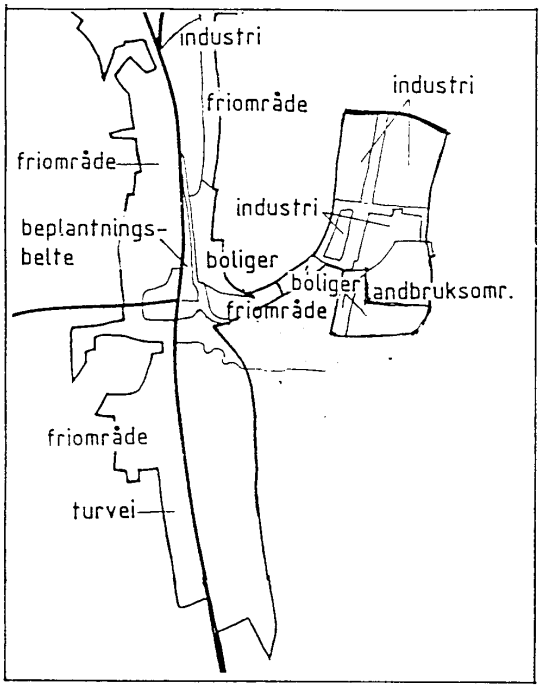
FRIOMRÅDER
- **FL** Friområde, der landskapshensyn er spesielt viktige
- **FT** Friområde, der turveidrag er det primære formål

TRAFIKKÅRER
- Hovedvei
- Veiadkomst
- Gang-og sykkelvei
- Sti
- Internvei
- 6 Tellepunkt

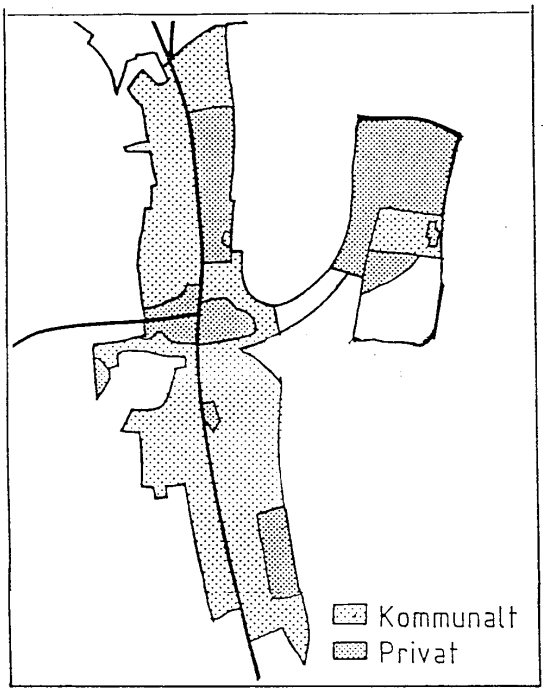
AREALDATA

N11:	100 da
N12:	140 da
N13:	30 da
N15:	73 da
V1:	6 da
V2:	2 da
B1:	23 da
FL5:	100 da
FL8:	59 da
FR2:	50 da
FT4:	32 da
FT5:	31 da
FT6:	75 da

TIDLIGERE REGULERING



EIENDOMSFORHOLD



OMRÅDE 4 SKULLERUD

PLANINNHOLD - FUNKSJONER

Hovedstammen i næringsutviklingen i Skullerud delområde består i arealene N11 Røssedal, 15 Bakkeløkka og N12 Skullerud stasjonsområde. Disse arealene er dels regulert til industri, dels under planlegging som næringsområde.

Størstedelen av området N11 er regulert til industri, den sydligste delen er regulert til bolig. Omdisponeringen av boligarealene begrunnes med at dette området i utgangspunktet vil være svært dårlig egnet for boligformål på grunn av trafikk- og støybelastning.

For å gi utvidelsesmuligheter for eksisterende virksomheter er N13 Skullerud gård disponert til næringsformål. Syd- og vestlige del av N13 Skullerud er regulert til boligformål. Gårdstunet på Skullerud, V1, er båndlagt til bevaring.

Det bør finnes en bruk for de to båndlagte gårdstunene, som kan innpasses i næringsområdet.

De viktigste, mest dominerende landskapstrekkene innenfor planområdet er bevart gjennom disponering fil friområde. Slike arealer er FL5 og FL8.

Videre er de viktigste turdragene sikret som friområder. Slike arealer er området langs Ljanselva FT4 og FTS, og dalen med gang- og sykkelvei øst for Bakkeløkka, FT6.

Den tidligere regulerte trasé for Ytre Ringvei er i prinsippet vedtatt opphevet i forbindelse med behandling av samferdselsplan. Kommunedelplanen viser dette tidligere veiarealet omdisponert til næringsformål (N13 og, N14) og friområde (FT5).

Bilveiatkomsten til delområdet forutsettes lagt fra Skullerudkrysset. Kryssområdet er under planlegering, endelig utformning er ikke fastlagt. Det tas derfor forbehold om justeringer av kryssområdet med tilgrensende arealer.

Skullerud er et av de delområdene i næringskorridoren som har muligheter for å bli et sterkt satsingsområde for næringsutvikling.

T-banens kryssing av Ljanselvdalen forutsettes å skje i bro. Det burde la seg gjøre å kombinere en fotgjengerforbindelse og denne T-banebroen. Brokonstruksjon utformet slik at den også inneholder gang- og, sykkelvei bør derfor utredes.

Arealene N13 og N15 utgjør funksjonelle og eiendomsmessige enheter, hvor bebyggelsesplan anses som tilstrekkelig for utbygging. Areal N11 er delvis regulert til industri. For denne delen kan byggemelding fremmes direkte med

grunnlag i gjeldende regulering. Gang- og sykkelvei og gjennomgående samlevei må imidlertid sikres gjennom området, evt. gjennom regulering. For de deler av N11 som ikke er regulert til industri, forutsettes bebyggelsesplan som tilstrekkelig før utbygging. Det må sikres bilatkomst og gang- og sykkelvei gjennom N11.

PLANINNHOLD - UTFORMING

Den fysiske strukturen i landskap og bebyggelse gir et relativt robust grunnlag for forming av ny utbygging. De markerte landskapstrekkene som danner rammen rundt byggeområdene muliggjør et vidt spekter av bygningsmessige volumer og høyder.

Eksisterende og planlagt bebyggelse og anlegg, Skullerudkryssset og den nye boligbebyggelsen nordøst for krysset representerer også store og visuelt dominerende elementer.

Bestemmelse (planinnhold - funksjoner):

For hvert av arealene N13, N15 og de deler av N11 som i dag er regulert til annet enn industriformål, må det foreligge godkjent bebyggelsesplan før utbygging. Gjeldende regulering har formell rettsvirkning frem til og oppheves når bebyggelsesplan er vedtatt.

Før utbygging av felt N15 må trasé for T-bane være regulert.

Retningslinjer (planinnhold - funksjoner):

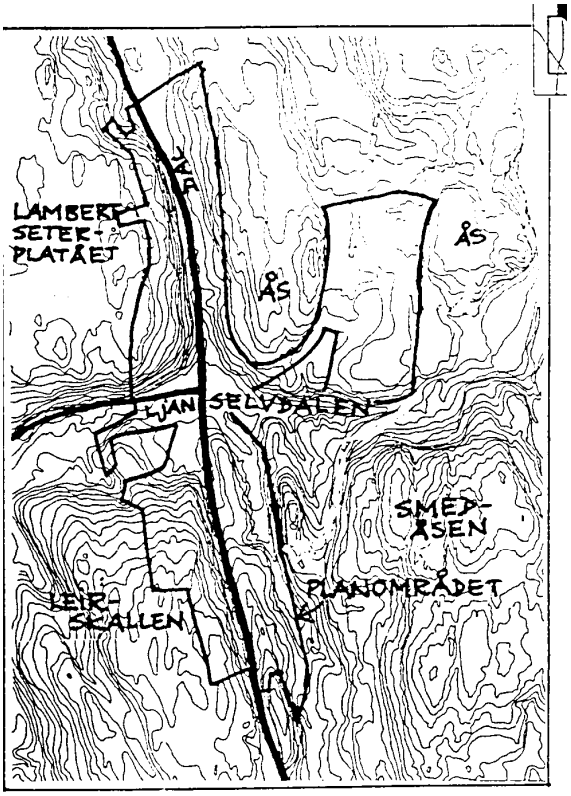
Dersom Østensjøbanen forlenges og det gis muligheter for ny T-banestasjon ved Bakkeløkka, forutsettes sterk utnyttelse av arealene her.

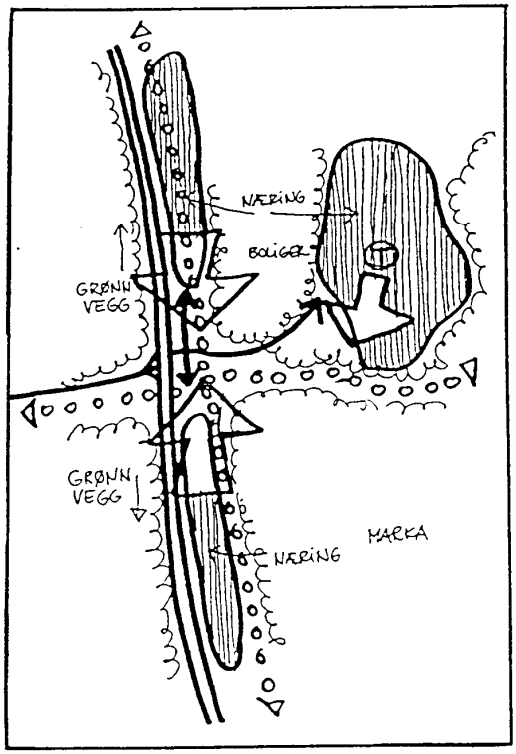
Retningslinjer (fysisk utforming):

Den arkitektoniske utformingen av næringsbebyggelse på Bakkeløkka og i søndre del av areal N11 bør forholde seg til Skullerudkrysset og de dominerende landskaps-formasjonene rundt krysset. Det bør søkes å oppnå en arkitektonisk sammenheng mellom arealene N11 og N15, for å understreke at disse hører til samme delområde.

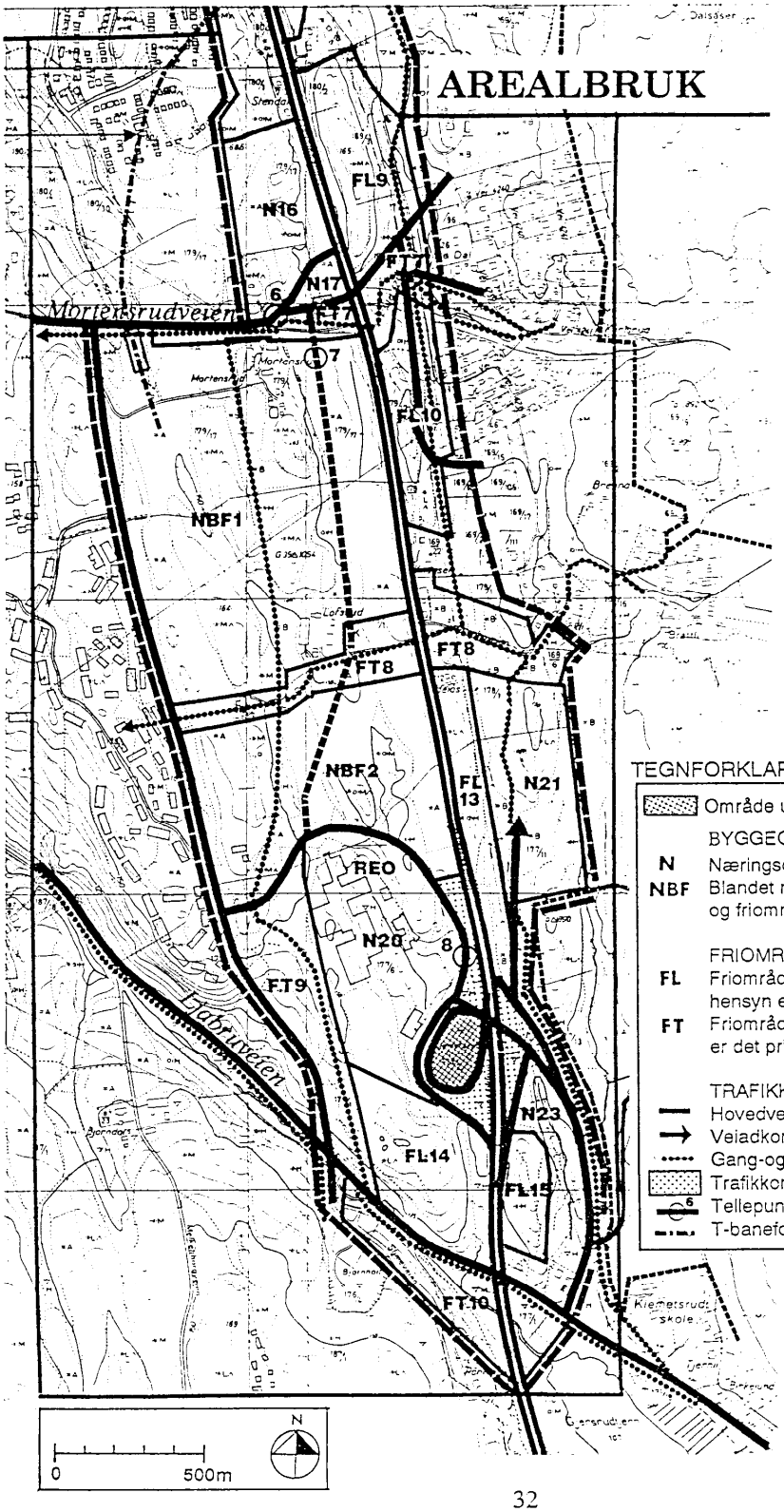
Det bør tas hensyn til det gamle våningshuset på Bakkeløkka ved utforming av nærliggende ny bebyggelse.

Ved utbygging på N13 Skullerud gård bør det tas hensyn til bevaringsverdiene knyttet til gårdsanlegget. Gårdens grønne preg, på kanten av Ljanselva og ved porten til Marka, bør søkes opprettholdt.


LAMBERT
SETER-
PLATÅET
ÅS
ÅS
SELVBÅLEN
SMED-
ÅSEN
PLANOMRÅDET
LEIR-
SKÅLLEN


NÆRING
BOLIGER
GRØNN
VEGG
GRØNN
VEGG
NÆRING
MARKA

5. MORTENSRUD - LOFSRUD



AREALDATA

N20:	82 da
N21:	55 da
N23:	32 da
NBF1:	250 da
NBF2:	116 da
FL10:	32 da
FL13:	28 da
FL14:	50 da
FL15:	16 da
FT8:	58 da
FT9	50 da
FT10:	38 da

TEGNFORKLARING

- Område unntatt fra planen

BYGGEOMRÅDER
- N — Næringsområde
- NBF — Blandet nærings-,bolig- og friområde

FRIOMRÅDER
- FL — Friområde, der landskapshensyn er spesielt viktig
- FT — Friområde, der turveidrag er det primære formål

TRAFIKKÅRER
- Hovedvei
- Veiadkomst
- Gang-og sykkelvei
- Trafikkområde
- 6 Tellepunkt
- T-baneforlengelse

OMRÅDE 5 MORTENSRUD - LOFSRUD

PLANINNHOLD - FUNKSJONER.

Funksjoner, arealbruk.
Mortensrud-Lofsrud delområde forutsettes utviklet som et satsningsområde for bolig og næringsutvikling. Området bør i funksjonsinnhold utnytte de spesielle mulighetene som ligger i store utbyggingsmuligheter og i nærheten til storsenter og T-banestasjon.

Nærheten til Østmarka foreslås også utnyttet som et attraktivt moment ved planleggingen.

Det er satt igang arbeid med en egen kommunedelplan for områdene vest for Europaveien.

Deler av Mortensrud - Lofsrud delområde består av friområder som forutsettes regulert for å sikres mot utbygging. Dette gjelder FL9-10, FL13-15 og deler av FT8. De næringsarealene som er foreslått som funksjonelle enheter, utgjør i liten grad eiendomsmessige enheter. Dersom dette ikke endres, må det kreves reguleringsplan for disse arealene fØr utbygging kan skje. Det ene arealet som utgjør en både funksjonell og eiendomsmessig enhet, og hvor bebyggelsesplan ut fra dette anses tilstrekkelig før utbygging, er N16.

Friområder.

Arealene FL9-15 forutsettes bevart ubebygd og med bestående skog. Disse arealene utgjør markerte terrengformasjoner som gir identitet til området.

Arealene F17-10 representerer viktige turveikorridorer. M og FT8 danner hovedatkomster til Østmarka.

Næringsområder.

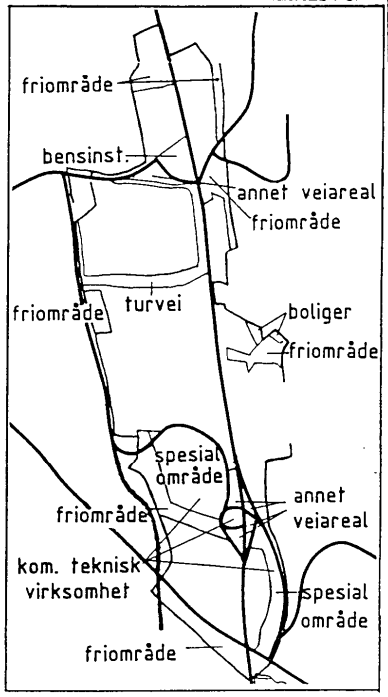
Arealene N16, N17, N20, N21 og N23 disponeres til næringsformål. N23 er regulert til dette.

Området N21 er delvis sterkt eksponert mot boligområder i øst. På grunn av den belastningen utbygging her vil påføre omgivelsene, bør arealet prioriteres meget lavt i utbyggingssammenheng.

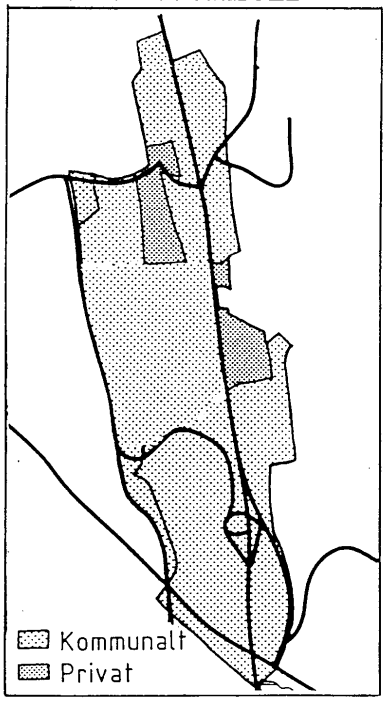
Arealene NBF1 og NBF2.

Det viktigste arealpotensialet er i delområdet er arealene NBF1 og NBF2. De er også de mest sentrale arealene i den igangsatte kommunedelplanen for Mortensrud - Lofsrud. Denne skal fastlegge arealbruken og dens fordeling mellom bl.a. nærings-, bolig-, bevarings- og friområder samt sentrumsfunksjoner og traséer for videreføring av T-banen og intern samlevei. Derfor er arealene NBF1 og NBF2 her gitt en grov arealbruksramme, hvor det viktigste er at de omdisponeres fra landbruksområder til byggeområder.

TIDLIGERE REGULERING



EIENDOMSFORHOLD



De to gårdstunene Mortensrud og Lofsrud forutsettes bevart. Det bør tilstrebes en bruk av bygningene som kan innpasses i byggeområdene, f.eks. service- eller rekreasjonstilbud. Sammen med åsen mellom gårdstunene og turdraget FT8, danner de to gårdstunene en sammenhengende struktur som medvirker til å gi området særpreg.

Bestemmelse (planinnhold - funksjoner):

Området NBF1 må ikke bygges ut før det foreligger en prinsippavklaring mht. Klemetsrud senters lokalisering.

Ved fremming av detaljplan for område NBF1, må det dokumenteres at trafikkapasiteten i Mortensrudkrysset er tilstrekkelig for den foreslåtte utbyggingen.

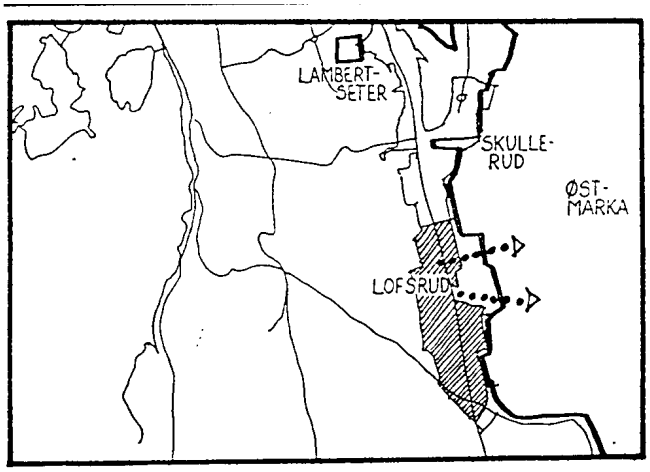
Området må ikke bygges ut før eventuell reservering av fremtidig T-banetrasé sydover fra Klemetsrud senter er avklart. Utbyggingen må reservere eventuell trasé.

Før utbygging i områdene NBF1 og NBF2 må det foreligge en godkjent samlet reguleringsplan for området mellom Mortensrudveien, Lofsrudvelen og Europaveien.

For areal N21 må det også foreligge godkjent reguleringsplan, med mindre eiendomsforholdene endres i samsvar med arealets avgrensning. I så fall er bebyggelsesplan tilstrekkelig før utbygging kan skje.

Bebyggelsesplan er også tilstrekkelig for N16. Gjeldende regulering har formell rettsvirkning frem til og oppheves når bebyggelsesplan er vedtatt.

Ved regulering av areal NBF1 og NBF2 skal gårdsanleggene på Mortensrud og Lofsrud reguleres til spesialområde/bevaring. Viktige landskapstrekk skal bevares slik som den østvendte skråningen mellom Mortensrud og Lofsrud gårder samt åkerholme mellom REO og Lofsrud gård. Det skal avsettes trase for intern vel mellom Mortenskrysset og Klemetsrudveien.



Retningslinjer (planinnhold - funksjoner):

Delområdet bør ikke bygges ut før Klemetsrud T-banestasjon er etablert.

Dersom deler av byggeområdene må gis atkomst fra Lofsrudveien, bør de aktuelle delene gis en arealbruk og en utnyttelsesgrad som er tilpasset Lofsrudveien som boligvei.

Ved detaljplanlegging av område N16 bør det sikres plass for en vegetasjonsskjerm mot boligområdet i vest.

Bebyggelsen på Klemetsrud gamle skole (Enebakkveien 395) skal søkes bevart, evt. flyttet et sted i nærheten.

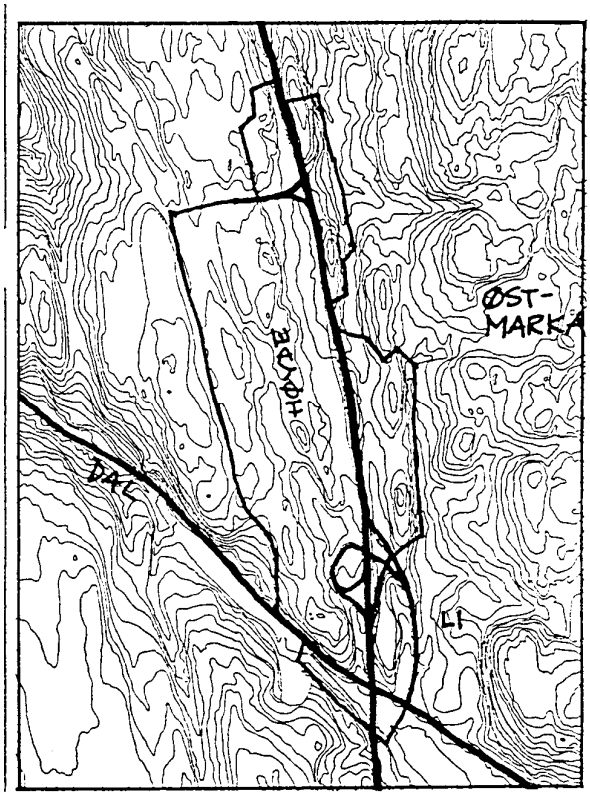
Retningslinjer (utforming):

Den arkitektoniske utformingen bør understreke Mortensrud-Lofsrud som et hovedtyngdepunkt i næringskorridoren.

Ved utbygging av areal NBF2 bør eksisterende åkerholmer bevares og benyttes som naturlig innslag.

Ved Mortensrud og Lofsrud gårdstun bør utforming av ny bebyggelse vise spesiell tilpasning.

I område N21 bør høyden i landskapet beholdes, dvs. at kollen ikke bør sprenges ut, av hensyn til avskjerming, av boliger øst for området.



5. BYSTYRETS VEDTAK.

BYSTYRETS VEDTAK DEN 06.03.1991.

1. Oslo bystyre vedtar kommunedelplan for Næringskorridor Oslo syd som vist på kart, samt planbestemmelser, datert april 1990.
2. Retningslinjene knyttet til planforslaget datert april 1990 vedtas som veiledende rammer for utviklingen i området.
3. Saken sendes Miljøverndepartementet for stadfestelse.

Det forelå innsigelser mot planen fra Statens vegvesen og fylkesmannen i Oslo og Akershus. Etter meglingsmøte hos fylkesmannen utarbeidet plan- og bygningsetaten revidert planforslag som ble vedtatt i bystyret den 25.05.1993.

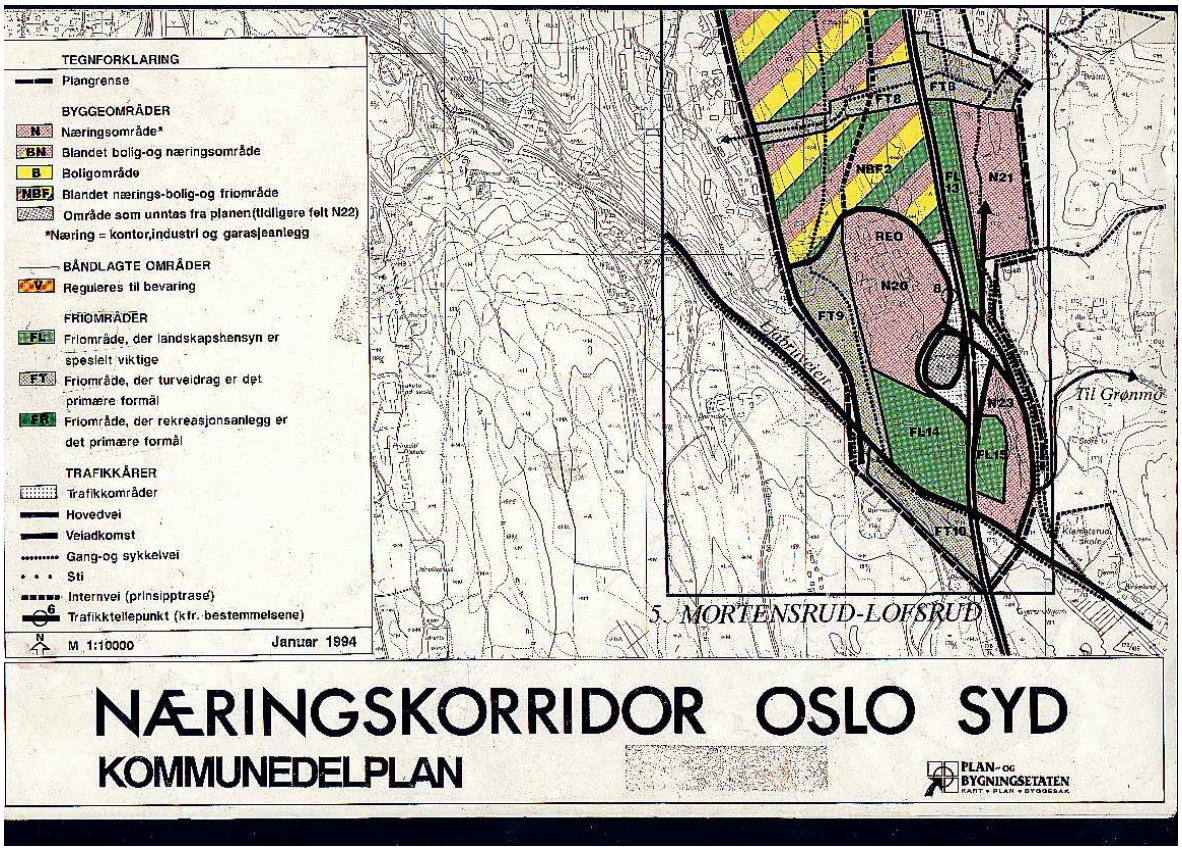
BYSTYRETS VEDTAK DEN 26.05.1993.

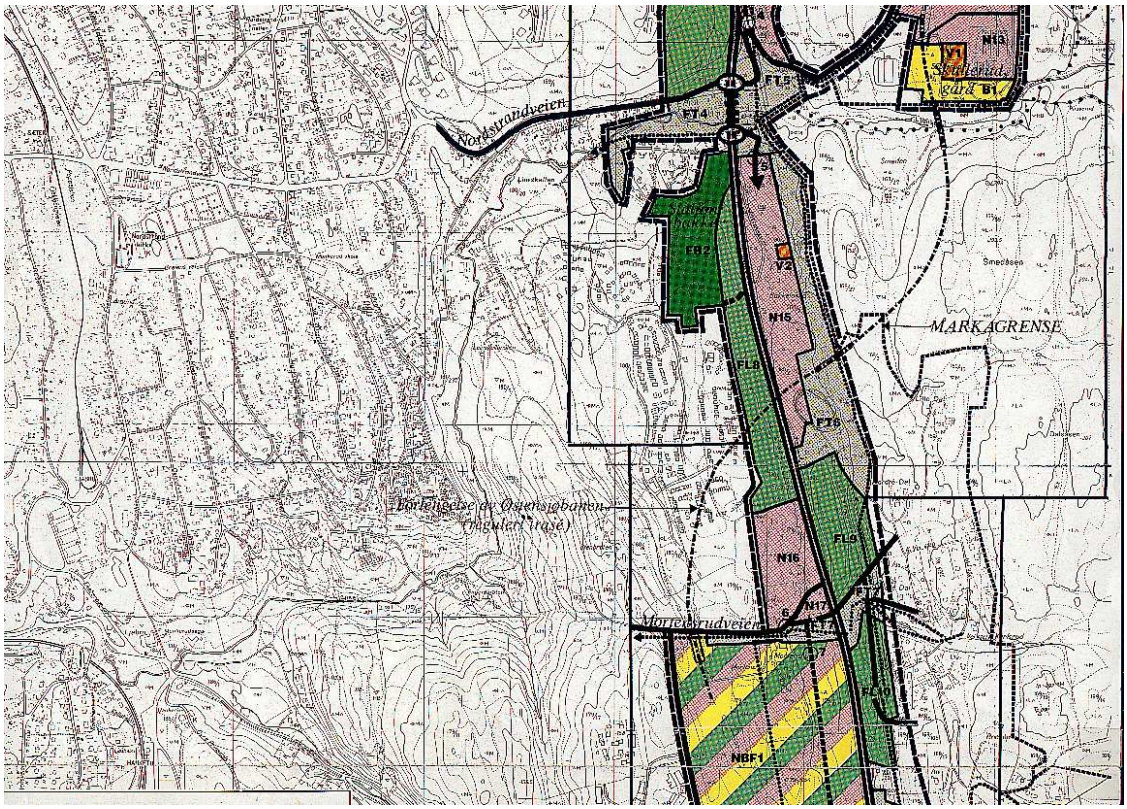
"I kommunedelplan for næringskorridor Oslo syd, vedtatt av bystyret 06.03.91, sak 96/91, gjøres følgende endringer:

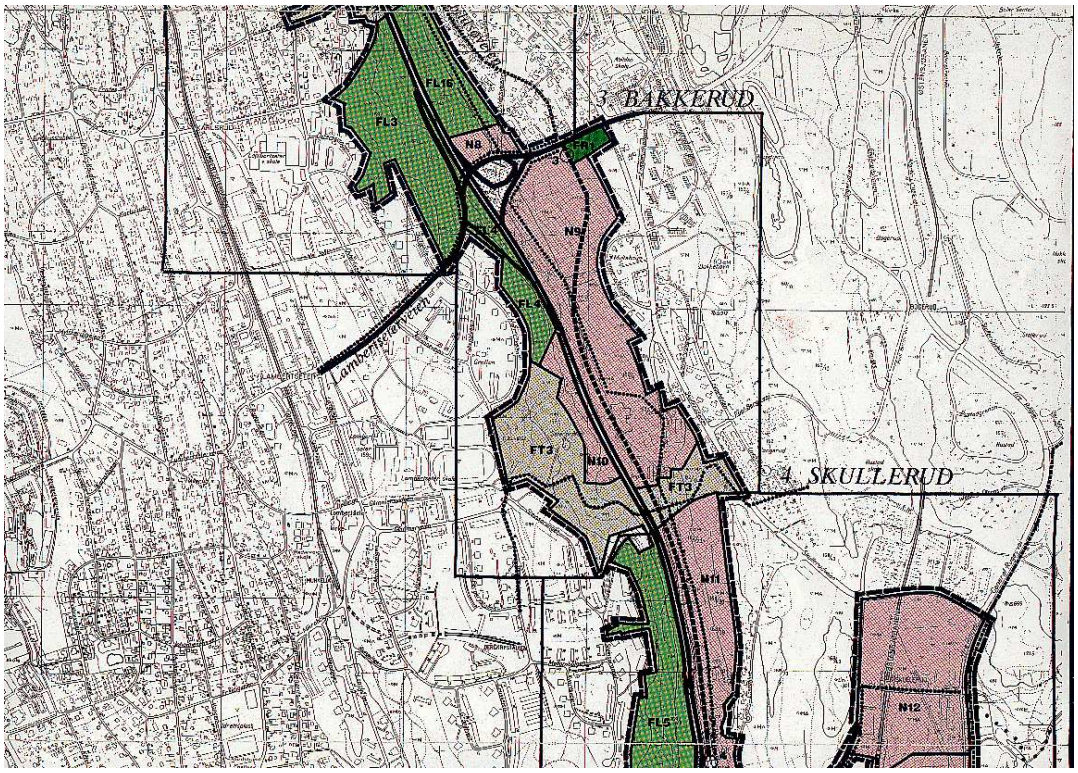
1. Næringsområdet N22 tas ut av planen.
2. Grenser og arealbetegnelser for felt FL15 endres i samsvar med reguleringsplan for Enebakkveien 395 og Ljabruveien 250, vedtatt av bystyret 29.01.92, sak 18/92. Feltene får betegnelsene FL15 og N23.
3. Bestemmelsen under pkt.1 "Hovedprinsipper - utforming av delområdene" får følgende tilføyelse: "Ved overbyggingsprosjekter fastlegges byggegrense mot riksvei i reguleringsplan for vedkommende felt. For nye øvrige utbyggingsområder skal bestemmelsen i veglovens §29 om 30m byggegrense fra midtlinje for riksvei legges til grunn for regulerings- og bebyggelsesplaner."
4. Bestemmelsen under pkt.2 "Planforslaget - delområder", område 2, Abildsø, får følgende tilføyelse: "For hvert av delområdene BN2 og BN3 skal det i reguleringsplanen inngå støyreduserende tiltak for eksisterende bebyggelse i området slik at de veiledende støygrensene gitt i rundskriv T8P9 fra Miljøverndepartementet ikke overskrides. Utbygging av delområdene BN2 og BN3 som fører til at allerede støybelastede boliger utenfor planområdet får økt støy, må ikke forekomme."
5. Bestemmelsen under pkt.2 "Planforslaget - delområder", område 3, Bakkerud, endres og får følgende ordlyd: "Med unntak av de deler av felt N9 som er regulert til utbyggingsformål må det før utbygging foreligge godkjent reguleringsplan samlet for feltene N9 og N10. Reguleringsplanen må inneholde intern lokalvei gjennom feltene N9 og N11 mellom Lambertseterveien og Skullerudkrysset og gjennomgående gang/sykkelvei gjennom felt N9. Regulering av felt N10 som byggeområde forutsetter tilfredsstillende veiadkomst over felt N9 i planskilt kryssing med Europaveien, evt. Som del av et lokkprosjekt.
Gjeldende regulering gjelder som forvaltningsgrunnlag inntil ny reguleringsplan er vedtatt. Før nordre del av felt N9 reguleres til utbyggingsformål må det foreligge dokumentasjon og forslag til ivaretakelse av de ornitologiske verdiene i området."

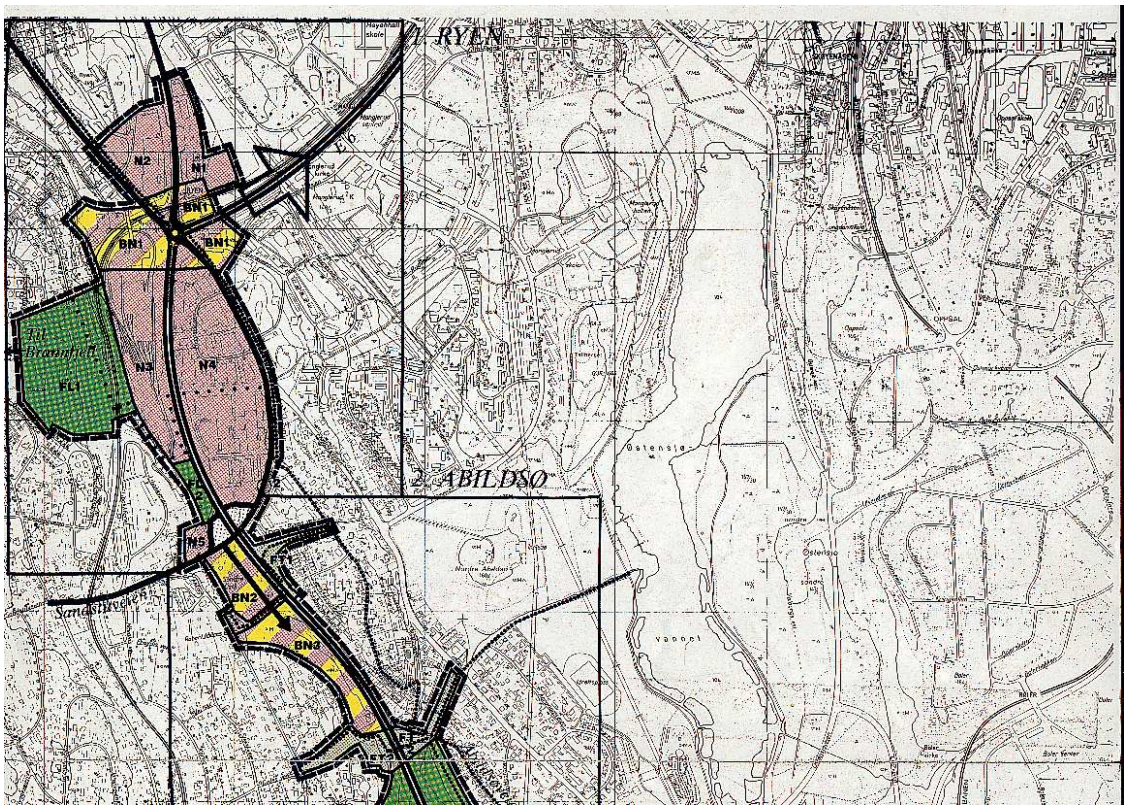
Revidert kommunedelplan etter at ovennevnte endringer er foretatt fremgår av kart og bestemmelser datert plan- og bygningsetaten desember 1992."

Dette vedtaket førte til at innsigelsene ble trukket. Miljøverndepartementet har i brev datert 27.07.1993 godkjent det som endelig.


TEGNFORKLARING
Plangrense
BYGGEOMRÅDER
N Næringsområde*
BN Blandet bolig-og næringsområde
B Boligområde
NBF Blandet nærings-bolig-og friområde
Område som unntas fra planen(tidligere felt N22)
*Næring = kontor,industri og garasjeanlegg
BÅNDLAGTE OMRÅDER
V Reguleres til bevaring
FRIOMRÅDER
FL Friområde, der landskapshensyn er spesielt viktige
FT Friområde, der turveidrag er det primære formål
FR Friområde, der rekreasjonsanlegg er det primære formål
TRAFIKKÅRER
Trafikkområder
Hovedvei
Veiadkomst
Gang-og sykkelvei
Sti
Internvei (prinsipptrase)
6 Trafikktellepunkt (kfr. bestemmelsene)
M 1:10000
Januar 1994
FT8
FT8
NBF2
FL13
N21
REO
N20
B
FT9
Eidsrudveien
N23
FL14
FL15
FT10
Til Grønmo
5. MORTENSRUD-LØFSRUD
NÆRINGSKORRIDOR OSLO SYD
KOMMUNEDELPLAN
PLAN- OG BYGNINGSETATEN


Nordstrandveien
FT4
FT5
N13
V1
B1
E82
V2
N15
MARKAGRENSE
FL5
FT6
Jernbanen
N16
FL6
M17
Mortensrudveien
FL10
NBF1


3. BAKKERUD
4. SKULLERUD
FL16
FL3
N8
FR1
N9
FL4
FT3
N10
FT5
N11
FL5
N12
N14


1. RYEN
2. ABILDSØ
N1
N2
N3
N4
N5
BN1
BN1
BN1
BN2
BN2
BN3
FL1
FL2
FT1
Idr. Brannfelt
Samlastspor
Østensjø
Østensjø
vannet

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Geodataavdelingen

GJELDENDE BETINGELSER VED KJØP AV KART- OG GEODATAPRODUKTER

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

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

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

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

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

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

Spesielle opplysninger :

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

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

Viktig informasjon om digital søknad

Fra 1. juli 2025 må både profesjonelle og private sende byggesøknader fra en digital søknadsløsning, ikke via e-post.

Se mer informasjon på Oslo kommunes hjemmesider:
https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/skal-du-bygge-rive-eller-endre/digital-innsending-av-byggesoknader/

Informasjon om høyder i reguleringskart

Høydegrunnlag
1. Januar 2015 skiftet Plan- og bygningsetaten høydereferanse fra Oslo lokal høyde (OLH) til NN2000.
Flere eldre reguleringsplaner har Oslo lokal høyde (OLH) som høydereferanse. Når du skal i gang med et byggeprosjekt, er det derfor viktig at du sjekker hvilken høydereferanse som er brukt i reguleringsplanen. Skal du prosjektere et tiltak i en plan med OLH som høydereferanse, må du for saker sendt inn etter 1.1.2015 legge til 37 cm på høyder angitt i reguleringskartet.

Virkninger av planbestemmelser
Det er den faktiske terrengsituasjonen på vedtakstidspunktet for en reguleringsplan som gjelder. Dersom det er bestemmelser som omhandler høyder, må det vurderes hvorvidt det er nødvendig å undersøke nærmere den faktiske situasjonen på vedtakstidspunktet for planen. Ansvarlig søker har sammen med ansvarlig prosjekterende ansvar for dette. Ved behov for nærmere avklaring av bestemmelser, vennligst ta kontakt med vårt kundesenter.

Hvordan finne vedtatte reguleringskart
Reguleringskart kan finnes i Planinnsyn.

Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

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

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

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

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

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

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

Kommer ditt tiltak i konflikt med naturmangfoldet?

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

Registrert biologisk mangfold på tiltakseiendom eller naboeiendommer

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

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

Uttalelse fra Bymiljøetaten ved Miljødivisjonen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Om naturmangfold og registrert biologisk mangfold i Oslo

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

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

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

Følgebrev til leveranse

Ordrenummer:	210185
Leveransetype:	Plantegninger (Tomannsbolig)
Dokumentene er kontrollert:	26.06.2026
Kontrollert av:	CA
Adresse:	LEIRSKALLEN 13
Postadresse:	1164 OSLO
Matrikkel:	0301-180/39

Dokumentene er hentet på grunnlag av den informasjonen som var oppgitt i bestillingen,
samt de sakene som er gjort tilgjengelige fra Plan- og Bygningsetaten.

Ved henvendelse til oss vedrørende denne bestilling, benytt ordrenummer: 210185

post@ferdigattest.net - 2026 © Ferdigattest DA

Følgebrev til leveranse

Ordrenummer:	210185
Leveransetype:	Ferdigattest
Dokumentene er kontrollert:	26.06.2026
Kontrollert av:	CA
Adresse:	LEIRSKALLEN 13
Postadresse:	1164 OSLO
Matrikkel:	0301-180/39

Dokumentene er hentet på grunnlag av den informasjonen som var oppgitt i bestillingen,
samt de sakene som er gjort tilgjengelige fra Plan- og Bygningsetaten.

Ved henvendelse til oss vedrørende denne bestilling, benytt ordrenummer: 210185

post@ferdigattest.net - 2026 © Ferdigattest DA