

Boa



Tommy Friestad Gründer / Markedsfører / Eiendomsmegler MNEF / Partner Tlf +47 959 95 320 E-post tommy@boaeiendom.no

ULLEVÅLSVEIEN 82 A

PRISANTYDNING
16 700 000,-

Vakker arkitekttegnet og Innholdsrik 5-roms hjørneleilighet. To bad. Rammetillatelse for balkong. Mulighet for hybel

BRA-I
150 kvm

OM EIENDOMMEN

Velkommen til Ullevålsveien 82 A:

En gjennomført og innholdsrik hjørneleilighet med møbelsnekret innredning, mulighet for utleiedel og sentral beliggenhet midt på Adamstuen.

Leiligheten ligger i et sjarmerende og etablert strøk, med en fin balanse mellom bypuls og rolige omgivelser. Her er det kort vei til kafeer, butikker og grønne lunger som Stensparken, Idioten og St. Hanshaugen park. Området har en tilbaketrukket atmosfære, samtidig som Majorstuen og Bislett er innen gangavstand. Trikken fra Adamstuen holdeplass er kun ett minutt unna.

Høydepunkter:

- 3 soverom, 2 bad og flere oppholdsrom
- Mulighet for utleiedel med separat inngang
- Gjennomgående 1-stavs parkett og spesialbygde løsninger
- Snekkerbygd kjøkken med Dekton benkeplate og Quooker
- Godkjent rammetillatelse for balkong mot bakgård
- 2 bad
- Hovedbad totalrenovert i 2023 påkostet med VOLA
- Kjellerbod på 8 kvm og loftsbod 5 kvm
- Åpen peis
- Oppvarming inkludert i f.kost
- Lave omkostninger, ingen dok-avgift

NØKKELINFORMASJON

Boligtype	Leilighet
Eierform	Aksje
Bruksareal (BRA)	163 m ²
BRA-I	150 m ²
BRA-E	13 m ²
Tomteareal	1539 m ²
Antall rom	5
Antall soverom	3
Etasje	2
Byggeår	1929

ØKONOMI

Prisantydning	kr 16 700 000,-
Andel fellesgjeld	kr 255 595,-
Andel fellesformue	kr 6 089,-
Felleskostnader/mnd	kr 11 543,-
Primær formuesverdi	kr 4 000 000,-
Sekundær formuesverdi	kr 16 000 000,-
Omkostninger	
Boligkjøperforsikring	kr 13 900
Eierskiftegebyr trekkes i oppgjøret - kjøper	kr 10 500
Pantenoterings-/urådighetsgebyr	kr 4 150
Dokumentavgift	kr 0

VISNINGER

30.05.2026 kl. 14:00 -15:00

03.06.2026 kl. 17:00 -18:00

INNHold OG BESKRIVELSE

Budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler. Det første budet skal inngis på budskjema påført budgivers signatur. I tillegg må budgiver ha legitimert seg. Senere bud kan inngis per e-post til: boa@boaeiendom.no, SMS til megler eller per fax til megler: Fax. 22 11 00 10. Bud kan også inngis via budgivningsplattform på nett eller app. Velges denne løsning, er det ikke krav til å sende det første budet på budskjema.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt. Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden, og for at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver. Budforhøyelser skal derfor ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Oppgjør

Kjøpesum, samt omkostninger, skal være inne på meglers klientkonto innen overtagelse.

Bakgrunn for salgsoppgaven

Salgsoppgaven er utarbeidet ut ifra opplysninger som er gitt av selger, befaring av eiendommen samt innhenting av nødvendige dokumenter og evt. takst/ tilstandsrapport.

Boligkjøperforsikring

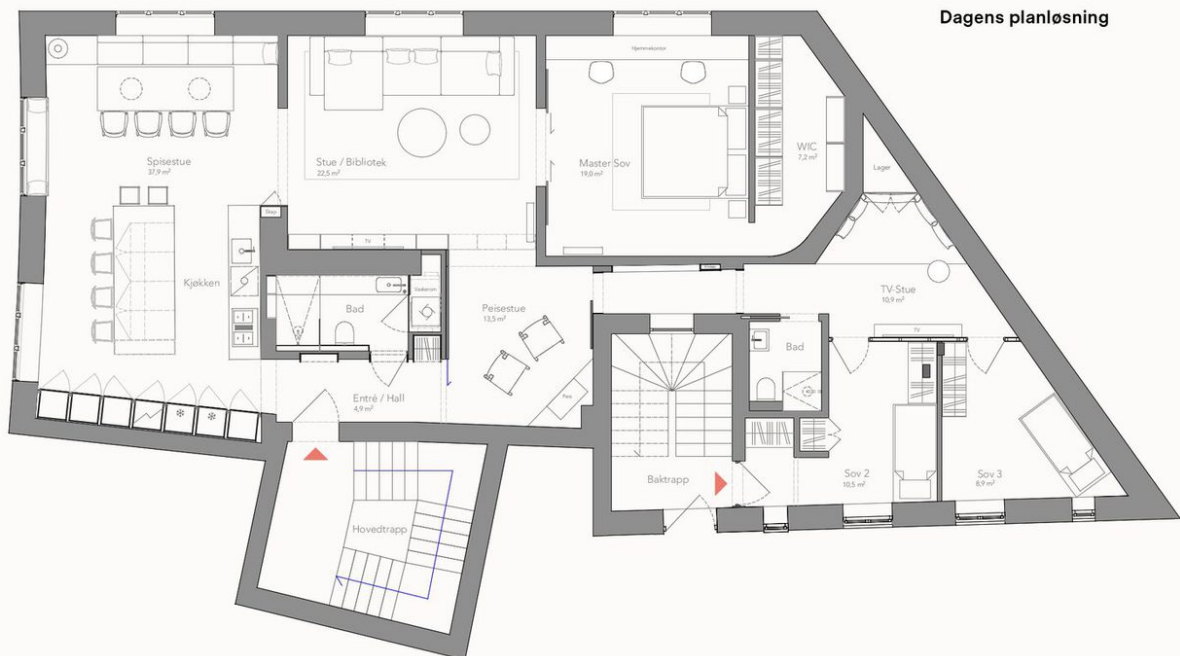
Kjøper du bolig gjennom Boa Eiendomsmegling kan du tegne Boligkjøperforsikring gjennom HELP. Forsikringen tegnes senest ved kontraktssignering. Kontakt gjerne megler for utfyllende informasjon om Boligkjøperforsikring og HELP.

Copyright

All tekst og alle bilder i denne annonse er © BOA Eiendomsmegling og uautorisert kopiering eller gjenbruk er ikke tillatt.

Forhold ved boligen

For feil og mangler oppfordres De til grundig gjennomgang av eiers egenerklæring og takst/ tilstandsrapport. Vi oppfordrer alle til å ta med bygningskyndig fagmann for nærmere gjennomgang av boligen.

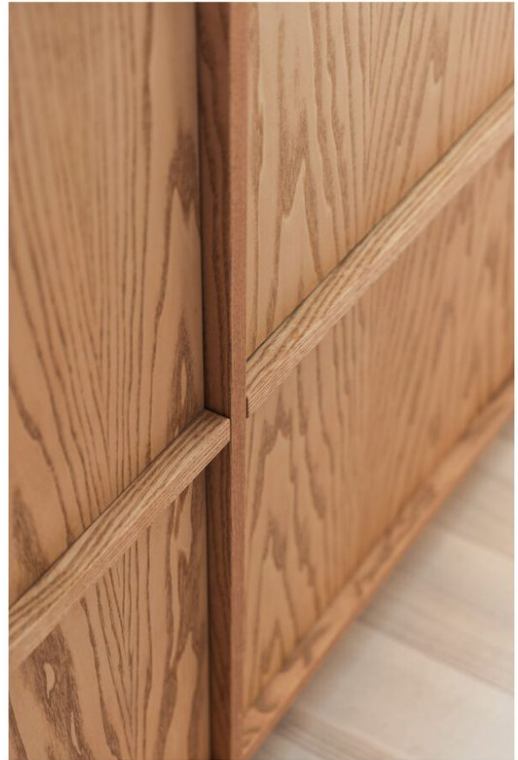
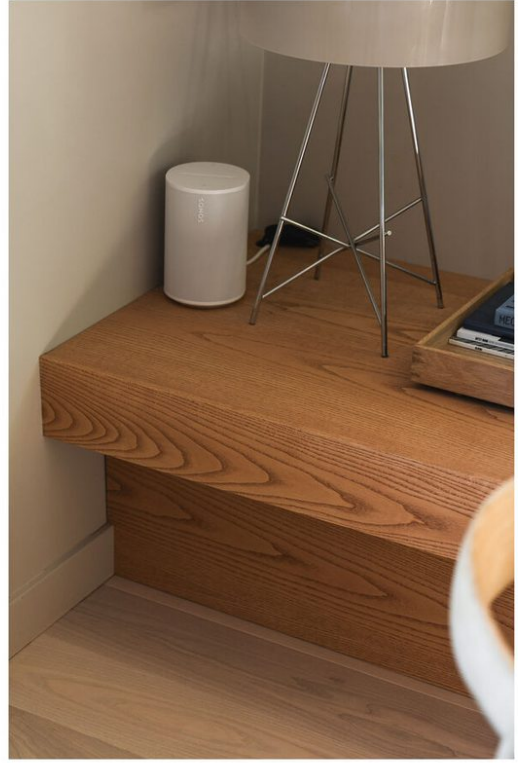


Ullevålsveien 82 A

Planskissen er ment som illustrasjon og avvik kan forekomme.
Oppgitte arealer er omtrentlige og ikke juridisk bindende.

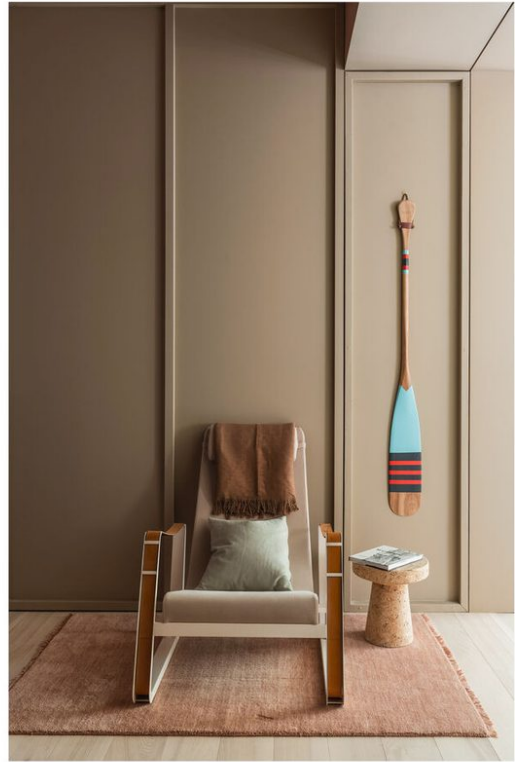
Boa







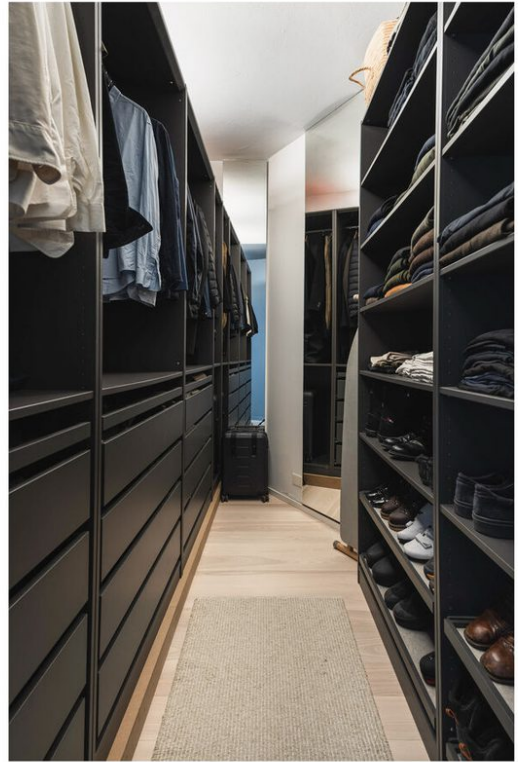






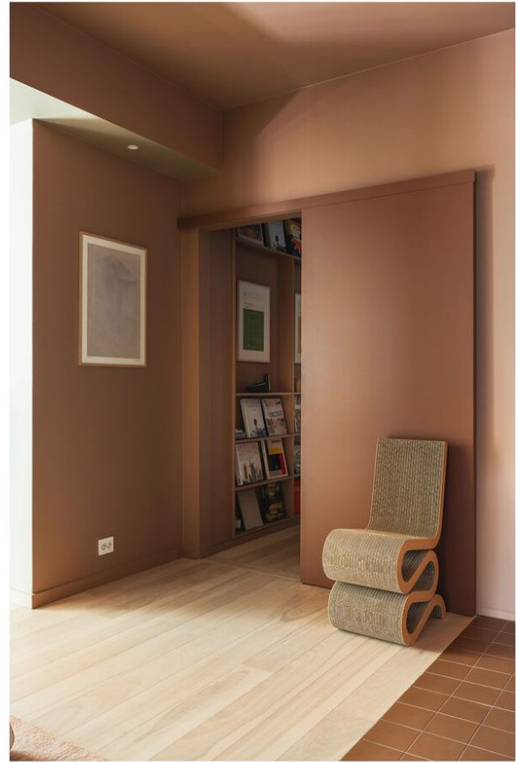




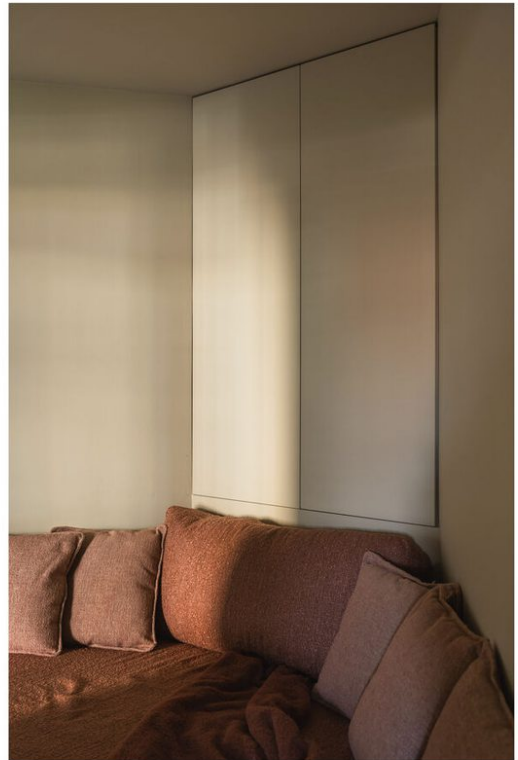




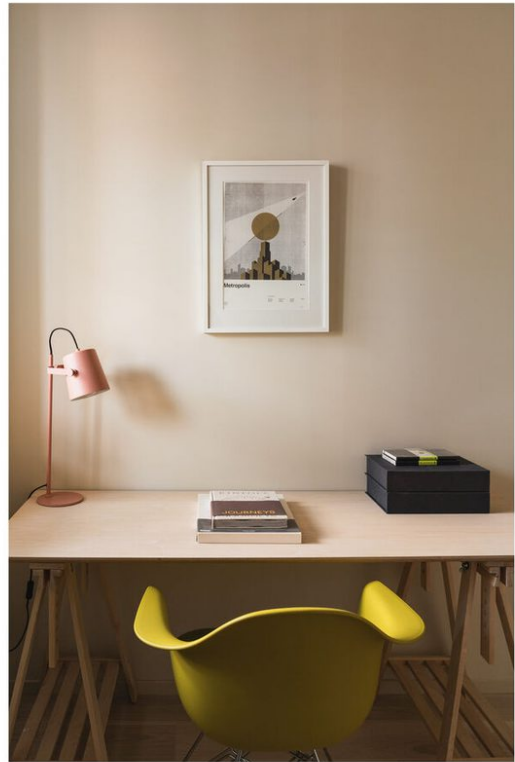




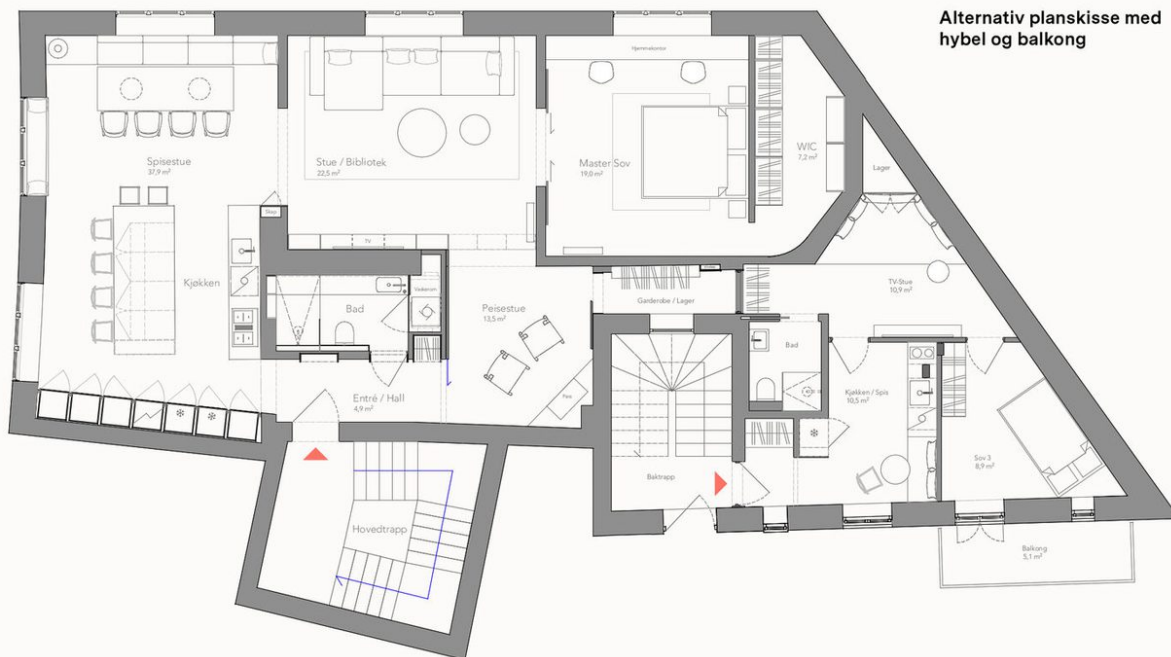










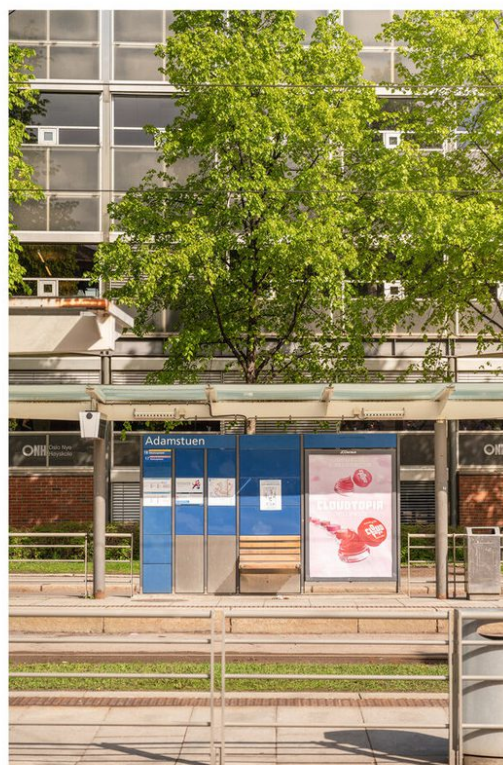


Alternativ planskisse med hybel og balkong

Ullevålsveien 82 A

Planskissen er ment som illustrasjon og avvik kan forekomme. Oppgitte arealer er omtrentlige og ikke juridisk bindende.

Boa









BELIGGENHET

Leiligheten har en flott beliggenhet i et av Oslos mest sjarmerende og etablerte strøk, i Lindern Rode 3 på Adamstuen. Dette er et område som kombinerer byens puls med roen fra grønne lunger og historisk bebyggelse. Fra Ullevålsveien er veien kort til alt, enten det er en kaffe på et lokalt brenneri, en tur i Stensparken eller handleturen på vei hjem fra jobb. Området er preget av klassiske bygårder, frodige forhager og en tilbaketrukket atmosfære, samtidig som det ligger sentralt plassert mellom knutepunkter som Majorstuen, Bislett og St. Hanshaugen. Herfra kan du enkelt spasere til de fleste av byens fasiliteter, men også trekke deg tilbake til et nabolag med en tydelig og rolig identitet.

NÆRHET TIL SKOLE OG BARNEHAGE

Området har et solid utvalg av skoler og barnehager i gangavstand, som dekker hele utdanningsløpet. Nærmeste ungdomsskole er Fagerborg skole, kun en kort spasertur unna. Det er flere barneskoler i nabolaget, og både offentlige og private videregående skoler samt høyere utdanningsinstitusjoner er lett tilgjengelige.

Barnehager:

- Fagerborg menighetsbarnehage (1-5 år): ca. 0.5 km / 6 min gange
- Heftyes barnehage (1-5 år): ca. 0.5 km / 6 min gange
- Kirsebærjordet barnehage (1-5 år): ca. 0.6 km / 7 min gange

Skoler:

- Fagerborg skole (8-10 kl.): ca. 0.3 km / 3 min gange
- Bolteløkka skole (1-7 kl.): ca. 0.7 km / 8 min gange
- Marienlyst skole (1-10 kl.): ca. 0.8 km / 10 min gange
- Ullevål skole (1-7 kl.): ca. 1.2 km / 15 min gange
- Kristelig gymnasium grunnskole (8-10 kl.): ca. 1.1 km / 13 min gange
- Heltberg Bislett (VGS): ca. 12 min gange
- Kristelig gymnasium (VGS): ca. 1.1 km / 13 min gange

OFFENTLIG TRANSPORT OG KOMMUNIKASJON

Med et av byens beste kollektivtilbud rett utenfor døren, er det enkelt å komme seg rundt. Trikkeholdeplassen Adamstuen ligger bare et lite minutt unna og betjener flere sentrale linjer. Herfra kommer du deg raskt til Majorstuen, sentrum og Grünerløkka. For reiser lenger ut av byen er Nationaltheatret stasjon og Oslo S kun en kort trikketur unna, med tilgang til T-bane, regiontog og Flytoget. Beliggenheten gir også enkel tilgang til Ring 2 med bil.

- Trikk: Adamstuen holdeplass (ca. 0.1 km / 1 min gange) med linje 17 (Rikshospitalet-Grefsen), linje 18 (Rikshospitalet-Ljabru) og linje 19N (Majorstuen-Ljabru).
- T-bane: Nærmeste T-banestasjon er Blindern (ca. 1.4 km), med linje 4 og 5. Alternativt er det kort vei med trikk til Majorstuen eller sentrum for overgang til alle T-banelinjer.

- Tog: Nationaltheatret stasjon (ca. 2.5 km) og Oslo S (ca. 3.8 km) gir tilgang til lokaltog, regiontog og Flytoget.

FASILITETER OG SHOPPING

Dagligvarehandelen er svært enkel med flere butikker i umiddelbar nærhet. Både Joker og Bunnpris på Adamstuen er søndagsåpne, noe som gjør helgehandelen fleksibel. For et bredere utvalg er det kort vei til St. Hanshaugen Senter, samt de mange spesialforretningene på Bislett og Majorstuen. Bogstadveien, en av Oslos fremste handlegater, ligger også innenfor gangavstand med sitt rike utvalg av kjedebutikker, nisjebutikker, kafeer og restauranter.

- Dagligvare: Joker Adamstuen (ca. 0.1 km) og Bunnpris Adamstuen (ca. 0.2 km), begge med søndagsåpent.
- Shopping: St. Hanshaugen Senter, Bogstadveien og butikkene på Majorstuen er alle innen gang- eller kort trikkeavstand.
- Apotek og service: Boots apotek på Bislett ligger ca. 7 minutters gange unna. PostNord-tjenester finnes hos Joker Adamstuen.

AKTIVITETER OG FRITID

Beliggenheten gir rik tilgang til både urbane gleder og grønne fristeder. St. Hanshaugen park, en av byens mest populære parker, er kun en kort spasertur unna. Her finner du store plenområder for soling og piknik, lekeplass, uteservering og en scene for sommerkonserter. Fra toppen av parken er det flott utsikt over byen. For en roligere tur kan man utforske de sjarmerende gatene Damstredet og Telthusbakken, med sine velbevarte trehus fra 1800-tallet.

For trening og innendørsaktiviteter finnes det flere treningssentre i nærheten, som EVO Adamstuen og Fresh Fitness Ullevål. Det er også ballbaner ved Sophus Bugges plass og Fagerborg videregående skole. Den idylliske turveien langs Akerselva er lett tilgjengelig og byr på en fin ramme for både gåturer og løpeturer, fra Maridalsvannet i nord til sentrum i sør. Vinterstid er det kort vei med T-banen til Frognerseteren og starten på milevis med skiløyper i Nordmarka.

LOKALE STEDER OG ATTRAKSJONER

Området rundt Adamstuen og St. Hanshaugen er kjent for sitt hyggelige og varierte uteliv. Her finner du alt fra uformelle nabolagskafeer til anerkjente restauranter. Smalhans i Ullevålsveien er en lokal favoritt som serverer alt fra dagens husmannskost til en full smaksmeny. På Bislett kan du besøke Kolonialen, en moderne bistro med høy kvalitet. Java og Mocca er kjente kaffebarer som har vært i området i en årrekke og er populære møteplasser.

Kulturtilbudet er også rikt. I gangavstand ligger Gamle Aker kirke, Oslos eldste bygning, som et historisk landemerke ved toppen av Telthusbakken. For en matopplevelse utenom det vanlige, er Mathallen på Vulkan bare en kort spasertur eller trikketur unna, med sitt yrende liv og store utvalg av delikatesser fra hele verden. Området byr på en perfekt balanse mellom det lokale og det sentrale, med et vell av opplevelser rett utenfor døren.

STANDARD

Standard hentet fra tilstandsrapport, datert 22.05.2026:

Gulv:

Fliser i entré/gang og forstue, gjennomgående 1-stavs parkettgulv i alle rom.

Vegger:

Pussede og glattmalte veggoverflater, gipsplater med pussede og malte overflater.

Himling:

Pussede og malte betonghimlinger.

Kjøkken:

Kjøkkeninnredning med benkestammer og høyskap med snekkerbygde glatte trefinerte fronter. Benkeplate i Dekton med undermontert oppvaskkum i børstet rustfritt stål og 1-greps Quooker blandebatteri. Integreert induksjonstopp med avtrekksventilator med kullfilter, stekeovn, oppvaskmaskin, frysenskap og kjøleskap. Praktisk gjennomgangskjøkken med stor kjøkkenøy og meget god skap- og benkeplass. Ventilasjon via induksjonstopp med integreert avtrekksventilator med kullfilter.

Bad:

Oppgradert i 2023. Veggkonstruksjoner oppført med utlektede konstruksjoner i tre med vannfast kryssfiner/våtromsplater belagt med smøremembraner og fliser. Flisbelagte veggoverflater. Flisbelagt gulv. Støpt betongdekke med nedsenket gulv i dusjsonen. Nedforet himling med spiler og innfelte spotter. Banemembran og smøremembran. Opprinnelig eldre plastsluk med ny klemringsfunksjon, montert i opprinnelig vannlås av støpejern. Varmekabler i støp. Naturlig avtrekk via ventil i vegg og gjennomstrømningsspalte under dørbladet.

Innredet og utstyrt med veggmontert servanthylle med heldekkende servantplate og servant, innebygget 1-greps blandebatteri, heldekkende veggspeil, vegghengt toalett med innebygget sisterne, dusjhjørne med innebygget blandebatteri, hånddusj og regndusj. Innebygde skap og veggisjer. Plassbygget skapinnredning med trefinerte glatte fronter med avsatt plass og opplegg for vaskemaskin. Varmtvannsbereder plassert over himling i skapinnredningen.

Dusj/wc:

Oppgradert i 2015. Støpt betongdekke med nedsenket gulv i dusjsonen. Flisbelagte veggoverflater. Nedforet gipshimling med pussede og malte overflater og innfelte spotter. Flisbelagte gulvoverflater. Støpejernssluk med vannlås og klemringsfunksjon, synlig membran under klemring. Veggkonstruksjoner oppført med utlektede konstruksjoner i tre med vannfast kryssfiner/våtromsplater belagt med smøremembraner og fliser. Elektrisk avtrekksvifte.

Utstyrt og innredet med servantskap med glatte fronter, heldekkende servant med 1-greps blandebatteri, veggspeil, vegghengt toalett med innebygget sisterne, åpen dusj med veggmontert blandebatteri, hånddusj og regndusj. Badet har et oppgraderingsbehov knyttet til gulvkonstruksjon og fall.

BYGNINGSINFORMASJON

Byggemåte utvendig er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, datert 22.05.2026:

Bygning generelt:

Aksjelleilighet i boligblokk oppført i 1929. Bygningen har bærende konstruksjoner, fasader og brannskillende vegger i mur-/betongkonstruksjoner. Utvendige fasader er belagt med plater. Etasjeskillere er i betong/støpt betongdekke.

Vinduer:

Mot gate er det malte vinduskarmer og vindusrammer i tre med innvendige sprosser og 2-lags isolerglass fra 2013. Mot bakgården er det malte trerammer med koblete enkle glass. Isolerglassene har nådd halvparten av forventet levetid. Enkelte vinduer mot bakgården er noe vanskelig å åpne/lukke og tar i karm.

Dører:

Brannklassifisert/lydisolert B30/DB35 entrédører med malte profilerte overflater til hoveddelen fra felles trappeoppgang, og dør fra

baktrapp. Entrédørene ble skiftet i regi av boligselskapet i 2010 og fungerte tilfredsstillende ved funksjonstest.

Balkonger / Terrasser:

Det er ikke balkong tilknyttet leiligheten. Ifølge selger er det tillatt å montere balkong mot bakgården, tilsvarende de andre i gården. Rammetillatelse er nylig gitt av 'Plan og Bygningsetaten'.

Viktig! Se vedlagt tilstandsrapport for informasjon om vurdering av tilstandsgrad (TG1, TG2 og TG3), avvik og tiltak på de ulike bygningsdelene.

Tekniske installasjoner er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, datert 22.05.2026:

Vannledninger:

Vannledninger har skjulte rørføringer med rør-i-rørsystem, hvor fleksible vannledninger er lagt i trekkerør. Fordelingsstammer er plassert på vegg i skapinnredning på dusjbad/wc og i vegg over innebygget sistene på dusj/wc. Stoppekran er lokalisert. Det er registrert at varerør i benkeskap på kjøkkenet har noe kort avslutning og mangler tettehylse. Det er usikkerhet rundt avrenning fra innebygget sistene på dusjbad/wc. Fordelingsrør i fordelerskapene er ikke merket. Vaskemaskin i entré ved baktrapp er montert i rom uten sluk.

Avløpsrør:

Innvendige avløpsrør fra kjøkken og våtrom antas å være i PP-plast. Røranlegget synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Ventilasjon:

Generell ventilasjon er basert på naturlig tilluft/utlufting via vinduer og lufterventiler, en løsning som var vanlig for byggeperioden. Dagens krav til ventilasjon er strengere. Dusjbad/wc har naturlig avtrekk via ventil i vegg og gjennomstrømningsspalte under dørbledet. Dusj/wc har elektrisk avtrekksvifte. Kjøkkenet har induksjonstopp med integrert avtrekksventilator med kullfilter, og mangler mekanisk avtrekk.

Varmtvannstank:

Varmtvannsbereder er plassert over himling i plassbygget skapinnredning på dusjbad/wc. Berederen synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Varme:

Oppvarming med vannbåren varme fra fjernvarmeanlegg fra 2012, med åpne rørføringer og radiatorer i de fleste rom. Ved kontroll ble det registrert varme i radiatorene.

Elektrisk anlegg:

Boligen har et skjult elektrisk spredernet med sikringsskap med automatsikringer. Digital strømmåler er plassert i felles el-skap i kjeller. Det elektriske anlegget er oppgradert etter 1999, og det foreligger samsvarserklæring for arbeidet. Det er ikke ansett som nødvendig med en utvidet el-kontroll.

Viktig! Se vedlagt tilstandsrapport for informasjon om vurdering av tilstandsgrad (TG1, TG2 og TG3), avvik og tiltak på de ulike bygningsdelene.

BESKRIVELSE

Aksjeleilighet

INNHold

Leiligheten ligger i 2. etasje og inneholder entré/gang, kjøkken, spisestue, stue, peisestue, allrom, tre soverom, omkleddingsværelse, to bad (dusjbad/wc og dusj/wc) samt bakgang. Til leiligheten hører en kjellerbod på 8 m² og en loftsbod på 5 m². Samlet bruksareal (BRA) er 163 m², fordelt på 150 m² internt bruksareal (BRA-i) og 13 m² eksternt bruksareal (BRA-e).

VEI, VANN, AVLØP

Eiendommen har adkomst fra offentlig, asfaltert vei. Den er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikk- og fellesledninger. Private ledninger vedlikeholdes for eierens/selskapets regning.

PARKERING

Boligselskapet disponerer fire garasjeplasser som fordeles av styret etter ansiennitet/venteliste. Gateparkering er tilgjengelig etter gjeldende bestemmelser. Det er innført beboerparkering i området, som krever registrering i Folkeregisteret, og kommunen kan kreve betaling. Flere ladestasjoner for el-bil finnes i nrområdet.

OVERTAKELSE

Overtagelse skjer etter nærmere avtale med selger. Kjøper kan ikke ta boligen i bruk før styrets godkjenning av eierskiftet foreligger, og overtagelse bør derfor legges til etter at godkjenning er gitt.

BOLIGSELGERFORSIKRING

Selger har tegnet boligselgerforsikring.

FORBEHOLD

Det tas forbehold om panthavers salgssamtykke. Partene er innforstått med at ovennevnte forbehold må være avklart innen overtagelse kan finne sted og at overtagelse i så fall må utsettes til ovennevnte er avklart. Kjøper bes kontrollere med meglerforetaket at forbehold er avklart før man overtar boligen. Selger er innforstått med at ovennevnte forbehold må oppfylles før helt eller delvis oppgjør kan foretas. Om ikke ovennevnte forbehold går i orden heves kontrakten uten ytterligere omkostninger for kjøper. Eventuelt innbetalt beløp tilbakebetales til kjøper i sin helhet, i tillegg til eventuelle opptjente renter.

REGULERING

Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger. Den omfattes av reguleringsplan S-2255 «Endret reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone» (vedtatt 28.07.1977), endret ved S-2937 (01.10.1987). Tilgrensende veiareal langs Sognsveien og Ullevålsveien omfattes av reguleringsplan S-3435 (vedtatt 19.10.1994), som regulerer trikkeholdeplass, sykkelfelt og fortau. Eiendommen omfattes videre av Kommuneplan 2015-2030 for Oslo kommune samt kommunedelplan KDP-17 for torg og møteplasser. Interessenter oppfordres til å gjøre seg kjent med gjeldende reguleringskart og -bestemmelser hos Plan- og bygningsetaten i Oslo kommune.

SENTRALE LOVER

Hvitvaskingsloven:

Eiendomsmegleren er underlagt lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering (hvitvaskingsloven). Dette innebærer at eiendomsmegleren har plikt til å melde fra til Økokrim om evt. mistenkelige transaksjoner samt å eventuelt stanse dem. Megler kan ikke holdes ansvarlig for de konsekvenser dette vil kunne medføre for oppdragsgiver og/eller eventuelle reelle rettighetshavere til salgsobjektet eller deres medkontrahent.

Salg etter avhendingsloven ved salg til forbrukerkjøper:

For å få et best mulig beslutningsgrunnlag er det viktig å lese salgsdokumentene grundig før visning, og uansett før budgivning. Salgsoppgaven inneholder sentrale opplysninger fra eiendomsmegleren, tilstandsrapport fra bygningsakkyndig, egenerklæring fra selger og andre dokumenter med relevant innhold. Uavhengig av om det er lest eller ikke, regnes Kjøper for å kjenne til det som går tydelig fram av salgsdokumentene.

I tillegg til å sette seg grundig inn i dokumentene, oppfordres interessenter til å undersøke eiendommen nøye.

Eiendommen kan ha en mangel dersom den ikke samsvarer med kravene til kvalitet, utrustning og annet som følger av avtalen, jf. avhendingsloven § 3-1. Videre vil eiendommen ha mangel dersom det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som har virket inn på avtalen, jf. avhendingsloven §§ 3-7 og 3-8.

Ved salg til forbrukerkjøper er det ikke anledning til å ta forbehold om at eiendommen selges «som den er» eller med lignende generelle forbehold. Forbehold om eiendommens tilstand som er spesifisert nok til å kunne innvirke på kjøpsvurderingen, anses likevel som en del av avtalen, og vil derfor ikke kunne påberopes som mangel jf. avhendingsloven § 3-9 (2) andre setning.

Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, gjelder bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-6 om generelle krav til eiendommen, arealavvik og tilbehør. Disse bestemmelsene supplerer altså det som følger av avtalen.

Boligens alder, type og synlige tilstand har betydning for hvilken kvalitet og stand som kan forventes. For eksempel kan det ikke forventes at en eldre bolig har samme tilstand som en ny eller nyere bolig. Eldre boliger er vanligvis bygget etter andre krav og med andre materialer, og vil i tillegg ha varierende grad av slitasje og skader som følge av blant annet bruk, værpåkjenninger og annen aldersforringelse. Skader og forringelser som er naturlige følger av dette vil normalt ikke bli ansett som kjøpsrettslige mangler.

Kjøper kan ikke gjøre gjeldende som en mangel noe kjøperen kjente eller måtte kjenne til da avtalen ble inngått. Dersom kjøperen før avtaleinngåelsen har undersøkt eiendommen, eller uten rimelig grunn unnlatt å følge oppfordringen om undersøkelse, kan kjøperen ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Det gjøres oppmerksom på at selv om det skulle være mangel ved eiendommen, må kjøperen selv dekke tap og kostnader opp til et beløp på 10 000 kroner (kjøpers «egenandel»/ «egenrisiko»), om ikke annet er sagt i loven.

Kjøpers egenrisiko har ikke betydning for spørsmålet om det foreligger en mangel. Beløpet kommer imidlertid til fradrag i en eventuell utmåling av prisavslag eller erstatning dersom det er en mangel ved eiendommen som selger er ansvarlig for.

* Med forbrukerkjøper menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

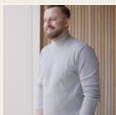
Salg etter avhendingsloven dersom kjøper ikke er forbrukerkjøper:

Dersom kjøper ikke er forbrukerkjøper selges eiendommen «som den er».

Salgsvilkår/AS IS: Eiendommen selges i den forfatning den er under visning. Salget følger Avhendingsloven § 3-9: "Endå eignedomen er selt "som han er" eller med liknande allment atterhald, har eignedomen likevel mangel der dette følger av §§ 3-7 eller 3-8. Eignedomen har også mangel dersom han er i vesentlig ringare stand enn kjøparen hadde grunn til å rekne med ut i frå kjøpesummen og tilhøva ellers." Kjøper kan derfor ikke påberope seg noen andre bestemmelser etter avhl. Kapittel 3, enn det som følger direkte av § 3-9. Dette reduserer selgers ansvar etter avhendingsloven og vil være en del av kontraktvilkårene. Opplysninger om innvendige arealstørrelser i salgsoppgaven er hentet fra takst på eiendommen. Opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.

Informasjonen ovenfor om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Ved spørsmål, kontakt megler for mer informasjon. I alle tilfeller forutsettes det, med mindre annet er avtalt, at hjemmel overføres til kjøper ved overtakelse.

ANSVARLIG MEGLER



Tommy Friestad

Gründer / Markedsfører / Eiendomsmegler MNEF / Partner

+47 959 95 320

tommy@boaeiendom.no

Nabolagsprofil

Ullevålsveien 82A - Nabolaget Lindern/Adamstuen nordre - vurdert av 170 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige



Offentlig transport

Adamstuen Linje 19N	1 min	🚶	0.1 km
Adamstuen Linje 17, 18	1 min	🚶	0.1 km
Blindern Linje 4, 5	18 min	🚶	1.4 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	7 min	🚇	2.5 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	10 min	🚇	3.8 km

Skoler

Bolteløkka skole (1-7 kl.) 341 elever, 18 klasser	8 min	🚶	0.7 km
Marienlyst skole (1-10 kl.) 971 elever, 65 klasser	10 min	🚶	0.8 km
Ullevål skole (1-7 kl.) 335 elever, 17 klasser	15 min	🚶	1.2 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 416 elever, 25 klasser	3 min	🚶	0.3 km
Kristelig gymnasium grunnskole (8-10 kl.) 408 elever, 30 klasser	13 min	🚶	1.1 km
Heltberg Bislett	12 min	🚶	
Kristelig gymnasium 450 elever, 15 klasser	13 min	🚶	1.1 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100



Kvalitet på skolene

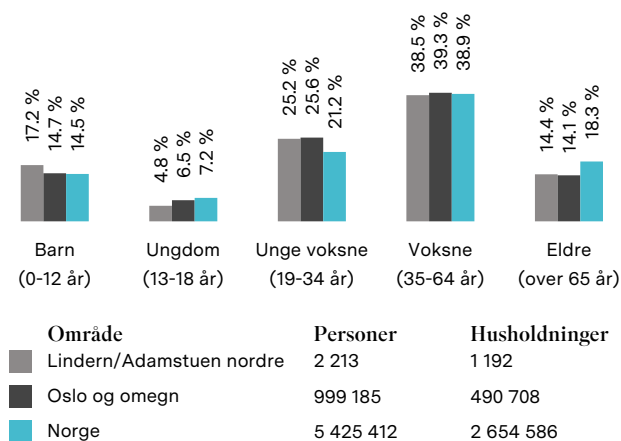
Veldig bra 89/100



Naboskapet

Godt vennskap 76/100

Aldersfordeling



Barnehager

Fagerborg menighetsbarnehage (1-5 år...) 69 barn	6 min	🚶	0.5 km
Heftyes barnehage (1-5 år) 105 barn	6 min	🚶	0.5 km
Kirsebærjordet barnehage (1-5 år) 59 barn	7 min	🚶	0.6 km

Dagligvare

Joker Adamstuen	1 min	🚶	
PostNord, søndagsåpent			0.1 km
Bunnpris Adamstuen	2 min	🚶	
Søndagsåpent			0.2 km

Primære transportmidler



1. Buss



2. Trikk



3. Egen bil



Kollektivtilbud

Veldig bra 93/100



Shoppingutvalg

Meget bra 87/100



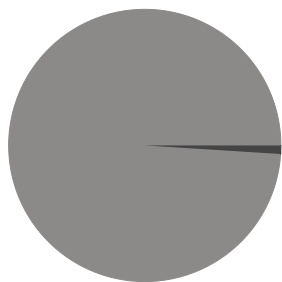
Vedlikehold veier

Godt velholdt 87/100

Sport

⚽ Sophus Bugges plass	4 min 🚶
Ballspill	0.3 km
⚽ Fagerborg videregående	4 min 🚶
Ballspill	0.3 km
🚶 EVO Adamstuen	3 min 🚶
🚶 Fresh Fitness Ullevål	4 min 🚶

Boligmasse



99% blokk
1% annet

«Det er kort vei til alt. St.Hanshaugen, Majorstuen og sentrum er i gangavstand. Lindern har en vakker bebyggelse og hagene er frodige og koselige.»

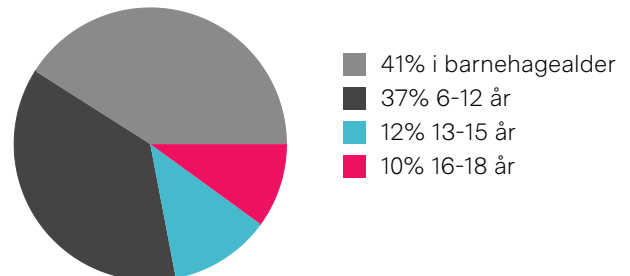
Sitat fra en lokalkjent



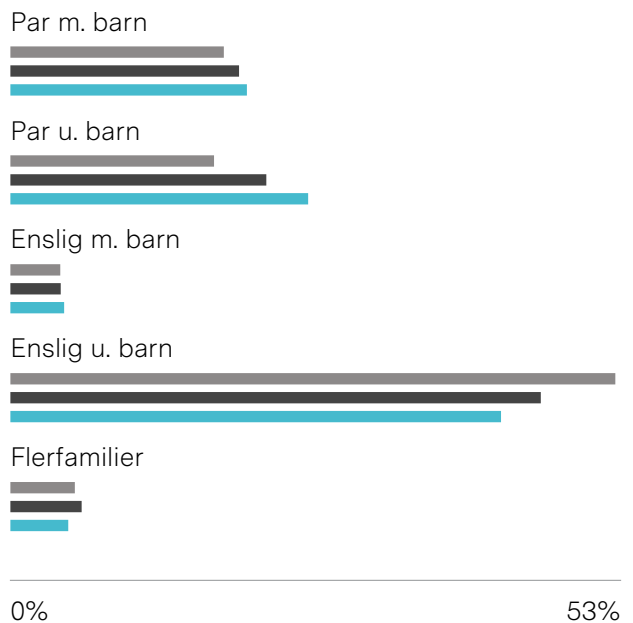
Varer/Tjenester

📍 St.Hanshaugen Senter	17 min 🚶
📍 Boots apotek Bislett	7 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



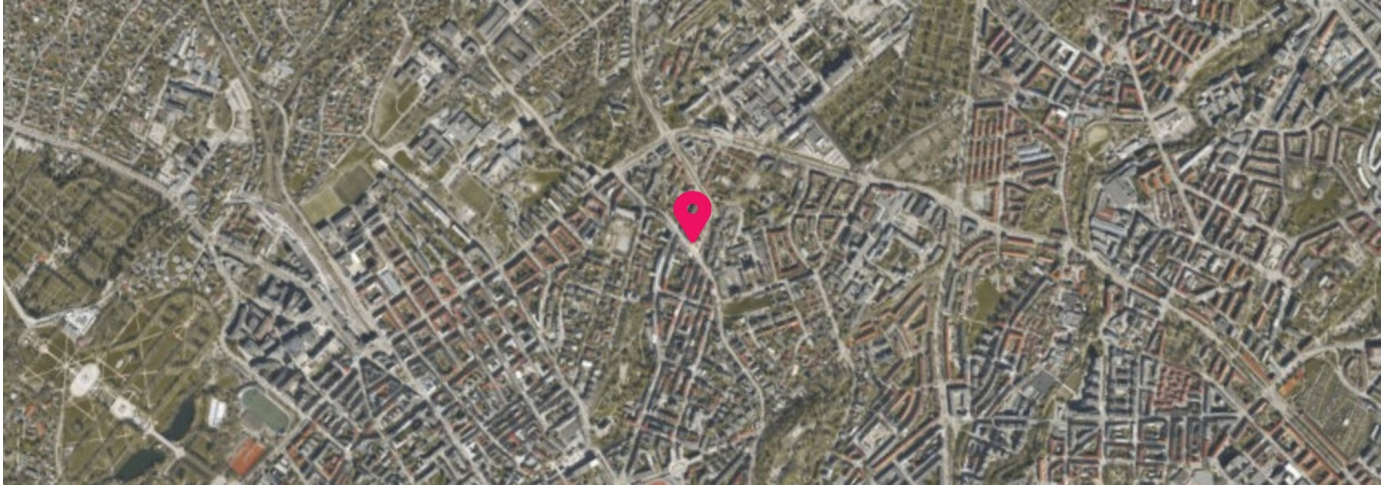
Familiesammensetning



0% 53%
Lindern/Adamstuen nordre
Oslo og omegn
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	20%	33%
Ikke gift	67%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 19.05.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Boa EM Oslo Vest	Oppdragsnr.	1-26-0062
Adresse	Ullevålsveien 82 A		
Postnr.	0454	Sted	OSLO
Selgers navn	Nikolai Butenschon		

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

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

Nei Ja

Salg ved fullmakt?

Nei Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

Nei Ja

Når kjøpte du boligen?

November 2022

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

3 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

Nei Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

DNB

Polise/avtalenr.:

28708530

Våtrom

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

Nei Ja

Initialer selger:

N B

Initialer kjøper (ved oppgjørsopdrag):

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

- Nei Ja, kun av faglært Ja, både av faglært og ufaglært Ja, kun av ufaglært

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

Hovedbad totalrenovert i 2023

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

- Nei Ja

Forklar

Dette kan fremskaffes. Utført av RZB AS

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

- Nei Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Badet ble totalrehabilitert fra bunnen med banemembran, litex på samtlige vegger og nytt sluk. Alt kan dokumenteres.

4. Ble sluk skiftet?

- Nei Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Beskrevet over. Alt utført av fagkyndige.

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

- Nei Ja, kun av faglært Ja, både av faglært og ufaglært Ja, kun av ufaglært

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

Beskrevet over. Ny el, ny bereder, varmekabler i støp

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

- Nei Ja

Forklar:

Dette kan fremskaffes av RZB AS

Vann/Avløp/Rør

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

Initialer selger:
N B

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Nei Ja

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

Nei Ja

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

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

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Yttertak

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

Nei Ja

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

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

Piper og ildsteder

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

Nei Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

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

Nei Ja

Beskrivelse:

Løs puss i kjeller og kjellerboder skal repareres i år

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

Initialer selger:
N B

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

og
ufaglært

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

- Nei Ja

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

- Nei Ja

Beskrivelse:

Det er løs puss på vegger i kjeller. Det skal utføres reparasjoner i løpet av året visstnok.

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

- Nei Ja, kun av faglært Ja, både av faglært og ufaglært Ja, kun av ufaglært

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

- Nei Ja

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

- Nei Ja

Loft

Har boligen loft?

- Nei Ja

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

- Nei Ja, kun av faglært Ja, både av faglært og ufaglært Ja, kun av ufaglært

Elektrisk Anlegg

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

- Nei Ja

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

- Nei Ja, kun av faglært Ja, både av faglært og ufaglært Ja, kun av ufaglært

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

Initialer selger:
N B

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

Hva er verdiene?:

Dette punktet er jeg usikker på, men mener det er gjort. Styret kan kontaktes.

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

Nei Ja

Initialer selger:
N B

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

Nei Ja

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

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

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 endringer 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, tømmerarbeid 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 lignende?

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

Beskrivelse:

Det er diskutert oppgradering av fasade i bakgård. Tidspunkt eller plan er uvis.

Initialer selger:
N B

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

Nei Ja

48. Kjenner du til om det er insekter/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

Initialer selger:
N B

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 forsikringsselskapets 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 forsikringsselskapet 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 nedstigende 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 næringsseidendom
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 avhendingsloven § 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 næringsseidendom, 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.
- Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.
- Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato

19.05.2026

Signert av

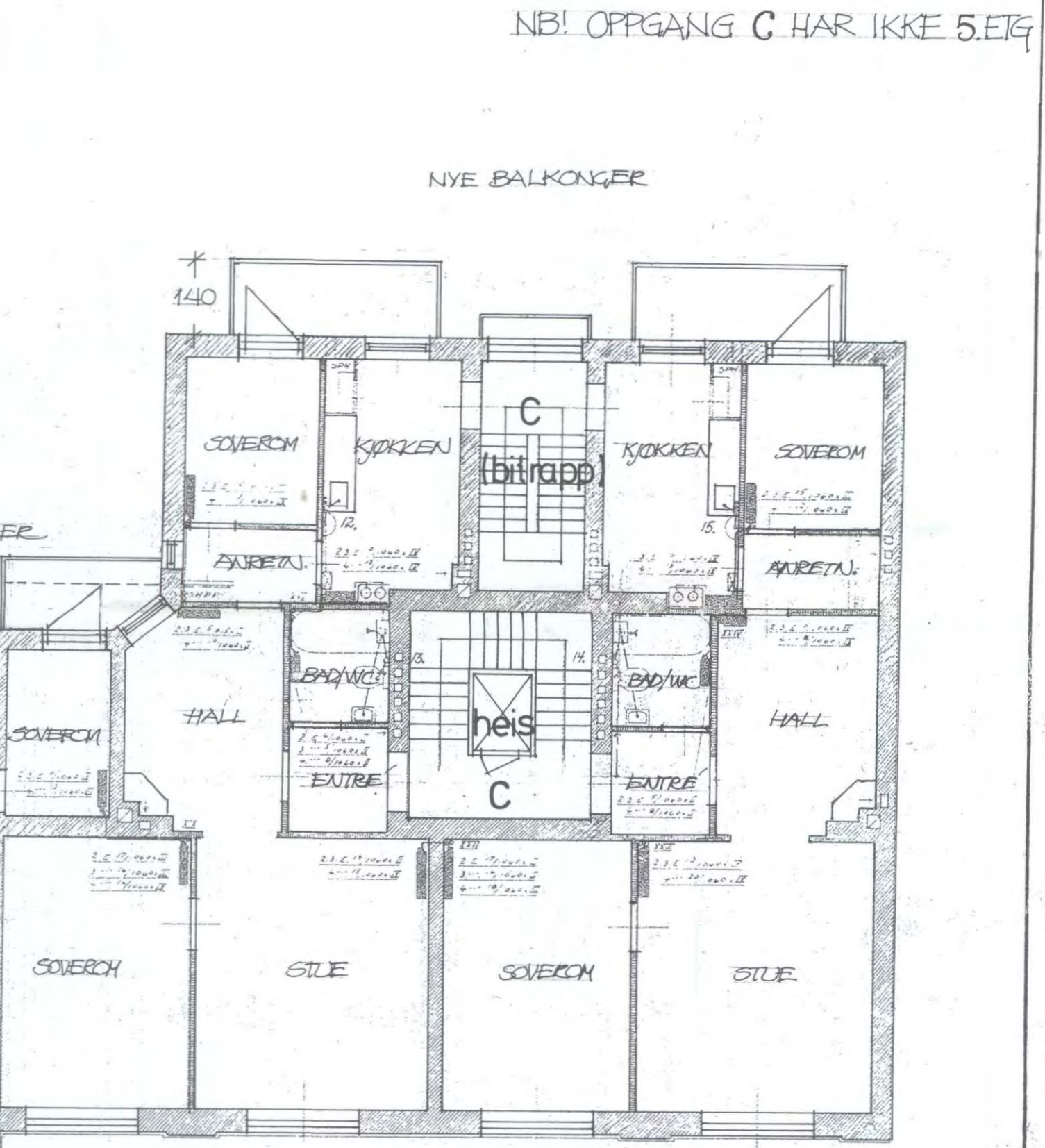
Nikolai Butenschon

Følg brev til leveranse

Ordnummer: 209079
Leveransetype: Plantegninger (Leilighet 2. Etg)
Dokumentene er kontrollert: 20.05.2026
Kontrollert av: CA
Adresse: ULLEVÅLSVEIEN 82A
Postadresse: 0454 OSLO
Matrikkel: 0301-220/88

Dokumentene er hentet på grunnlag av den informasjonen som var oppgitt i bestillingen, samt de sakene som er gjort tilgjengelige fra Plan- og Bygningsetaten.

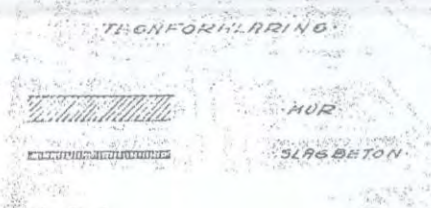
Ved henvendelse til oss vedrørende denne bestilling, benytt ordnummer: 209079
post@ferdigattest.net - 2026 © Ferdigattest DA



NB! OPPGANG C HAR IKKE 5. ETG

NYE BALKONGER

NYE UTVIDETE BRANNBALKONGER



3/529-13645

11/1928

ULLEVÅLSVEIEN - MATR. N:2 84 -
PLAN 110 - BEBYGGELSE 7 34 5 ETG -
MÅL 1:50

		KORRIGERT BALKONGDYBDE / DØRER		16.7.99	PEE
REV.	ANT.	VEDR.		DATE	SIGN.
ULLEVÅLSVEIEN 82 Gnr / bnr 220/88 PLAN 2.-5. ETASJE NYE BALKONGER OG HEISER				MÅL 1:100	DATE 14.11.98
				SIGN. PSE	ERST.
SIV. ARK. MNAL INGER SKYBAK EGGESVIK MOGENS THORSENS GT. 4A, 0264 OSLO				TEGN. NR.:	3-101



TEGNFORHÅRNING
 HUR
 SLABEBETON

3/529 B645

115
 1928

ULLEVAALSTVEIEN · MATR. NR. 84 ·
 PLAN AV BEBYGGELSE 2 3 4 5 ETG
 MÅL 1:50

ULLEVAALSVEIEN · MATR. NR 84 ·
 PLAN · AV · BEBYGGELSE · 2 · 3 · 4 · ETG ·
 MÅL · 1 : 50

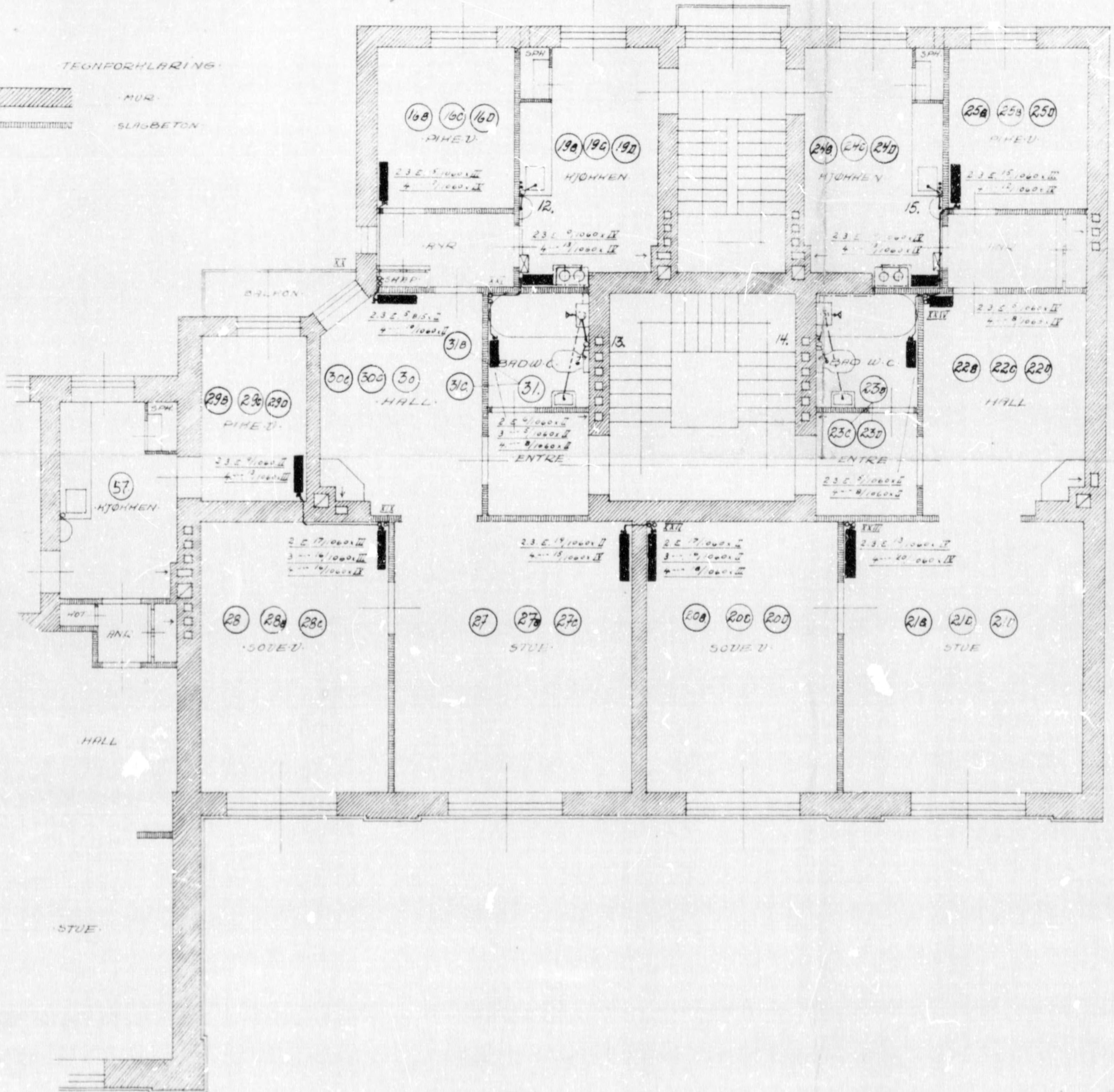
3/529 B 46

PERKINSCH
 S. A. No. 415
 1928

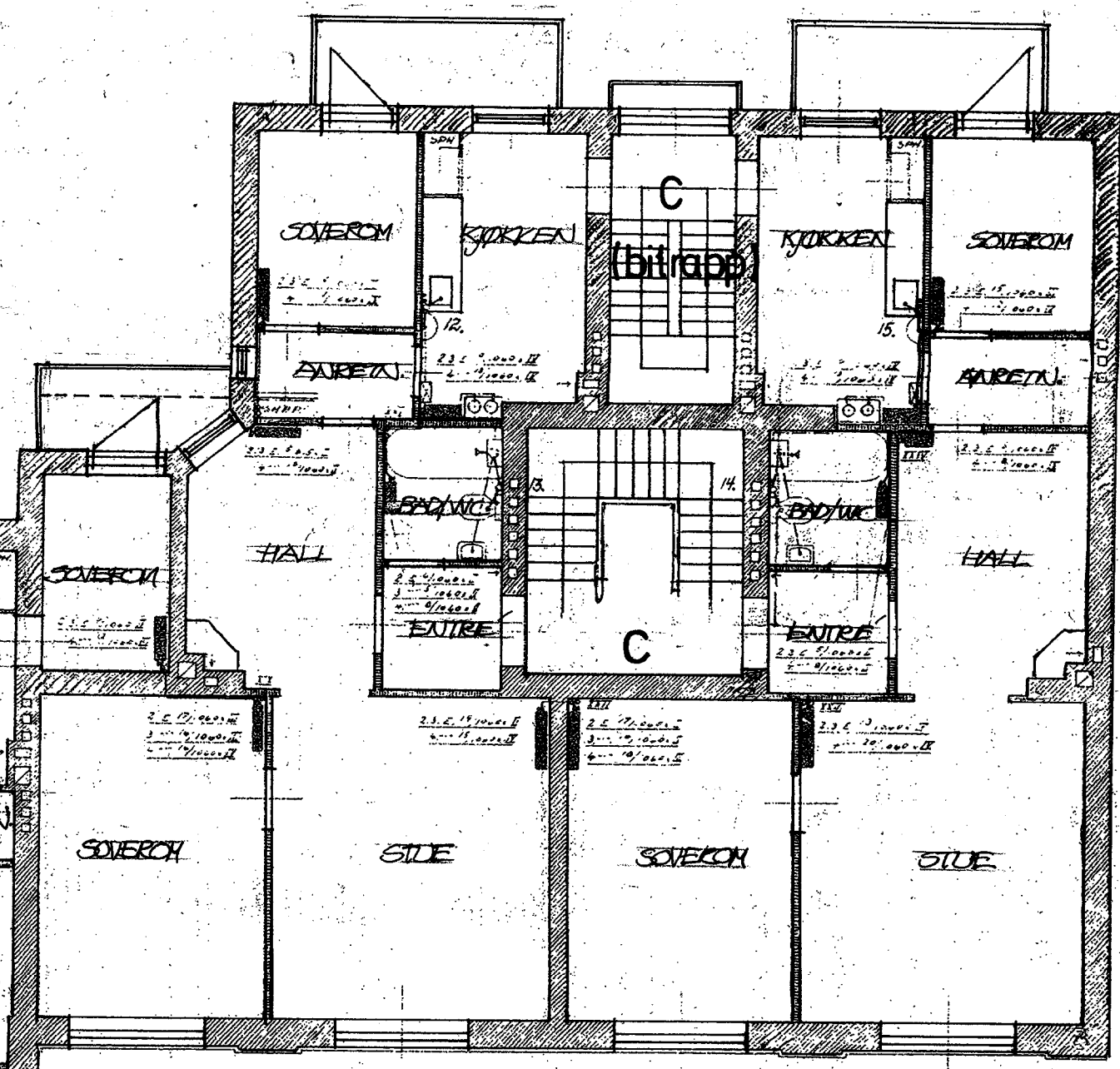
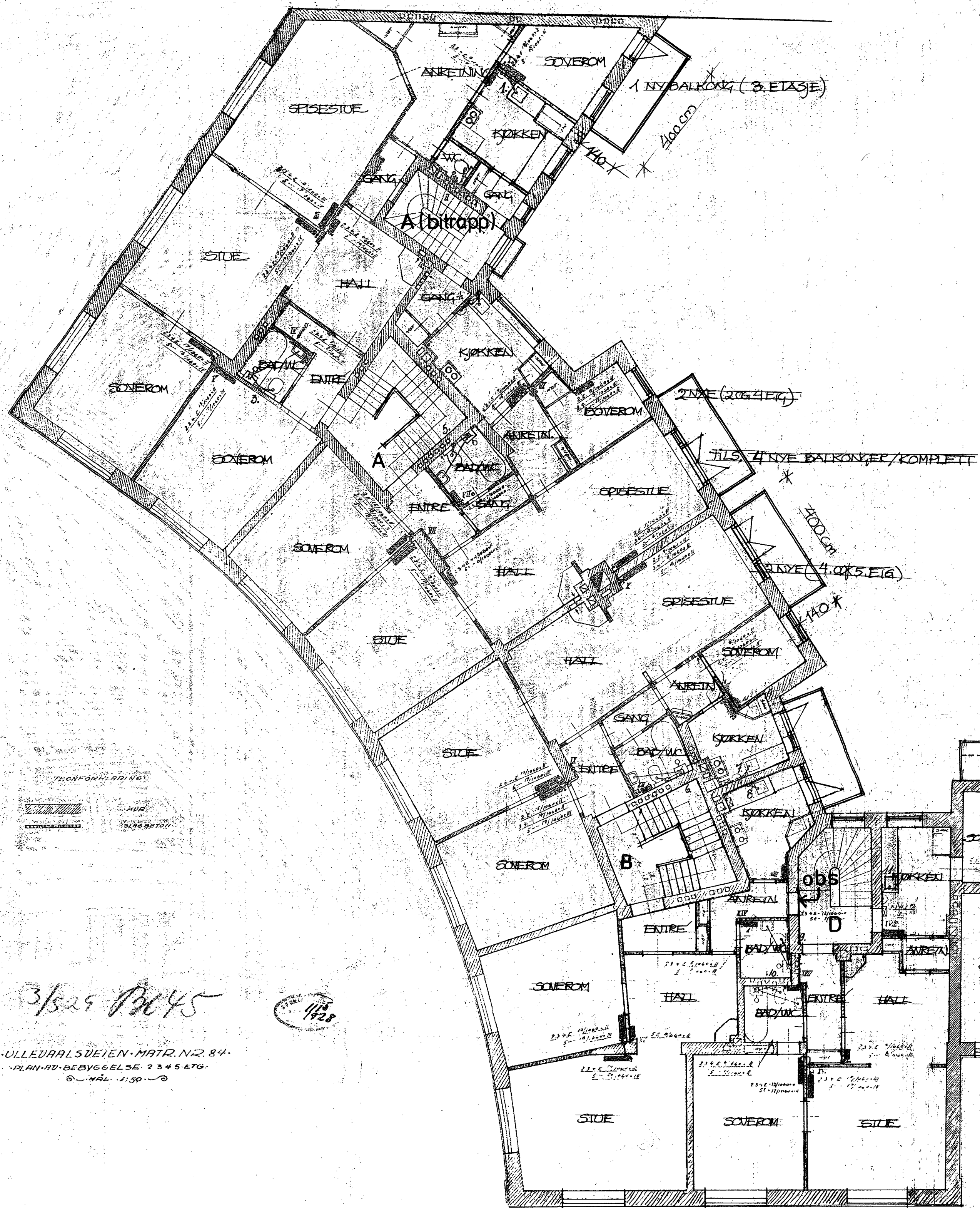
NEGFOTOGRAFERT · 25 X

TEGNFORKLARING ·

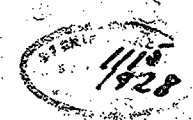
MUR ·
 SLAGBETON ·



OSLO FEBRUAR 1929 ·
 G. T. SCHULTZ · ARK.



3/529 19645



ULLEVÅLSVEIEN - MATR. N2 84
 PLAN-NO-BEYGGELSE 2 345 ETG.
 © - NÅL 1:50 - ©

5 STK NYE BALKONGER / KOMPLETTERING		31.01.09
REV.	ANT.	VEDR.
ULLEVÅLSVEIEN 82		MÅL 1:100
Gnr / bnr 220/88		DATE 31.01.09
PLAN 2.-5. ETASJE		SIGN. PSE
NYE BALKONGER / KOMPLETTERING		ERST.
SIV. ARK. MNAL INGER SKYBAK EGGESVIK MOGENS THORSSENS GT. 4A, 0264 OSLO		TEGN. NR.: 3-101



Oslo kommune Plan- og bygningsetaten

DOMANSKI KRZYSZTOF ARKITEKT MNAL
Frydenbergveien 4B
1467 STRØMMEN

Dato: 18.12.2017
Arkivkode: 531

Deres ref.: Krystof
Domanski

Vår ref.: 201618135-12
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh.: May Holm

Byggeplass:	ULLEVÅLSVEIEN 82B	Eiendom:	220/88/0/0
Tiltakshaver:	Peder Lykke	Adresse:	Ullevålsveien 82 B, 0454 OSLO
Søker:	DOMANSKI KRZYSZTOF ARKITEKT MNAL	Adresse:	Frydenbergveien 4B, 1467 STRØMMEN
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Sammenføyning av bruksenheter

Ferdigattest - Ullevålsveien 82 B

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for sammenslåing av to leiligheter med bolignumre H 0301 og H 0302, mottatt 11.12.2017.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201618135			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Plan 3 etasje	02	28.10.2016	1/19

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/>

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 18.12.2017 av:

May Holm - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder



Kopi til:

Peder Lykke, Ullevålsveien 82 B, 0454 OSLO, peder@psykologibistand.no

Arbeidets art

Utskifting vinduer

Arbetssted Ullevålveien 82	Matr. nr.	J. nr. 80/2265
-------------------------------	-----------	-------------------

Byggherre

A/S Ullevålveien 82
v/Finn Bekeng
Ullevålveien 82

Oslo 4.

Ansvarshavende

Bygn.ing. Sigurd Hjort Francen
Bois 428

1301 Sandvika.

PNB/TL

Date

23.mars 1981

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold

For bygningsjefen



Bygningsinspektør

Per M. Berglie

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Byggestart

Geir Prestegård A.S
Alnabruveien 9

0668 OSLO

05 JUL 2001

Dato:

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200007833-15
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Leif O. Solheim

Arkivkode: 531

Byggeplass:	ULLEVÅLSVEIEN 82	Eiendom:	220/88/0/0
Tiltakshaver:	Kaffe Kopp Kafé v/ Thomas Gjording	Adresse:	Parkveien 21, 0350 OSLO
Søker:	F. Holm AS	Adresse:	Pb. 180, 1322 HØVIK
Tiltakstype:	Forretning/salgslokaler	Tiltaksart:	Bruksendring

FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. III § 19 og kap. V.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelse med senere tillegg. Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.

Ferdigattesten er ikke noen kommunal attest om tiltakets tekniske kvalitet, men angir avslutning av den offentlige befatning med saken.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Byggestart
Tilsynsprosjektet

Kjell L. Stølan
Avd. ing. I

Leif O. Solheim
saksbehandler



Plan- og bygningsetaten
Byggestart
Tilsynsprosjektet

Postadresse:
Trondheimsveien 5
0560 OSLO

Telefon: 22 66 22 66
22 66 20 20
Telefaks: 22 66 24 94

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823



Oslo kommune Plan- og bygningsetaten

RØRMONTASJE AS
Beverveien 15
0596 OSLO

Deres ref.:

Vår ref.: 201613101-6
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh.: Aleksandar Stijacic

Dato: 23.01.2017

Arkivkode: 531

Byggeplass: ULLEVÅLSVEIEN 82A Eiendom: 220/88/0/0
Tiltakshaver: Paula Kjerstadius Adresse: Ullevålsveien 82 A, 0454 OSLO
Søker: RØRMONTASJE AS Adresse: Beverveien 15, 0596 OSLO
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus Tiltaksart: Endring/repasasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Ullevålsveien 82 A

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for ombygging av eksisterende leilighet, mottatt 18.01.2017.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201613101			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Plan	A.12-040	23.08.2016	4/7

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/>

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 23.01.2017 av:

Aleksandar Stijacic - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:

Paula Kjerstadius, Ullevålsveien 82 A, 0454 OSLO



www.oslo.kommune.no/pbe
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
www.byplanoslo.no

Postadresse:
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1
0187 Oslo

Sentralbord, tlf:
Kundesenteret, tlf:
Bankgiro:
Org.nr.:

02 180
23 49 10 00
1315.01.01357
NO 971 040 823 MVA



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Inger Skybak Eggesvik siv.ark. mnal
Mogens Thorsens gate 4 A
0264 OSLO

Dato: 21072009

Deres ref: Vår ref (saksnr): 200903867-10 Saksbeh: Lise Budde Arkivkode: 531
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass:	ULLEVÅLSVEIEN 82	Eiendom:	220/88
Tiltakshaver:	Balkonggruppen/Ullevålsveien 82 v/Anne Lise Ryel	Adresse:	Ullevålsveien 82 B, 0454 OSLO
Søker:	Inger Skybak Eggesvik siv.ark. mnal	Adresse:	Mogens Thorsens gate 4 A, 0264 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring; oppføring av balkonger

FERDIGATTEST - ULLEVÅLSVEIEN 82

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstillende gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Enklere saker

Dette dokumentet er godkjent elektronisk av:

Lise Budde - Saksbehandler
Caroline Waller - Enhetsleder



Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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

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



Kopi til:
Balkonggruppen/Ullevålsveien 82 v/Anne Lise Ryel, Ullevålsveien 82 B, 0454 OSLO



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

SØSTRENE AMUNDSEN RØRLEGGEBEDRIFT
AS
Trondheimsveien 170
0570 OSLO

Dato: 19.06.2019

Deres ref.: MARI-ANN
AMUNDSEN

Vår ref.: 201803285-4
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh.: Katja Jødal

Arkivkode: 531

Byggeplass:	ULLEVÅLSVEIEN 82D	Eiendom:	220/88/0/0
Tiltakshaver:	Anne Spongsveen	Adresse:	Ullevålsveien 82D, 0454 OSLO
Søker:	SØSTRENE AMUNDSEN RØRLEGGEBEDRIFT AS	Adresse:	Trondheimsveien 170, 0570 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Vesentlig endring/reparasjon

Ferdigattest – Ullevålsveien 82 D

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for rehabilitering av våtrom, mottatt 19.05.2019.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/>

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 19.06.2019 av:

Katja Jødal - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:

Anne Spongsveen, Ullevålsveien 82D, 0454 OSLO, ma@sostreneamundsen.no





Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Absolutt Arkitektur AS
Vallegata 15 B
0454 OSLO

Dato: 24.01.2014

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 201215676-13
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Tone Christine Hellem

Arkivkode: 531

Byggeplass: ULLEVÅLSVEIEN 82 Eiendom: 220/88/0/0
Tiltakshaver: AS Ullevålsveien 82 v/ OBOS Adresse: Postboks 6668 St. Olavs plass, 0129
Eiendomsforvaltning AS OSLO
Søker: Absolutt Arkitektur AS Adresse: Vallegata 15 B, 0454 OSLO
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus Tiltaksart: Fasadeendring

FERDIGATTEST - ULLEVÅLSVEIEN 82

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

Det vises til søknad om ferdigattest av 06.01.2014.

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

Følgende tegninger ligger til grunn for ferdigattesten

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201215676			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Ny situasjon			1/8
Reguleringskart		09.11.2012	1/12
Situasjonsplan	A0010	21.11.2012	1/13
Illustrasjonsfoto			9/9
Fasade mot plassen			9/10
Fasade mot Ullevålsveien			9/11

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

Sluttrapport for avfallshåndtering

Sluttrapport for avfallshåndtering er behandlet og kravene til avfallshåndtering i byggt teknisk forskrift (jf. TEK10 § 9-8 og 9-9) er oppfylt.



Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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

Sentralbord: 02 180 Bankgiro: 1315.01.01357
Kundesenteret: 23 49 10 00 Org.nr.: 971 040 823 MVA
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 24.01.2014 av:

*Tone Christine Hellem - Saksbehandler
Per-Arne Horne - enhetsleder*

Kopi til:
AS Ullevålsveien 82 v/ OBOS Eiendomsforvaltning AS, Postboks 6668 St. Olavs plass, 0129 OSLO

Vedlegg: Orientering om klageadgang

**Bruksendring fra forretning og leil.
til tannlegekontor**

Arbeidet er

Arb. Ullevålsveien 82	Matr.nr.	J.nr. 82/3005
------------------------------	----------	----------------------

Byggherre

**Finn Steinar Mjørud,
Bregneveien 40,**

OSLO 8

Ansvarshavende

PMB/BS

Dato

29. august 1984.

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

For bygningsjefen



Bygningsinspektør

Per M. Berglie

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

Årsuttale
i Tegninger

1115
1928
OSLO

494
22 19 28

Ekspedisjons-Dokument

angående varingsstus

på matr.-nr. Ullevalsvien nylt nr. 82

Innlevert 21 aug. 1928

Attestert

Overendes hr. opmålingschefen til erklæring angående grunnens matr.-nr. og naboforhold, hr. reguleringschefen til erklæring angående reguleringsbestemmelser, påhvilende arealer, g. v. samt avgivelse av de i § 26 omhandlede bestemmelser, kfr. § 14, samt vann- og kloakvesenet, og avgivelse av de i § 39 omhandlede bestemmelser.

Oslo den 22 aug. 1928

J. P. Hansen

1083.
n. 24 108

494/28

Sendes hr. reguleringschefen.

Akvisisjon på persellens opmåling er innkommet, men forretningsen har satt utstå bl.a. i påvente av reguleringsens endelige godkjenning av Aker kommune.

Det på situasjonsplanen med gult betegnete areal tilhører Oslo kommune. Forholdet må ordnes.

Unser 177-24 er tingfest erklæring fra eteren av nr. 84 Ullevålsveien hvor denne forlikter sig og senere står til ikke å bygge eiendommen med flere enn 3 etasjer, som skal anordnes i rekke etter en samlet av Oslo reguleringskommisjonen approbert plan.

nr. 84 Ullevålsveien hviler følgende repartisjons-

Halvst
for skattning av grunn til Ullevålsveien - - - - - kr. 416.40



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Gisle Merton
Skjelderups gate 16
0559 OSLO
gisle@prototyper.org

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200804765-6
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Anne Karin Ørbeck

Dato: 13062008
Arkivkode: 531

Byggeplass:	ULLEVÅLSVEIEN 82A	Eiendom:	220/88/0/0
Tiltakshaver:	Zenzi AS	Adresse:	Fridtjof Nansens vei 12, 0369 OSLO
Søker:	Gisle Merton	Adresse:	Skjelderups gate 16, 0559 OSLO
Tiltakstype:	Forretning/salgslokaler	Tiltaksart:	Fasadeendring

FERDIGATTEST - ULLEVÅLSVEIEN 82A

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstillende gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i 27.05.2008

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Enklere saker

Dette dokumentet er godkjent elektronisk av:

Anne Karin Ørbeck - Saksbehandler
Mari Helene Slagsvold - Enhetsleder

Kopi til:



Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Enklere saker
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

Sentralbord: 02 180
Kundesenter: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@
pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

Zenzi AS, Fridtjof Nansens vei 12, 0369 OSLO, jan@reinsborg.no



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling Indre by

Inger Skybak Eggesvik, siv.ark. NMAL
Mogens Thorsens gate 4A
0264 OSLO

Dato:

Deres ref: Vår ref (saksnr): 199807480-32 Saksbeh: Kjell Ivar Kjølhamar Arkivkode: 531
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass: ULLEVÅLSVEIEN 82 Eiendom: 220/88/0/0
Tiltakshaver: Ullevålsveien 82 AS v/Jan Adresse: Ullevålsveien 82, 0454 OSLO
Sørensen
Søker: Inger Skybak Eggesvik, siv.ark. Adresse: Mogens Thorsens gate 4A, 0264 OSLO
NMAL
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus Tiltaksart: Vesentlig endring/repasjjon

FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. III § 19 og kap. V.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i ramme- og igangsettingstillatelse med senere tillegg.

Det gjøres oppmerksom på at det ved oppføring av flere balkonger, stilles krav om innsending av ny og fullstendig søknad.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Indre by
Seksjon byggesøknad

Gro B. Taugbøl
seksjonsleder

Kjell Ivar Kjølhamar
saksbehandler

Kopi til:
Tiltakshaver



Plan- og bygningsetaten
Avdeling Indre by
Seksjon byggesøknad

Postadresse:
Trondheimsveien 5
0560 OSLO

Telefon: 22 66 22 66
22 66 20 20
Telefaks: 22 66 24 94

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823

Følg brev til leveranse

Ordrenummer:	209079
Leveransetype:	Ferdigattest
Dokumentene er kontrollert:	20.05.2026
Kontrollert av:	CA
Adresse:	ULLEVÅLSVEIEN 82A
Postadresse:	0454 OSLO
Matrikkel:	0301-220/88

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: 209079
post@ferdigattest.net - 2026 © Ferdigattest DA

Arbeidets art

Bruksforandring fra fabrikklokaler til Trykkerilokaler

Arbeidssted

Ullevollsveien 822

Matr.nr.

J.nr.

66/703

Byggherre

Ansvarshavende

Herr Hroar Roshauw
Ullevollsveien 82

OSLO 4

KR/AMB

Date

10. juni 1970.

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

Forbehold:

Godkjennelsen gjelder bare for herr H. Roshauw og bruken må bringes til opphør når han fraflytter lokalene.

Kaare Regbo

Bygningsinspektør

Kaare Regbo

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

Arbeidets art

Fasadereklame.

Arbeidssted

Ullevålsveien 82

Matr.nr.

Jnr.

69/1613

Byggherre

Adamstuen Frisør,
Ullevålsveien 82,

Oslo 4.

~~Ansøker~~ Anmelder:

Sverre Hermansen,
Ullevålsveien 82,

Oslo 4.

KR/SP

Dato


10. januar 1972

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

Forbehold:

Fasadereklamen godkjennes midlertidig.

Godkjennelsen kan når som helst trekkes tilbake hvis rekimen ikke holdes vedlike eller renholdet forsømmes.


Bygningsinspektør
Kaare Regbo

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomien og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

A38 ARKITEKTER AS
Sarbuvollveien 38
1363 HØVIK

Deres ref.: Vår ref. (saksnr.): Saksbehandler: Dato: 24.06.2021
202015214 - 8 Tommy Monge
Oppgis alltid ved henvendelse

Adresse: ULLEVÅLSVEIEN 82B Eiendom: 220/88/0/0
Tiltakshaver: Christian Hannisdahl Søker: A38 ARKITEKTER AS
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus Tiltaksart: Sammenføring av bruksenheter

Ferdigattest – Ullevålsveien 82 B

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for sammenslåing av to leiligheter, mottatt 11.06.2021.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202015214			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Plan 5 etasje	1A-101	24.09.2020	1/11
Snitt	1A-301	24.09.2020	1/12

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/>

Vennlig hilsen

Tommy Monge - saksbehandler

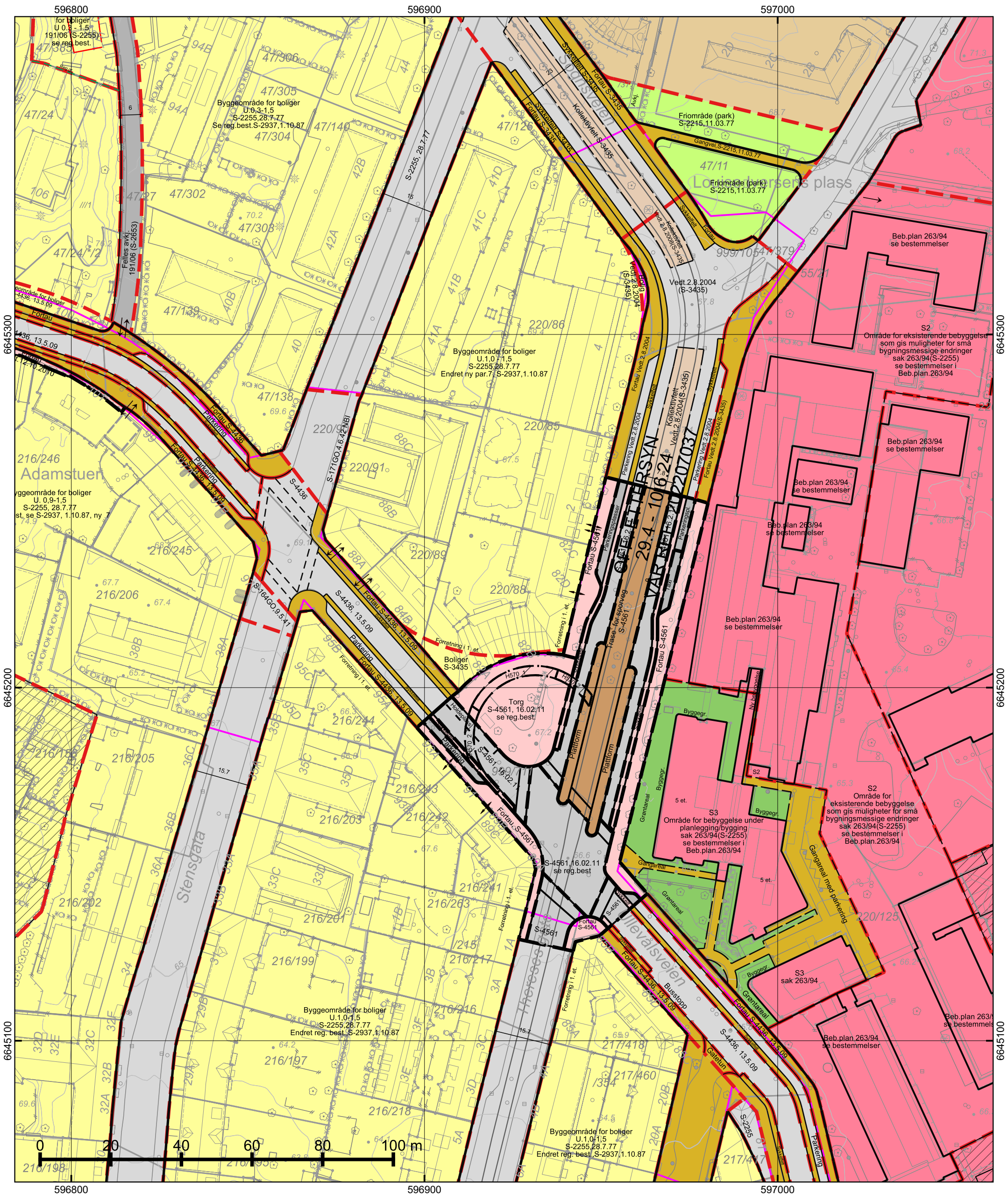
Mathias Carl Mangor Bjornes - fungerende enhetsleder

avdeling for byggeprosjekter

3-ukerssaker

Kopi til:

Christian Hannisdahl, Ullevålsveien 82 B, 0454 OSLO



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 **Oslo**

Dato: 12.05.2026
 Bruker: FME
 Målestokk 1:1000
 Ekvidistanse 1m
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser
 - Reguleringsplan: Se reg.best.
 - Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3

Reguleringskart	
<ul style="list-style-type: none"> - Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). - Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17 - Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. - Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak. 	
PlottID/Best.nr: 157782/ 86532718	Deres ref.:
Adresse: Ullevålsveien 82	Kommentar:
Gnr/Bnr: 220/88	



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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	40 - Friområde/park		Inn-/utkjøring
	70 - Felles avkjørsel		
	73 - Felles gangareal		Avkjørsel
	74 - Felles gårds plass		
	110 - Bolig m.tilh. anlegg		
	160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg		
	170 - Privat institusjon		
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn		
	312 - Fortau		
	315 - Kollektivfelt/kollektivgate		
	316 - Gatetun/gågate		
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei		
	330 - Parkering/utfartsparkering		
	936 - Regulert fotgjengerovergang		

	2011 - Kjøreveg
	2012 - Fortau
	2013 - Torg
	2017 - Sykkelveg/-felt
	2022 - Trase for sporveg/forstadsbane
	2025 - Holdeplass/plattform
	2080 - Parkering


	660 - Spesialområde bevaring bolig
	665 - Spesialområde bevaring offentlig


 RbBevaringGrense

 RpBestemmelseGrense


 RpAngittHensynSone


 RpAngittHensynGrense

 70 - Felles avkjørsel


 312 - Fortau


 317 - Offentlig gang-/sykkelvei

 913 - Formålvavgrensning

 930 - Reguleringslinje

 936 - Regulert fotgjengerovergang

 Formålgrense

 Foreløpig plan

 Plangrense (gammel lov)

 Plangrense (ny lov)

 Regulert eiendomsgrense

 Grense for bebyggelse

 Bygningens avgrensning i beb. plan

 Regulert fotgjengerfelt

 Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

596700

597000

597300

6645600

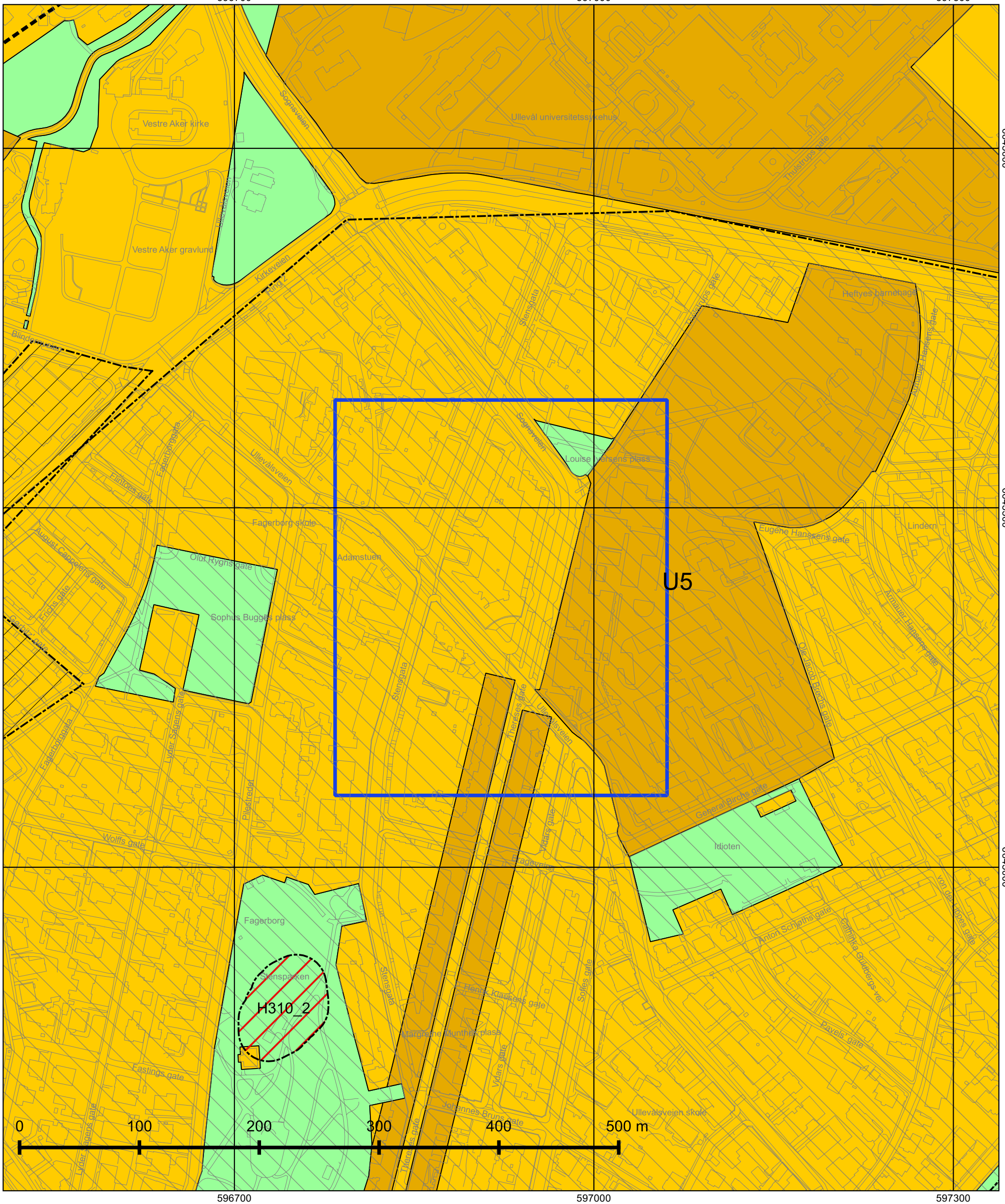
6645600

6645300

6645300

6645000

6645000



596700

597000

597300

© Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 12.05.2026

Målestokk 1:3000

Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32

PlottID/Best.nr: 157782/86532718

Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.



Tegnforklaring - kommuneplan

	Farled		Bebyggelse og anlegg, eksisterende
	Fjernveg (tunnel)		Bebyggelse og anlegg, fremtidig
	Fjernveg		Bane, eksisterende
	Markagrense		Havn, eksisterende
	Plangrense		Havn, fremtidig
	Sporveg (tunnel), fremtig		Kollektivknutepunkt, fremtidig
	Sporveg (tunnel), eksisterende		Grønnstruktur, eksisterende
	Sporveg, eksisterende		Grønnstruktur, fremtidig
	Sporveg, fremtidig		Forsvaret
	Jernbane (tunnel), fremtidig		LNF-areal, eksisterende
	Jernbane (tunnel), eksisterende		LNF-areal, fremtidig
	Jernbane, eksisterende		Spredt boligbebyggelse, eksisterende
	Turvei		Spredt boligbebyggelse, fremtidig
	Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
	T-banestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
	Jernbanestasjon (ikke juridisk)		Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
	Banetrase (ikke juridisk)		Farled
	Fjordtrikk (ikke juridisk)		Småbåthavn, eksisterende
	Samferdsel (ikke juridisk)		Småbåthavn, fremtidig
	Eksisterende kollektivknutepunkt		Naturområde
	Fremtidig kollektivknutepunkt		Friluftsområde
	Spredt boligbebyggelse		Ytre by (utviklingsområder)
	Bestemmelsesgrense		Indre by (utviklingsområder)
	Aktivitetssone marka		H570 - Bevaring kulturmiljø
			H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
			H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
			H810_2 - Krav om felles planlegging
			H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
			H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
			H110 - Nedlagsfelt drikkevann
			H190 - Andre sikringssoner
			H310_1 - Kvikkleire
			H310_2 - Steinsprang
			H320_1 - Stormflo
			H320_2 - Elveflom
			H390 - Deponi



Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Mandy Mari Rygg
ULLEVÅLSVEIEN 82A

Dato: 12.05.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86532718
9202223

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.220 BNR. 88

Vi viser til bestilling av 20260512 for ULLEVÅLSVEIEN 82A.

GNR. 220 BNR. 88

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 22.03.1866.

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

1539 m²

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

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder

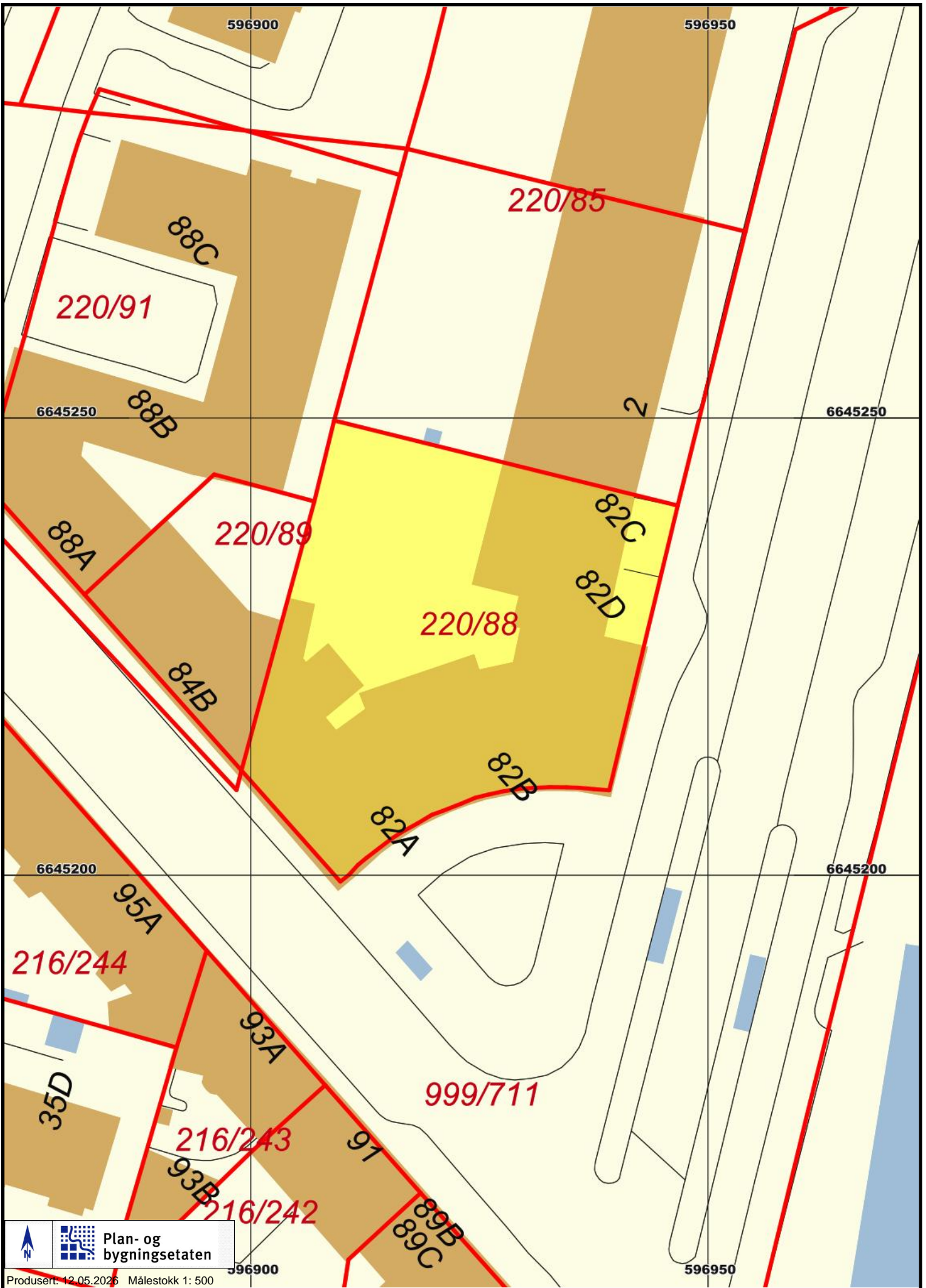


Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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

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





Oslo

S-2255

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

Vedtaksdato: 28.07.1977

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: [197701394](#)

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: OSLO LOKAL

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

Knytning(er) mot andre planer: V300589, V290689, V300187, V080384, 26394, 20483, 16578, 37684, 21884, V131284, V100495, 5984, 23383, 39183, 6382, 41871, 2390, V160184, V280186, V190482N2, 43392, 1491, V240993, 2490, 20090, 17490, 9993, V190482, 3483, V310184, 15081, 16386, V201089, V311090, 28490, V170887, 5290, V070492, 20183, 6182, 2901, V110396, V290894, 3338, V280885, 15189, 8886, V301288, V220380, V130679, 36982, 8786, 33390, V030993, V190192, V080285, 24385, V160895, V270898, V030806N2, V181209N2, V190902, V120105, V121010, V311002, V221096, V231095, V231296, V011002, V151100, V120297, V200905N2, 2306, V150796, V161001, V060597, V150596, 19106, V301006N3, V080610

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

 **Plan- og bygningsetaten**
Oslo kommune

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

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

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

Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262 (Kommuneplan 2015 - Oslo mot 0930 - Smart, trygg og grønn).

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)**REGULERINGSBESTEMMELSER TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR OSLO SENTRUM OG INDRE SONE I OSLO KOMMUNE.**

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

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

- § 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensingslinjen skal arealene nyttes som vist på planen.
- § 2. Tidligere stadfestede reguleringsplaner for trafikkområde opprettholdes i den utstrekning de er vist på planen. Videre opprettholdes tidligere stadfestede reguleringer for felles areal for flere eiendommer.
- § 3. Før byggetillatelse kan gis, skal det foreligge detaljert bebyggelsesplan for vedkommende eiendom. Etter bygningsrådets bestemmelse i det enkelte tilfelle kan bebyggelsen tillates oppført i inntil 5 etasjer.
- § 4. I områder regulert til blanding av bolig/kontor/forretning skal det ved nybygging innpasses flest mulig boliger, minimum det antall boliger som fantes pr. 1.1.73. Bruksendring av eksisterende bolig tillates ikke.
- Hvor det er regulert til blanding av forretning/kontor eller bolig/forretning/kontor, skal det søkes innpasset forretninger i 1.etasje mot gate. Bruksendring av eksisterende forretning i 1.etasje mot gate kan kun tillates i særlige tilfelle.
- § 5. I denne planen betyr utnyttelsesgrad (U) det samlede brutto gulvareal for et avgrenset område (inkludert garasjeanlegg over terreng) dividert med brutto grunnareal for byggeområdene innenfor området. Brutto grunnareal kan regnes inntil midten av tilgrensende trafikkområde/friområde og maksimum 10 meter. Hvor det er større brutto etasjehøyde enn 3 meter regnes utnyttelsesgraden etter en teoretisk etasjehøyde på 3 meter.
- § 6. Reguleringsplaner innenfor planområdet som er stadfestet i tidsrommet mellom 4.9.1974 og stadfestelse av nærværende plan, skal gjelde foran denne plan.

S-2937, 01.10.87 (se tidl. S-2255)**FORSLAG TIL ENDREDE REGULSERINGSBESTEMMELSER (NY PARAGRAF 7) FOR SENTRUM OG INDRE SONE (SONEPLANEN).**

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

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

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

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



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](#).



Kommer ditt tiltak i konflikt med naturmangfoldet?

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

Registrert biologisk mangfold på tiltakseiendom eller naboeiendommer

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

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

Uttalelse fra Bymiljøetaten ved Miljødivisjonen

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

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

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



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

Loven er særlig aktuell ved planlegging etter plan- og bygningsloven. Dersom nml ikke er vurdert i reguleringsplan, må prinsippene i nml §§ 8-12 vurderes særskilt i bygge- og delesaker. 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 edelløvsog, kalkfurusog m.m.).

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



Oslo kommune
Oslo Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

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

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

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

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

For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:

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

Informasjon om kommuneplanen finner du på:

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



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.





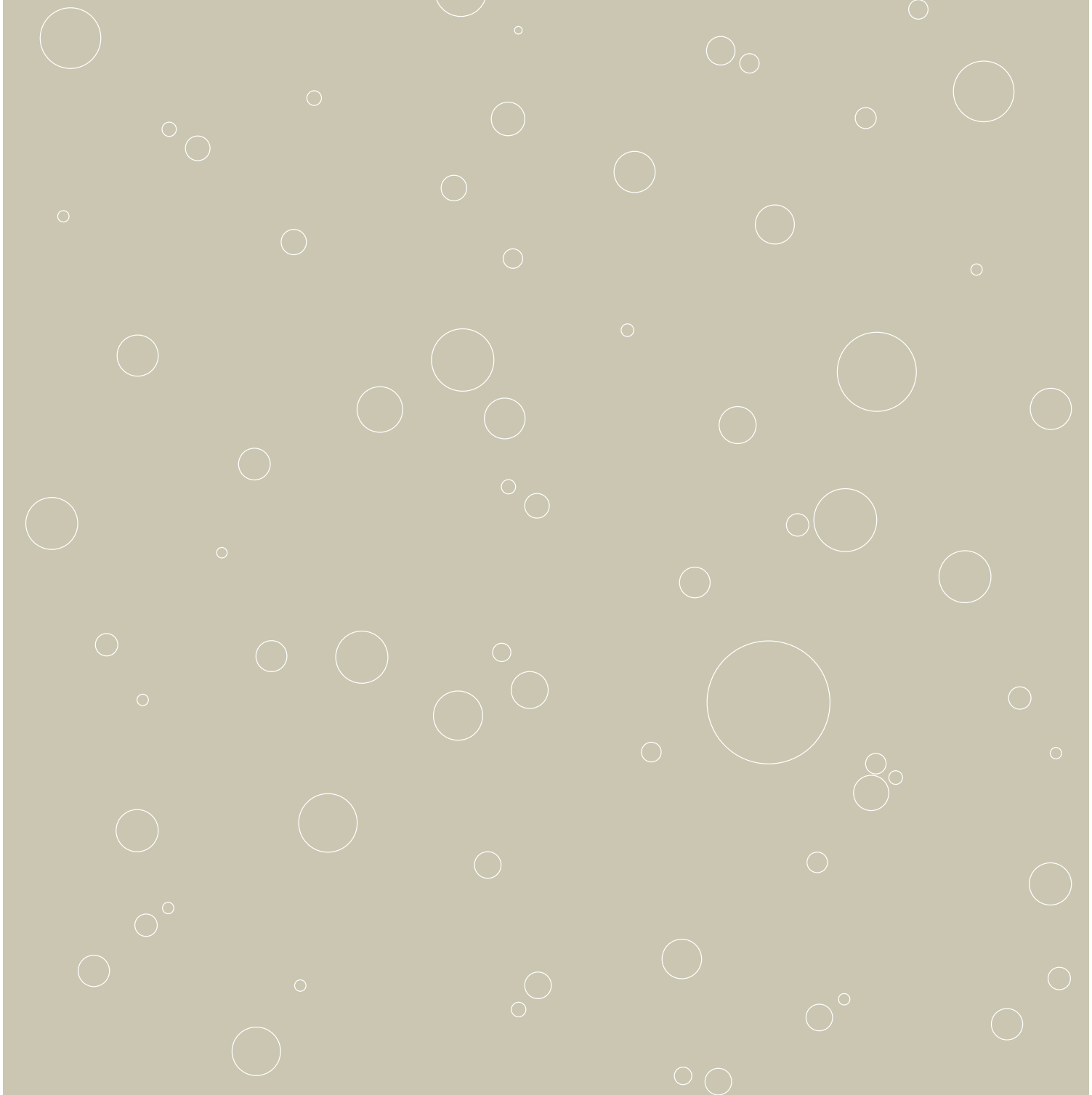
Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byutvikling

Kdp. nr. 17
Vedtatt 22.04.2009

Kommunedelplan for torg og møteplasser



Plan- og
bygningsetaten



Forord

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

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

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

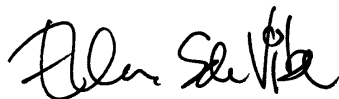
Planen er en temaplan for allment tilgjengelige uterom i Oslos byggesone, med unntak av sentrumsområdet omtrent innenfor Ring 1. Dette området er gjenstand for en egen prosess for istandsetting av byens åpne rom, "Levende Oslo". Planen gir en overordnet struktur av torg og møteplasser i alle bydeler,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

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

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

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

Plan- og bygningsetaten
Februar 2010



Ellen S de Vibe
Etatsdirektør



Ole Petter Finess
Avdelingsdirektør

Innhold

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

1. Bystyrets vedtak

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

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

”Indre Oslo” datert 08.06.2007, revidert 28.12.2007, 08.04.2008 og 16.06.2008

”Ytre by vest” datert 08.06.2007, revidert 28.12.2007, 08.04.2008 og 16.06.2008

”Ytre by øst” datert 08.06.2007, revidert 28.12.2007

”Ytre by syd” datert 08.06.2007, revidert 28.12.2007 og 08.04.2008

Planens retningslinjer skal være veiledende for plan- og byggesaksbehandlingen.

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

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

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

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

R5.1e Samarbeid og medvirkning

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

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

Øvrige bestemmelser og retningslinjer forblir uendret.”

2. Planens mål

Hovedmål

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

Delmål

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

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

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

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

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

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

3. Planens bestemmelser og retningslinjer

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

§ 1 Avgrensning

Bestemmelsene gjelder for områder vist på plankartene merket:

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

§ 2 Hensikt med planen

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

§ 3 Definisjoner i planen

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

1. Overordnede torg og møteplasser
2. Lokale torg og møteplasser

§ 3.1 Overordnede torg og møteplasser

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

Overordnede torg og møteplasser er underinndelt i:

1. "Torg/plass" er et bymessig utformet uterom, det vil si med en klart definert romlig avgrensning, som ofte utgjøres av bebyggelse.
2. "Annen overordnet møteplass" er vanligvis en park/friområde eller annet grønt rekreasjonsområde, hvor hele eller deler av arealet har en viktig rolle som møteplass.
3. "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 kollektivnett og for opplevelsen av bydelen. Gaten skal opprettholde sin rolle som ferdselsåre

i samsvar med vedtatte planer. Allment tilgjengelige sidearealer som vist på plankart (jamfør § 1), inngår i gaten.

4. "Overordnet forbindelse" er overordnede turveier og andre viktige gang- og sykkelbaserte forbindelseslenker til og mellom byens torg og møteplasser.

§ 3.2 Lokale torg og møteplasser

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

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

§ 3.3 Område for etablering av torg/møteplass ved byutvikling

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

§ 3.4 Område med behov for torg/møteplass

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

§ 4 Planens rettsvirkning

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

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

§ 5 Tilrettelegging og utforming av torg og møteplasser

§ 5.1 Felles bestemmelser for torg og møteplasser

Offentlighet

I planer og tiltak som berører plassene vist på plankart, jamfør § 1, skal deres funksjon som allment tilgjengelige møtesteder prioriteres og videreføres. Møteplassenes sosiale og integrerende rolle skal vektlegges, og tiltak som forhindrer eller reduserer mulighetene for slik utvikling skal unngås. Inngjerding tillates ikke, med unntak av areal regulert for sambruk med barnehagers uteareal. Fysisk overdekking tillates ikke, med unntak av mindre paviljonger for bruk knyttet til funksjon som torg og møteplass. Tiltak på eiendommer som grenser til torg og møteplasser skal i størst mulig grad støtte opp om disse og søke å øke attraktiviteten og tilgjengeligheten, for eksempel ved tilrettelegging for varierte funksjoner, og for publikumsrelaterte funksjoner i 1. etasje (bakkeplan). Tydelige skiller mellom allment tilgjengelige og private arealer skal tilstrebese, 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, strøkgater, parker, gårdsanlegg med videre som er registrert i Byantikvarens gule liste over verneverdige bygg og anlegg, skal tilrettelegging for ferdsel og opphold avveies i forhold til kulturminneinteressene, og nye tiltak skal ivareta viktige bevaringshensyn. Søknads- og meldepliktige tiltak på disse arealene foreligger Byantikvaren for uttalelse før vedtak og realisering.

Stedsidentitet

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

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

For torg og møteplasser ved sjø, vann eller vassdrag skal bruken av vann som rekreasjons- og formingselement vektlegges. Gamle elve- og bekkelukninger 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 ulike service skal vurderes, enten ved å lokalisere det til plassen, eller ved gode gangforbindelser til service i tilstøtende byområder.

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

Trygge møtesteder

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

Bruk av vegetasjon og vann

Ved opparbeidelse av torg og møteplasser skal bruk av vegetasjon vektlegges for å sikre økt kvalitet, variasjon og opplevelser gjennom året. Vegetasjon skal benyttes aktivt som et arkitektonisk og identitetsskapende element men samtidig ikke bidra til å skape utrygghetsfølelse. Det skal i hvert enkelt tilfelle vurderes hvordan vegetasjon kan bidra til å styrke byens sammenhengende grønnstruktur. I de tilfeller hvor torg og møteplasser berører områder hvor det er mulig med gjenåpning av vassdrag, skal dette utnyttes som opplevelses- og estetisk element. Utvikling og oppgradering av plasser skal legges til rette for slik gjenåpning. Håndtering av overflatevann skal som regel skje lokalt og utnyttes som 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. Terrenngrep og bruk av vegetasjon, levegger eller mindre bygningsvolumer/-installasjoner skal også vurderes brukt som skjermingstiltak. Tiltakene skal ikke hindre sikt, oversikt eller føre til redusert tilgjengelighet.

Tilrettelegging for sitteplasser

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

Teknisk service

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

Utforming og materialbehandling

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

Krav til dokumentasjon

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

skyggediagram, målinger av trafikkmengder, støy osv.

R5.1 Retningslinjer for utvikling.

R5.1a Norm for avstand til torg og møteplasser
Befolkningen i hele byggesonen bør ha tilgang til torg/plass, annen overordnet møteplass eller lokalt torg/møteplass innenfor en luftlinjeavstand på:

- 200 meter i indre Oslo
- 300 meter i ytre by.

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

R5.1b Innenfor "område med behov for torg/møteplass"

Ved planforslag og søknad om rammetillatelse innenfor "område med behov for torg/møteplass" på plankartet bør torg og møteplass ivaretas slik:

- For utbygging som omfatter mer enn 20 000 m² BRA (areal under terreng medregnes ikke) bør det i reguleringsplan sikres minst ett torg eller en møteplass som oppfyller kravene fastlagt i § 5, med et anvendbart areal på minst 5 % av tiltakets BRA. Torg/møteplass bør lokaliseres på steder med god utsikt, gode solforhold og utformes med lett tilgang til offentlig gatenett eller gang- og sykkelforbindelser. Terreng brattere enn 1:3 medregnes ikke i arealet. Det dokumenteres spesielt hvordan tiltaket kan bidra til å avbøte områdets mangel på allment tilgjengelig plass. Det bør også sikres at torget/møteplassen ferdigstilles parallelt med bebyggelsen.
- For utbygging som omfatter inntil 20 000 m² BRA (areal under terreng medregnes ikke), kan kommunen i reguleringsplan, bebyggelsesplan eller søknad om rammetillatelse be om tilrettelegging for torg/møteplass, dersom terreng-, naturforhold, trafikkbarrierer eller andre stedlige forhold tilsier dette.
- For plan/tiltak innenfor offentlig vei/gate/plassgrunn eller areal regulert til dette bør det vurderes spesielt hvordan behovet for og tilgang til torg og møteplass kan ivaretas.

R5.1c Innenfor øvrige områder i byggesonen bør torg og møteplass ivaretas slik:

- For utbygging som omfatter mer enn 40 000 m² BRA (areal under terreng medregnes ikke) bør det i reguleringsplan sikres

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

- For utbygging som omfatter mindre enn 40 000 m² BRA (areal under terreng medregnes ikke) kan kommunen i reguleringsplan, bebyggelsesplan eller søknad om rammetillatelse be om tilrettelegging for torg/møteplass, dersom terreng-, naturforhold, trafikkbarrierer eller andre stedlige forhold tilsier dette.
- For plan/tiltak innenfor offentlig vei/gate/plassgrunn eller areal regulert til dette bør det vurderes spesielt hvordan behovet for og tilgang til torg og møteplass kan ivaretas.

R5.1d Inntil torg/møteplass

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

R5.1e Samarbeid og medvirkning

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

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

gjennomføringsansvaret. Ved utvikling og tiltak på torg og møteplasser skal berørte brukergrupper, bydelsutvalg og lokalmiljø gis anledning til å uttale seg på programerings- og forprosjektstadiet.

§ 5.2 Torg/plass

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

R5.2 Retningslinjer for tiltak

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

§ 5.3 Annen overordnet møteplass

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

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

R5.3 Retningslinjer for tiltak

Etablering av parselhage innenfor annen overordnet møteplass kan vurderes, dersom gjenværende areal er egnet og stort nok for å ivareta kvaliteter som forutsatt i 5.1. Parselhager 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 m² BRA (areal under terreng medregnes ikke), sikres minst ett torg/én møteplass for hvert 20 000 m² BRA. Samlet areal for torg og møteplasser skal være minst 5 % av tiltakets totale BRA.
- For utbygging inntil 20 000 m² BRA (areal under terreng medregnes ikke) skal sikring og etablering av minst ett torg/én møteplass med kvaliteter i henhold til disse bestemmelsene sikres. Størrelsen på arealet vurderes nærmere.

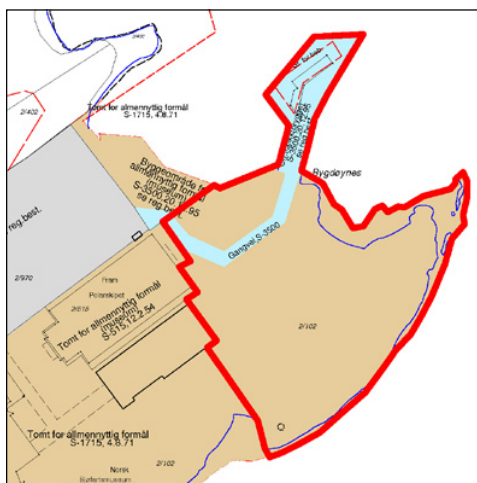
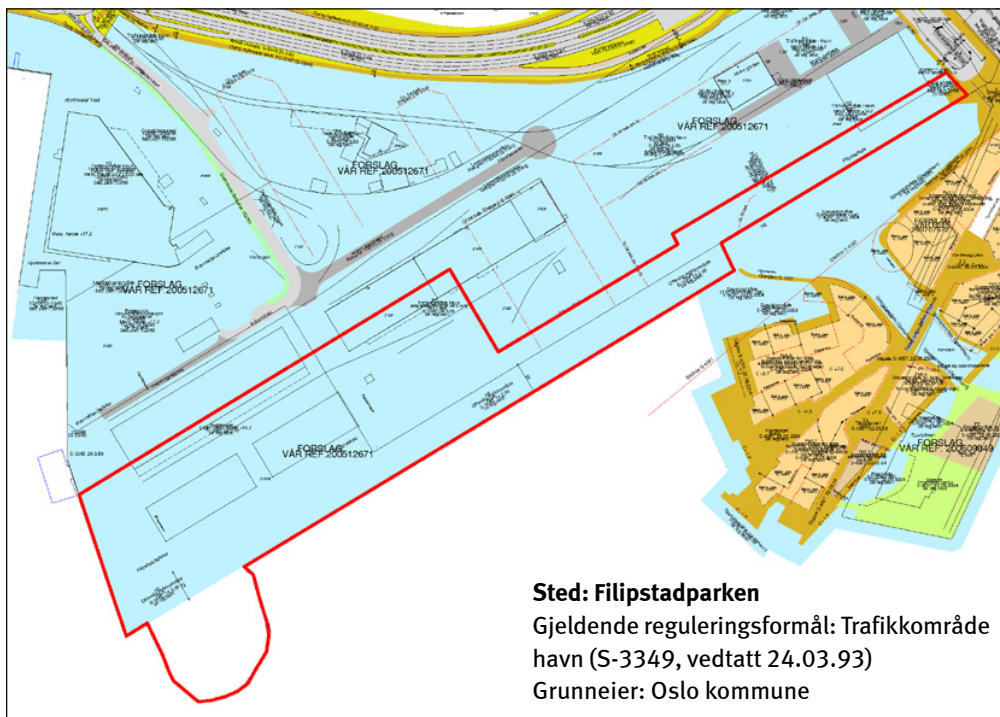
Torg og møteplasser skal ivaretas i tillegg til felles arealer for uteopphold knyttet til boligbebyggelse. Torg/møteplass skal lokaliseres på steder med god utsikt, gode solforhold og utformes med lett tilgang til offentlig gatenett eller gang/sykkelforbindelser. Terrengbrattere enn 1:3 medregnes ikke 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 ”bygeområde (torg/plass)” eller ”bygeområde (annen overordnet møteplass)”. På utsnittene av reguleringskartet vises avgrensingen av de områder hvor reguleringsplanen er tilsidesatt.

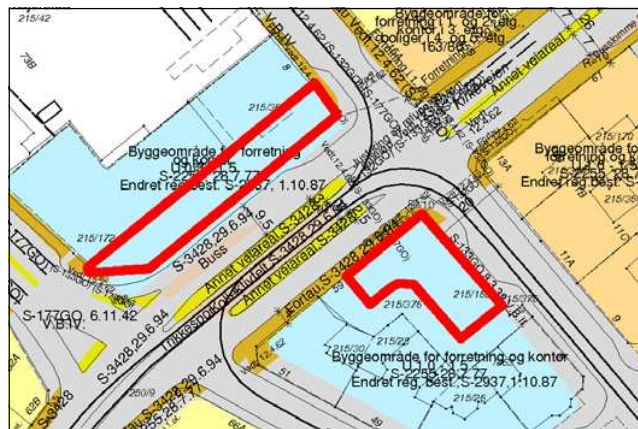
Innenfor disse arealene vil kommunedelplanens arealbruk gjelde foran reguleringsplanen, men den opphever ikke reguleringsplanen formelt. Dette må gjøres i et eget vedtak, eller i forbindelse med at ny reguleringsplan vedtas.

Bydel Frogner



Sted: Majorstukrysset

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

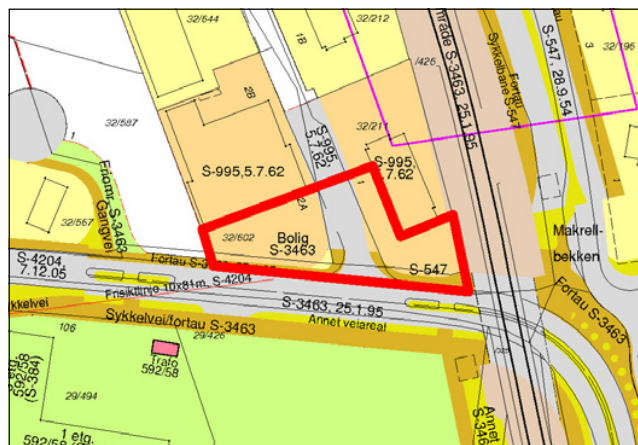


Bydel Vestre Aker

Sted: Makrellbekken

(Øvre Smestad vei 1 og 2A)

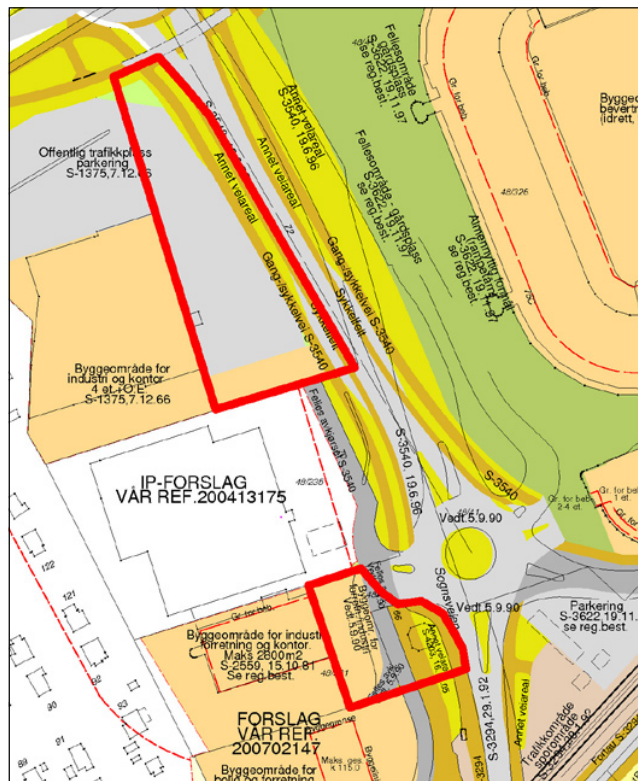
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde bolig
(S-995, vedtatt 05.07.62 og
S-3463, vedtatt 25.01.95)
Grunneiere:
Smestad Nye Handelshus AS,
Øvre Smestad Handelshus AS



Bydel Nordre Aker

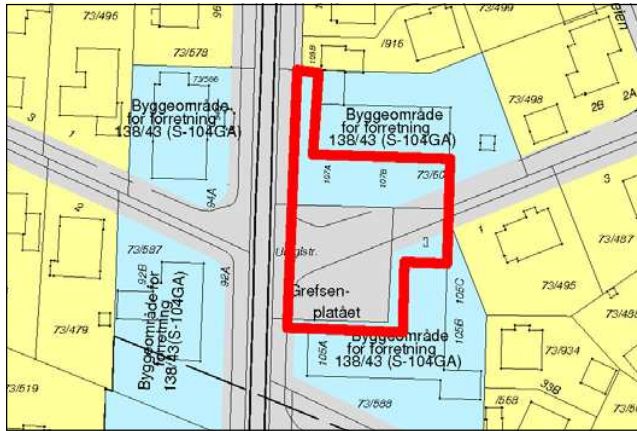
Sted: Sognsveien 66

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

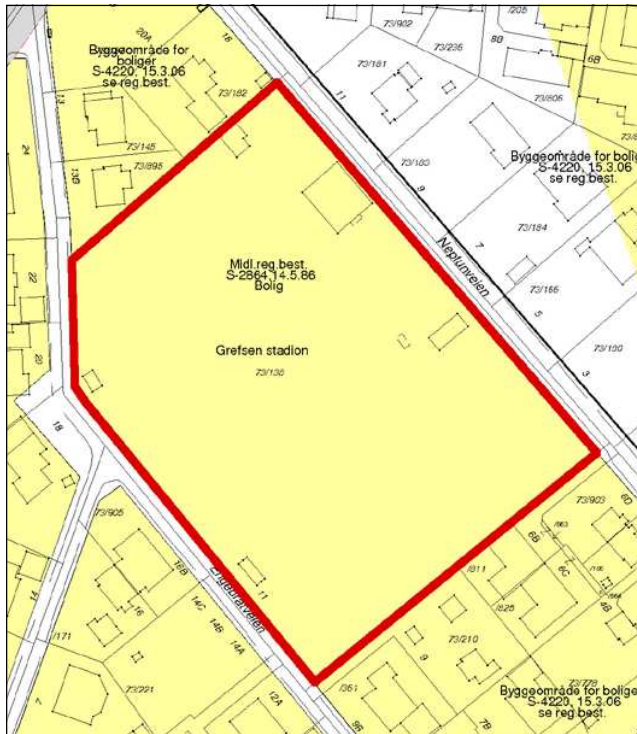


Sted: Sognsveien 72

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

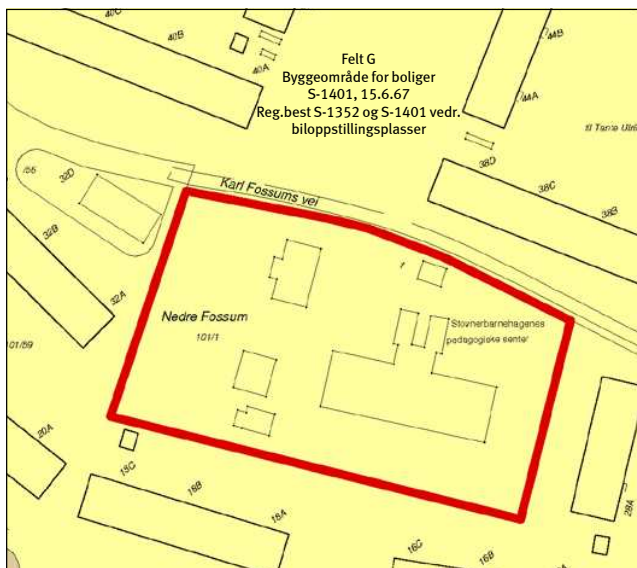


Sted: Grefsenplatået
 Gjeldende reguleringsformål:
 Byggeområde forretning
 (S-104GA)
 Grunneiere: Veigrunn, private



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

Bydel Stovner

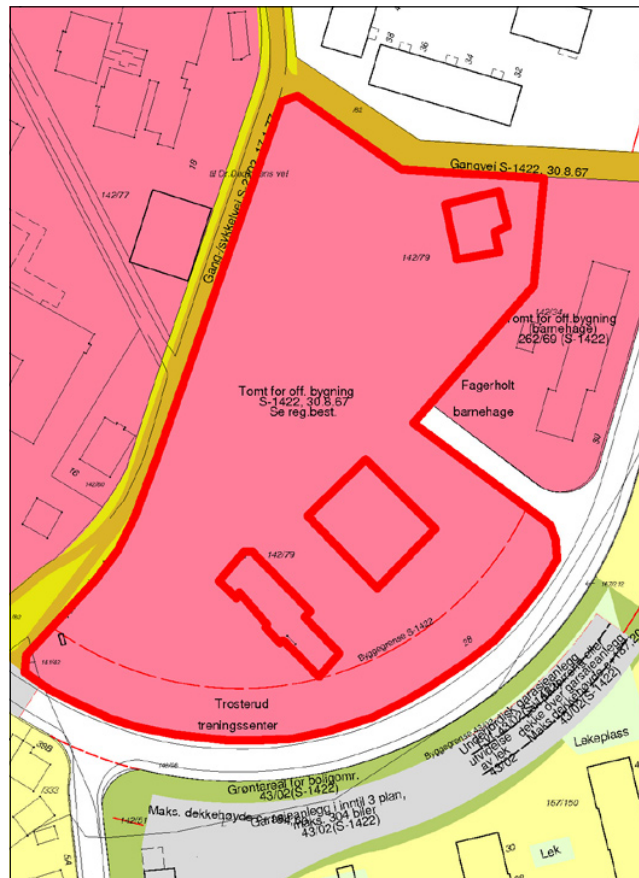


Sted: Nedre Fossum gård
 Gjeldende reguleringsformål:
 Byggeområde bolig
 (S-1401, vedtatt 15.06.67)
 Grunneier:
 Omsorgsbygg Oslo KF

Bydel Alna

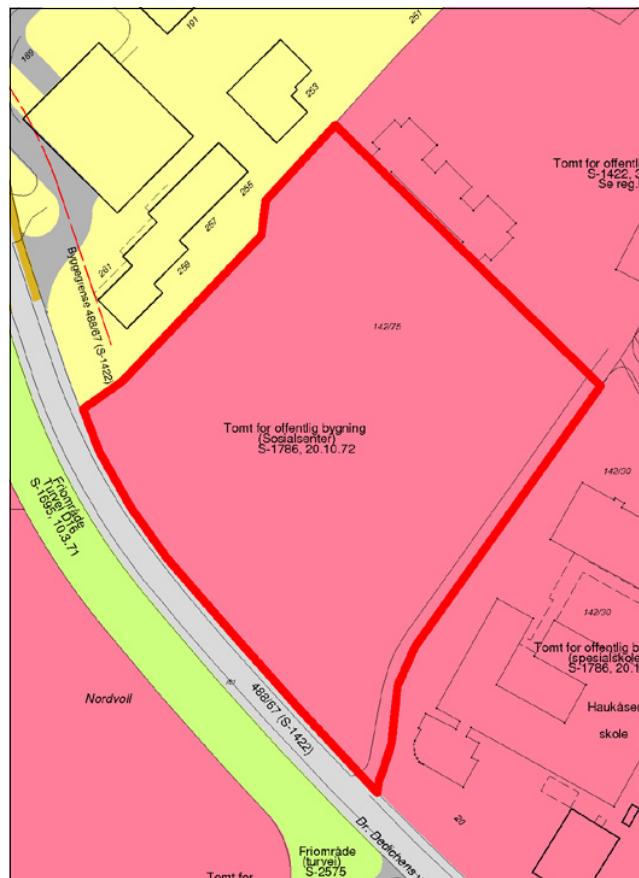
Sted: Trosterudvillaen

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

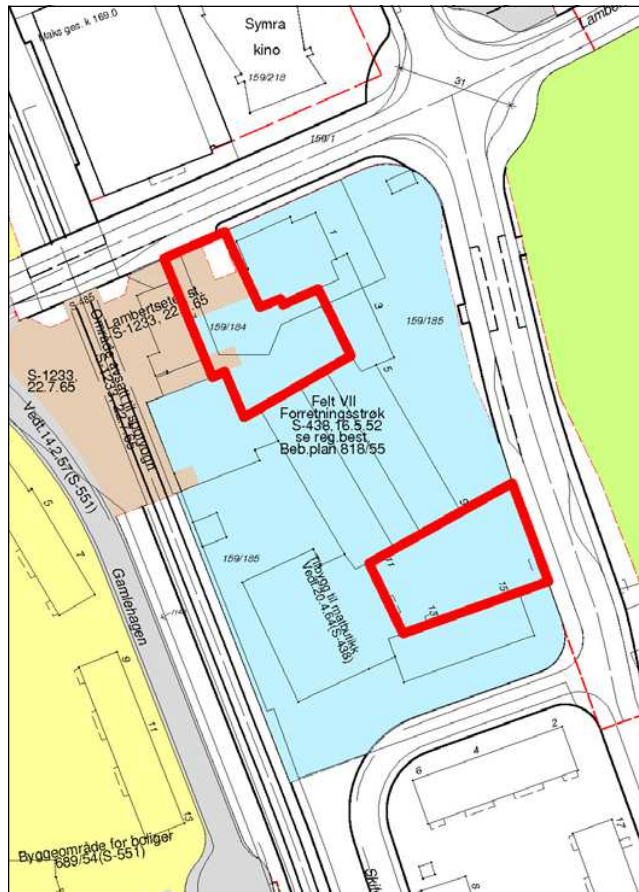


Sted: Haugerudparken

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



Bydel Nordstrand



Sted: Lambertseter torg

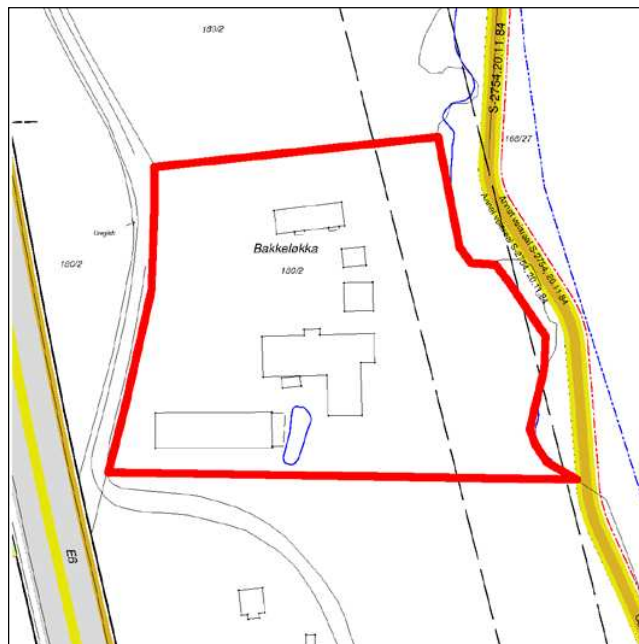
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde – forretningsstrøk
(S-438, vedtatt 16.05.52) og
trafikkområde

(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 nærings-
korridor Oslo syd (Kdp. nr. 7,
vedtatt 26.05.93)

Grunneier: Oslo kommune

5. Planbeskrivelse

Planens sammenheng med andre planer og annet planarbeid

Tabellen nedenfor gir en skjematisk oversikt over hvordan kommunedelplanen henger sammen med andre aktuelle planer som er vedtatt eller under arbeid pr. oktober 2009.

Sammenheng med andre planer og annet planarbeid – status pr. oktober 2009

Planoppgave	Vedtatt år/ under arbeid	Type sak	Geografisk avgrensing	Premiss for kdp t+m	Gir mål for kdp t+m	Koordinert med kdp t+m	Kdp t+m kan gi føringer
Oslomiljøet – byøkologisk program	2003	Politisk program	Oslo	X	X		
Kommuneplan 2008	2008	Kommuneplan	Oslo		X		
Plan for idrett og friluftsliv i Oslo 2009-2012	2009	Kommunal plan	Oslo	X	X		
Grøntplanen (revisjon)	Under arbeid	Kommunedelplan	Oslo			X	(X)
Kdp Alna miljøpark	Under arbeid	Kommunedelplan	Langs Alna				X
Kdp byutvikling og bevaring i Indre Oslo	Under arbeid	Kommunedelplan	Indre Oslo			X	X
Samarbeidsprosjektet "Levende Oslo"		Samarbeidsprosjekt Oslo kommune og private aktører	Sentrum + +			X	X
Fjordbyplanen	2008	Planprogram	Sjøfronten	X		X	
Helhetlig utviklingsplan for Groruddalen (HUG)	2006	Ikke lovfestet strategiplan	Groruddalen	X	X		
Strategisk grønnstrukturplan for Groruddalen	?	Ikke lovfestet plan	Groruddalen	X	X		
Vedtatte reguleringsplaner/kommunedelplaner (kdp) for avgrensede områder	Vedtatt	Reguleringsplaner/kdp	Ulike delområder	X			
Reguleringsplaner under arbeid	Under arbeid	Reguleringsplan	Ulike delområder			X	X
"Vakker by"	2005	Handlingsprogram	Oslo		X		
Designmanual for Oslo – Indre by. Versjon 01	Under arbeid	Handlingsprogram	Oslo			X	X
Gatebruksplanen	Under arbeid	Handlingsprogram	Sentrum + Hausmannskvartalene			(X)	(X)
Program for gateopprusting – Indre Oslo	Revideres	Handlingsprogram	Indre Oslo				X
Stasjoner og tilgjengelighet T-bane (T-baneprosjekt)		Handlingsprogram	Oslo			X	X
Belysningsplan for Oslo	Under behandling	Ikke lovfestet plan	Sentrum + +			X	X

Sammenhengen til kommunedelplan for blå-grønn struktur i byggesonen (Grøntplanen)

Gjeldende Grøntplan ble vedtatt i desember 1993 og er under revisjon. Et revidert planforslag var lagt ut til offentlig ettersyn juni – september 2009.

Grøntplanen omfatter til dels de samme arealene som kommunedelplan for torg og møteplasser. Planene har begge fokus på rekreasjon, parker og turveinett. Grøntplanen er likevel mer rettet mot fysisk utfoldelse og naturopplevelser enn kommunedelplan for torg og møteplasser. Denne understreker de sosiale aspektene ved rekreasjon, og tilrettelegging og utforming av plasser for å fremme god samhandling mellom mennesker. Grøntområdenes rolle som naturområder og tema biologisk mangfold omhandles i hovedsak i Grøntplanen.

De samme arealene kan altså inngå i begge planene, men med ulikt hovedfokus, og derfor med ulike bestemmelser. I slike tilfeller gjelder begge sett av bestemmelser.

Planens innhold

Planen har to hovedfokus:

1. Planen gir en struktur av torg og møteplasser som består av nye og eksisterende møteplasser, og forbindelser dem imellom. Torg og møteplasser både på overordnet og lokalt nivå inngår i strukturen. Arealbruken gis for de fleste plassene med juridisk bindende virkning, og det knyttes bestemmelser og retningslinjer til dem, for å sikre god tilrettelegging og kvalitet.

2. Planen stiller krav til torg og møteplasser for nye utbyggingstiltak. I utpekte ”områder for etablering av torg og møteplasser ved byutvikling” formuleres disse kravene som juridisk bindende bestemmelser som må følges opp i reguleringsplan, mens de for øvrig gjelder som veiledende retningslinjer.

Planen fastlegger fem typer torg og møteplasser

Planen vektlegger spesielt ”overordnede torg og møteplasser”, som omfatter allment tilgjengelige uterom som er møteplass for minst ett byområde. ”Byområde” omfatter flere lokale boligområder som fungerer i sammenheng, men som er mindre enn en bydel.

Eksempel på ”byområder” er Ila, Briskeby, Høybråten, Bjørndal. Følgende typer torg og møteplasser er fastlagt, hvorav de fire første er definert som overordnede:

- **Torg/plass**, som i stor grad er det vi forbinder med bymessige plasser i indre Oslo og knyttet til sentra i ytre by. Ofte er den avgrenset av bebyggelse, eller eventuelt en annen klar fysisk avgrensning.

- **Annen overordnet møteplass**, som i hovedsak er grøntområder i sin funksjon som møteplasser. Dette kan være parker, store aktivitets-/lekeplasser for barn, større idrettsanlegg, skolehager, grøntområder langs byens største vassdrag, gårdsanlegg i først og fremst ytre by.

Grøntområdenes rolle som møteplasser er forskjellig i indre og i ytre by. I indre Oslo utgjør både torg/plasser og grøntområder ofte klart avgrensede arealer, som helt eller til stor del fungerer som møteplasser. I ytre by er grøntstrukturen mange steder sammenhengende, og møteplassene utgjør mindre, fysisk ikke klart avgrensede arealer inne i grøntområdene. Konsentrasjonen av ulike aktiviteter, gjerne også inntil skoler og andre lokale funksjoner, kan utgjøre grunnlaget for møteplassen. Også grøntområdene langs de åtte viktigste vassdragene i byen (Ljanselva, Alna, Akerselva, Ellingsrudelva, Hoffselva, Makrellbekken, Mærradalsbekken, Lysakerelva) har samme karakter av grøntdrag med punktvis møteplasser.

Grøntområdene langs Oslos vassdrag, langs fjorden, og også andre grøntområder, er sentrale for byens biologiske mangfold. Tilrettelegging av møteplasser og ferdsel i disse områdene må avveies mot naturverdiene. Dette gjelder særlig hvor torg og møteplasser berører områder i kommunens naturdatabase, se eget vedlegg ”Temakart naturområder”. Nærheten til vann er også viktig for byens særpreg og identitet, og ferdsel og opphold ved sjøen og vassdragene er en viktig kilde til opplevelser.

- **Strøksgate eller annen gate som skal tilrettelegges som møtested** er en gate utenfor sentrum med høy grad av sentralitet og et variert handelstilbud. De har en viktig funksjon som møtested på hele eller deler av strekningen, men også som viktige transportåre for offentlig transport. Til slik gate defineres

i denne planen også tilstøtende allment tilgjengelige sidearealer som skal tilrettelegges og utformes for å øke gatens attraktivitet som møtested.

- **Overordnet forbindelse** er en overordnet turvei eller annen viktig fotgjengerforbindelse til og mellom byens torg og møteplasser. Viktige er også forbindelsene langs sjøen og vassdragene. Det er de overordnede forbindelsenes rolle som sammenknytning av møteplasser, eller i rollen av selv å være møteplass, som er begrunnelsen for at de tas med i dette planforslaget.

- **Lokalt torg/møteplass** er en plass som er viktig som bruksområde for et mindre område enn et "byområde". Disse plassene er utpekt dels som et resultat av medvirkningsprosessen i bydelene, i indre Oslo supplert med en analyse på ortofoto av eksisterende og potensielle plassrom. Innspill fra publikum er også vurdert. Skolegårder er definert som lokale møteplasser.

Kriterier for utpeking av overordnede torg og møteplasser i planen

Både overordnede og lokale torg og møteplasser er viktige for sine brukere. Ofte har de både overordnede og lokale roller. Det har likevel vært vurdert som fornuftig med en prioritering av det store antallet plasser (totalt over 1000), slik at materialet blir lettere håndterbart ved bruk og oppfølging av planen. Inndelingen kan være et utgangspunkt for prioritering av gjennomføring av nye eller oppgradering av eksisterende møteplasser.

Som grunnlag for inndelingen i overordnede og lokale torg og møteplasser i planen ligger en vurdering av følgende forhold:

- rolle: steder som har en rolle som møteplass for et "byområde" som er større enn et "boligstrøk" men mindre enn en bydel
- størrelse: områdene må ha en viss størrelse som gir rom for en viss bredde i mulig aktivitetstilbud. Nødvendig størrelse antas å være større i ytre enn i indre by
- avstand til møteplass: avstand fra bolig/ arbeidsplass til møteplass må være så kort at plassen oppleves tilgjengelig og blir brukt. Avstanden antas å kunne være noe større i ytre enn i indre by. Den må korrigeres for vesentlige barrierer
- alle møteplasser langs Oslos åtte hovedvassdrag er i utgangspunktet definert som overordnede

- idrettsanlegg med kunstgressbane defineres som overordnede møteplasser
- tilgjengelighet til et byområde og grad av offentlighet
- lokale prioriteringer: ønsker fra bydelene
- lokalt behov I: vurdering av bydelens særskilte behov og utfordringer knyttet til bl.a befolkningssammensetning, bystruktur og lignende
- lokalt behov II: vurdering av bydelens behov knyttet til prioriterte grupper (barn, unge, eldre osv.)
- gjennomførbarhet: de samarbeidende etatenes vurdering av gjennomførbarhet/samsvar med prosjekter på gang
- forhold til reguleringsstatus: forslaget bør ikke være i strid med nylig vedtatt reguleringsplan (til f.eks. byggeområde)
- et håndterbart antall overordnede plasser per bydel er anslått til mellom 15 og 25

Juridisk bindende bestemmelser skal sikre høy kvalitet og tilrettelegging for ulike 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 ubebygde 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

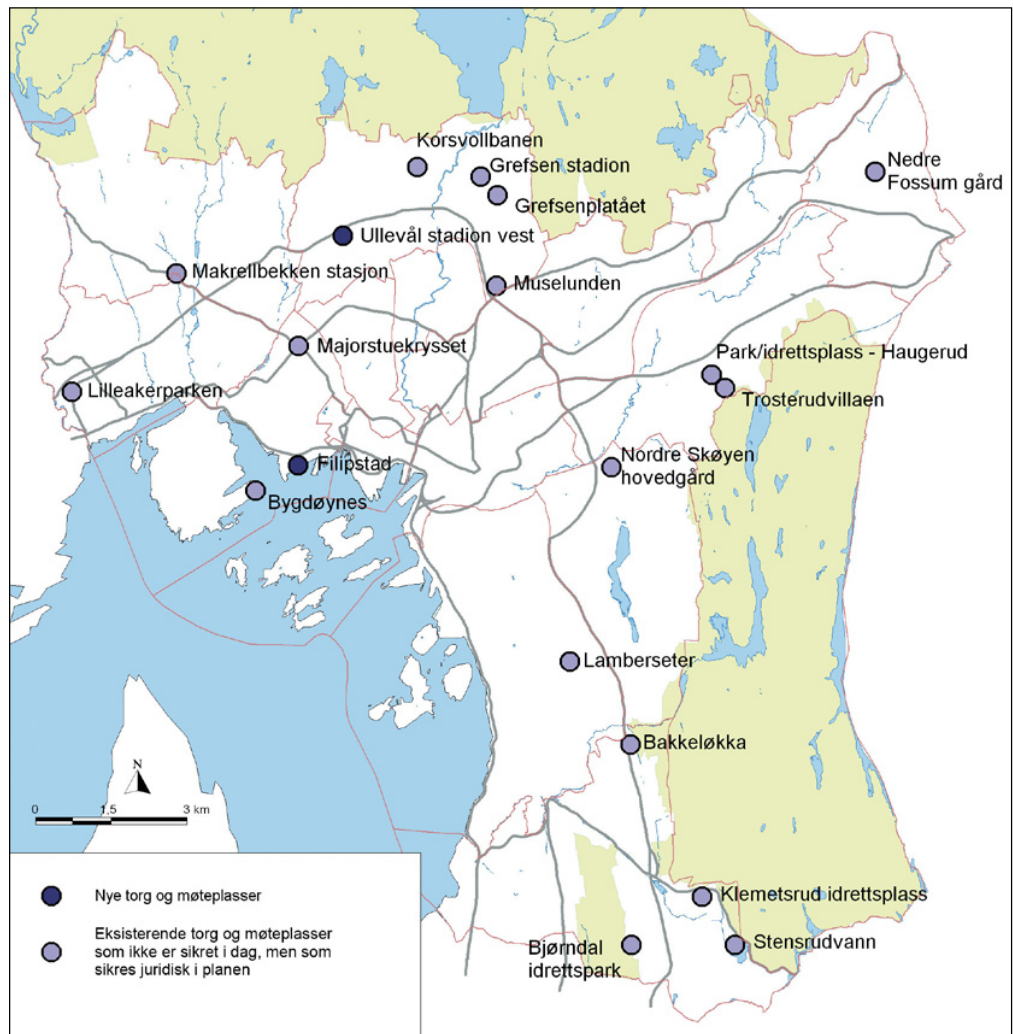
oversikt over planens nye og eksisterende torg og møteplasser.

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 område-typer er tatt med:

- knutepunktområder ifølge kommuneplan 2004
- områder med vedtatte områdeprogram
- områder for regulering til ”bymessig utvikling” som del av småhusstrategien fra 1997
- område for ”Områdeanalyse Sinsen”
- øvrige stasjonsnære områder med utviklingspotensial, se Plan- og bygnings-etatens utredningsforslag ”Boligutvikling i stasjonsnære områder” datert februar 2006
- Filipstad innenfor fjordbyområdet
- ”institusjonelle utviklingsområder” i forslag til kommunedelplan for byutvikling og bevaring i indre Oslo
- enkelte andre utviklingsområder (bl.a. Majorstulokket, Kværnerbyen, Bjerke – Løren osv.)

Bestemmelsene som knyttes til ”områder for etablering av torg/møteplass ved byutvikling” stiller krav om at det skal sikres minst et torg/én møteplass for hver 20 000 m² BRA i bebyggelsen, med et areal på minst 5 % av bruksarealet. Minste størrelse på et torg/én møteplass skal være 1 daa, som også er 5 % av 20 000 m².

En grov gjennomgang av enkelte aktuelle utviklingsprosjekter viser at størrelsen på offentlig tilgjengelige torg og møteplasser varierer mye, liksom arealandel avsatt til formålet. I større prosjekter (over 100 000 m² BRA) er det som regel avsatt areal til formålet. I Lodalen – Kværnerområdet er andelen offentlig plass/park i underkant av 7 %, i Ensjø ca. 17 % pluss gater og i Bjørvika 39 % pluss gater. I mindre prosjekter (mellom 5000 m² og 40 000 m²) er det ofte ikke satt av offentlig tilgjengelig plass i planen, noe som kan ha med den konkrete situasjonen å gjøre.

Et byggs BRA sier vanligvis noe om bruksintensiteten, det er konkret og lett forståelig, og er derfor vurdert som et gunstig grunnlag for å stille krav om torg og møteplasser.

Minstekravet på 1 daa areal for nytt torg/møteplass og en minste bredde på 25 m antas å kunne sikre nok størrelse til at man kan få en viss variasjon i typene aktiviteter, og samtidig unngå opplevelse av privatisering av arealet. Eksempler på plasser på omtrent denne størrelsen er Knud Knudsens plass på St. Hanshaugen og den runde plassen på Dobloug-løkka.

Bestemmelsen om torg/møteplass i nye prosjekter gjelder i tillegg til krav om felles utearealer knyttet til boligutbygging, fordi det er arealer med i stor grad ulik rolle.

Områder med behov for torg og møteplass

er vist på plankartene og er gitt veiledende retningslinjer som skal fokusere på behovet og på hvordan det kan imøtekommes. Som utgangspunkt er valgt en norm på 200 m avstand i indre Oslo og 300 m i ytre by for hvor lang maks avstand (i luftlinje) alle i byen bør ha til nærmeste torg eller møteplass. På plankartene vises med egen skravur de større sammenhengende områdene i byen med større avstand enn dette til nærmeste overordnede eller lokale møteplass, og som defineres som ”områder med behov for torg og møteplass”.

Luftlinjeavstandene 200 m og 300 m betyr 30 – 50 % lenger reell gangavstand, og kan betraktes som en rimelig gangavstand til holdeplass for buss og trikk. Torg/møteplass er et gode for allmennheten hvor kravene til tilgjengelighet bør kunne sammenlignes med bl.a. offentlig transport og ordinære friområder.

Det foreslås som retningslinje at det ved utbygging over 20 000 m² BRA i disse områdene bør sikres minst ett torg/møteplass, og at behovet vurderes i utbygging under 20 000 m² BRA.

Det er i typiske villastrøk i Oslo vest og på Nordstrand at de største sammenhengende ”områder med behov for torg og møteplass” finnes. Dette samsvarer også med områder med generelt svak dekning av utearealer for allmennheten. Holmenkollen og Vinderen – Smestad peker seg ut som de to største områdene. Mindre områder med svak dekning finnes i småhusområder i hele byen, og i den tette byen på Frogner og Majorstua.

Eksempler på typer torg og møteplasser

TORG/PLASS



Sæter



Furuset senter



Damplassen, Ullevål

ANNEN OVERORDNET MØTEPLASS



Årvolddammen



Nordre Lindeberg gård



Haraløkka, Bøler

Eksempler på typer torg og møteplasser

GATE



Bogstadveien



Markveien, Grünerløkka



"Gladenggata" planlagt som nye Ensjøs handlegate

FORBINDELSE



Turvei D2, Ensjø



Turvei langs Akerselva, Åmot bru til venstre (Grünerløkka)



Turvei langs Alna på Ammerud

Eksempler på typer torg og møteplasser

LOKALE TORG OG MØTEPLASSER - de små perlene



Badedammen, Grorud



Valkyrie plass, Majorstuen



Skolegård, Bjølsen skole

LOKALE TORG OG MØTEPLASSER - de mange perlene



Sørli plass, Enerhaugen



Eldrepark, Manglerud



Kirkegård, Gamle Aker kirke

I mange bymiljøer opptrer brukere ofte i "parallele 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 "parallele 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 strøgsgater. For øvrig vil innelukkede kjøpesentre også kunne ha denne karakteren for deler av døgnet.



Analysekart for indre Oslo som viser **konsentrasjonen av tilbud** av butikker, kaféer, restauranter, teater, kino, utstillinger og andre kulturtilbud (fra gult til lilla). Byrom, parker, sjø- og elvefronter og andre uterom som del av byens rekreative arenaer inngår ikke i analysemodellen. Konsentrasjonen av tilbud gir også et bilde av intensitet i byliv. Kartet er utarbeidet av PBE, og baserer seg på foretaksregister og andre GIS-data.

NABOLAGETS MØTEPLASSER

Nabolagets møteplasser prioritert i planen

I denne kommunedelplanen er fokus rettet mot bydelenes og nabolagets arenaer. Byens møteplasser fungerer gjerne både som møteplasser for beboere i nabolaget og for folk fra andre steder i byen. Denne sammensatte og mer overlappende bruken, der nabolagets arenaer har mange brukere med ulik tilhørighet til nabolaget, gir ulike uttrykk for måter å forholde seg til nabolaget på. ("By og byliv i endring", Edward Robbins).

Denne planen fokuserer særlig på barn, unge og eldre.



Høy mobilitet for store deler av byens befolkning gir gode muligheter til å ta i bruk steder langt fra egen bopel. Spesialiserte behov og ønsker tilsier at svært mange forflytter seg aktivt også ved bruk av hverdagslivets møteplasser. Tilbud i nærmiljøet konkurrerer med tilbud andre steder i byen og nærhet er for mange ikke en avgjørende faktor ved valg av møtested.



Fleksibel nabolagsplass som brukes mye til ballspill mm. om sommeren og skøyting om vinteren.

Barn, unge og eldre i fokus

Ved særlig å fokusere på nærmiljøets arenaer tilgodeser man grupper som har begrenset mulighet til å forflytte seg og velge møtested, eller som av ulike årsaker har større behov for møteplasser i nærmiljøet og ulike former for lokal tilknytning.

Grupper som anses å bruke nærmiljøet mest aktivt er barn, unge og eldre, samt voksne som i mindre grad er i arbeid for en kortere eller lengre periode.

Grad av mobilitet påvirker hvilke steder som tas i bruk og kan til en viss grad knyttes til hvordan man forflytter seg. I oppveksten øker aksjonsradiusen med alder. Fram til man blir voksen er barn og ungdom i stor grad knyttet til nærområdenes arenaer og det kollektive transporttilbudet. Aksjonsradiusen avtar igjen for eldre.

Nabolagsarenaer er i stor grad bruksarenaer

Nabolagets plasser kan være svært forskjellige for ulike grupper mennesker. Men noen behov anses som grunnleggende:

- leke- og aktivitetsområder for barn og unge
- rekreasjonsområder og møteplasser for alle, med fokus på tilgjengelighet, aktivitet, trivsel og trygghet
- attraktive urbane møteplasser

For å kartlegge slike arenaer ble det som del av planarbeidet gjennomført en omfattende medvirkningsprosess i samarbeid med bydelene.

Utvikling av møteplasser i det offentlige rom

I det følgende drøftes ulike sosiale og fysiske utfordringer knyttet til utvikling av møteplasser i det offentlige rom. Kommunedelplanens forslag til strategi på disse utfordringene er angitt i blå tekstbokser.



6.2 Sosiale utfordringer

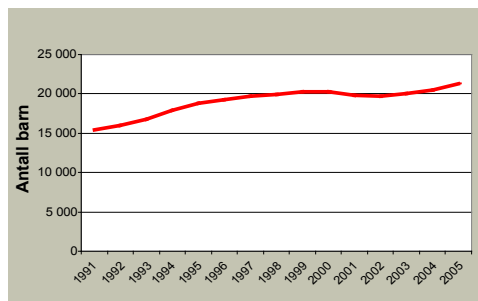
BY- OG BYLIV I ENDRING

Byrekreasjon og hverdagsliv

Som en følge av internasjonale urbaniserings-tendenser, sterk sentralisering og tilflytting til de største byene, er byens attraktivitet som bolig- og rekreasjonsarena økt. Preferansene er endret og en større del av rekreasjonen skjer i selve byen. Fremveksten av urban rekreasjon er både knyttet til det forhold at flere bor sentralt i byen, men også regionens bruk av disse arenaene. Mange og små leiligheter i indre by medfører at nærområdets arenaer blir en forlengelse av de private arenaene. Det faktum at barnefamilier generelt i større grad velger å bo sentralt i byen, medfører at andelen barn i indre by øker.

Ved at hverdagslivet i større grad utspiller seg i sentrale byområder, endres til dels behovene. Å kunne ta i bruk nærområdene ytterligere for opphold, lek og aktivitet aktualiseres. Den byrekreative bruken skjer i stor grad som uorganisert bruk, i et samspill knyttet til uterommene, andre tilgjengende tilbud og bolig- og næringsarenaer. For mange inngår lokale tilbud som kaffebarer og uteservering som del av hverdagslivet. Parkene benyttes aktivt både på dag- og kveldstid.

Intensivert bruk av begrensede sentrale områder og ulike brukergruppers behov kan til dels være i konflikt med hverandre. Ulike segregeringstendenser og innvandring bidrar til å forsterke konkurransen om tilgang til attraktive utearealer. Gentrifisering, som uttrykk for en av flere segregeringstendenser, der nye ressurssterke beboere inntar tidligere arbeiderstrøk i byen som Grünerløkka og Grønland, medfører endrede forbruksmønstre



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

og uttrykk som spesialiserte handels- og servicetilbud, kaffebarer o.l. En mer ensidig bruk av uterommene kommer til syne i homogene boligområder. De multietniske bymiljøene innebærer også nye uttrykk og påvirker gateliv, vareutvalg og typer gateutsalg og markeder.

Nye behov

Et annet forhold som påvirker bruken er endrede sosiale relasjoner. Mange enslige og aleneforeldre velger å bo sentralt i Oslo. En mer utflytende grense for hvor og når arbeid finner sted, der skillet mellom arbeid og fritid er mer utydelig, bidrar til ny bybruk. Spesialiserte bybrukere forflytter seg aktivt rundt i byen og er selektive i forhold til omgivelsenes attraktivitet. Kontakt og relasjoner utvikles gjennom ulike sett av nettverk, og er ikke i like stor grad knyttet til geografisk nærhet som tidligere. "Image" knyttes både til type aktivitet og sted og gir signaler om ønsket identitet og tilhørighet. Hurtige endringer i valg av arenaer, danner motsats til mer stabil bruk knyttet til nabolagsarenaer for lek og opphold.

Stor bredde i typer møteplasser vil gi rom for å dekke ulike brukergruppers behov og et variert og intensivert byliv som kan endre seg over tid og dekke fremtidige behov.

PLANSTRATEGI

Gjennom utvelgelsen av en overordnet struktur for torg og møteplasser bidrar planen til at hver bydel får et variert utvalg av møtesteder som ivaretar et intensivert og mangfoldig byliv og som dekker flere brukeres behov. I indre by prioriteres leke- og aktivitetsarenaer. I ytre by prioriteres møteplasser for mange og ulike brukere, med nærhet til andre typer tilbud og etablerte sentre.

Utvikling av arenaer for aktivitet og mer uorganisert bruk vektlegges og fanges opp i bestemmelse.

Gode eksempler på tilrettelegging for allsidig bruk og aktivitet vises i verktøykassen.



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



Akebakke i urban setting, utradisjonell bruk av byrommet, Amsterdam.



Den blå stenen i Bergen har blitt selve symbolet på en møteplass.



Identitet og tilhørighet er grunnleggende faktorer for trivsel.

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 befolknings-sammensetning mot et mer flerkulturelt samfunn. Bydeler som Sagene, Grünerløkka og Gamle Oslo har lenge hatt en etnisk



sammensatt befolkning. De senere år har bydeler som Søndre Nordstrand og bydelene i Grorudalen 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 parselhager 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.
- Parselhager 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 tros-samfunn bidrar også til denne attraktiviteten.
- Andre former for "fritidskultur" gir andre forutsetninger for bruk av uterommene. Parselhager 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.



Parselhager 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 parselhager 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

Konkurransen mellom ulike formål

Barn og unge utfolder seg både gjennom organisert og uorganisert bruk. Barn og unge som ikke i like stor grad har organiserte aktiviteter, er i større grad avhengig av bydelens øvrige møteplassstilbud.

Generell fortetting av indre og ytre by tilsier økt fokus på barn og unges leke- og aktivitetsområder. Steder av betydning for den uorganiserte bruken er gater og plasser, parker, ulike friarealer, "hundremeterskoger", gang- og sykkelveier, skolegårder, barnehager og andre felles uteanlegg. I stor grad er disse arealmessig sikret, men uregulerte grøntområder og ubebygde regulert grunn kan være arealer i fare for gjenbygging.

Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen sikrer i stor grad regulerte og uregulerte friarealer fra å bli gjenbygd. Arealmangel legger press på bruken av friområdene og ønsket om å benytte disse til utbygging for offentlige formål. Tilliggende boligbebyggelse, skoler og barnehager vil kunne ha behov for tilgang til disse utearealene. Det er nødvendig å unngå at to viktige samfunnsnyttige tilbud, som eksempelvis barnehager og friområder utvikles på bekostning av hverandre. For å unngå dette må "grå" arealer eller transformasjonsområder sikres til disse formålene.

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

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

fungere som noder i bystrukturen, gjerne ved krysningspunkter eller med annen variert aktivitet (jf. Dag Yttri, Helsevernetaten).

Barn og unge lite synlige i byplanleggingen

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



Fortetting av indre og ytre by tilsier økt fokus på barn og unges leke- og aktivitetsområder.

PLANSTRATEGI

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

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

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

ELDRE

Møteplasser legger tilrette for tilhørighet og sosial omgang lokalt

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

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

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

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

Økt tilgjengelighet fremmer mobilitet

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

Å iakttå og være deltagende

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

Trygghetsfølelsen er viktig

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

De mange lokale møteplassene er særskilt viktige for eldre.



PLANSTRATEGI

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

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

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

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

OFFENTLIG/PRIVAT

Ønske om høy utnyttelse og overvåking

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

Fare for gjenbygging av offentlige uterom

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

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

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



PLANSTRATEGI

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

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

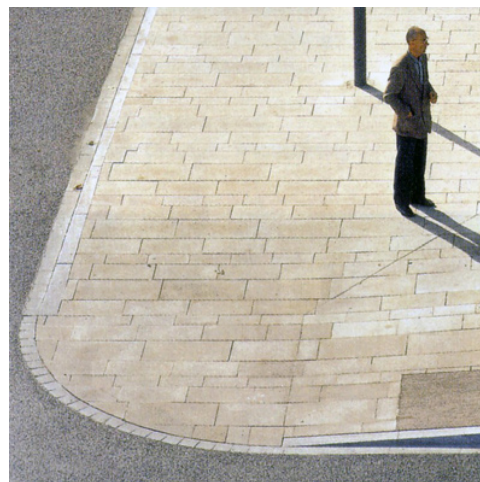
UNIVERSELL UTFORMING

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.

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

PLANSTRATEGI

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

Verktøykassen viser en metode for et "benkeprogram".

BEHOV OG KRAV TIL TRYGGHET

Økende fokus på trygghet

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

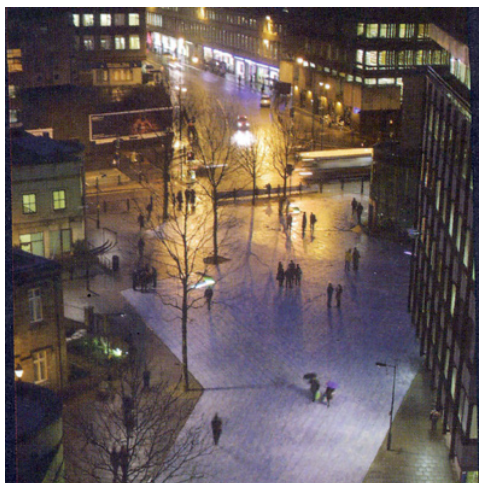
Fysiske tiltak fremmer opplevelse av trygghet

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

Eksempler på dette er:

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

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



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

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

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

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

PLANSTRATEGI

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

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



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

6.3 Fysiske utfordringer

ØKTE AREALKONFLIKTER

En tettere by gir økt arealkonkurrans

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. Uterommens størrelse, beliggenhet og grad av offentlig karakter er under press. Høy arealutnyttelse kan endre uterommens 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 tiliggende uterom. Planens forslag til bestemmelse for tilgjengelighet ved store utbyggingsprosjekter, vil kunne sikre en finmasket, gangbasert gatenettstruktur. Planforslaget omfatter bare indre Oslo, og vil bli bearbeidet til nytt offentlig ettersyn.



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

Behov for nye møteplasser

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

Parkering under bakken frigjør arealer

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

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

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



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

Restarealer – potensielle møteplasser

Restarealer i bystrukturen kan være potensielle lokale møteplasser, som “lommer” i tett bystruktur. Brede 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.

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

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

Restarealer i bystrukturen kan være potensielle lokale møteplasser.

MØTEPLASSER I YTRE BY

Behov for fokus på møteplasser i ytre by

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

Mangel på mer urbane uforpliktende arenaer

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

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

Samlokaliserte tilbud legger tilrette for gode møteplasser

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

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



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

PLANSTRATEGI

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

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

FARE FOR GJENBYGGING AV EKSISTERENDE PLAGSER/TORG I YTRE BY

Lokale, åpne senterborg bør sikres

Drabantbyene er bygd opp rundt lokale nærsentra og det er store forskjeller i sentrenes tilbud.

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

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



På kjøpesentre møtes folk både på innsiden og utsiden. En forutsetning for at folk slår seg ned utendørs, er at det er lagt til rette for det. Få sentre 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 stedege 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.





NÆRHET TIL GRØNT OG VANN I BYEN

Grønt og vann gir høynet kvalitet og trivsel i uterommene

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

Fysisk aktivitet knyttet til vann og grønt

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



*Byøkologiske faktorer
det skal tas hensyn
til ved utvikling av
møteplasser:*

- størrelse
- korridorer
- overganger/kanter
- arts mangfold
- skiktning av vegetasjonen

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 deltelse.

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 uterommens attraktivitet tilsier også høyere driftsstandard, som betyr økte driftsmidler, men også differensiering av driftsstandarder.

Bydelene har fått overført ansvar for store deler av bydelens uteromsstruktur. Dette har medført behov for å styrke bydelens 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.

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.

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

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, Byggforsknnotat 83 2006, mars 2006.

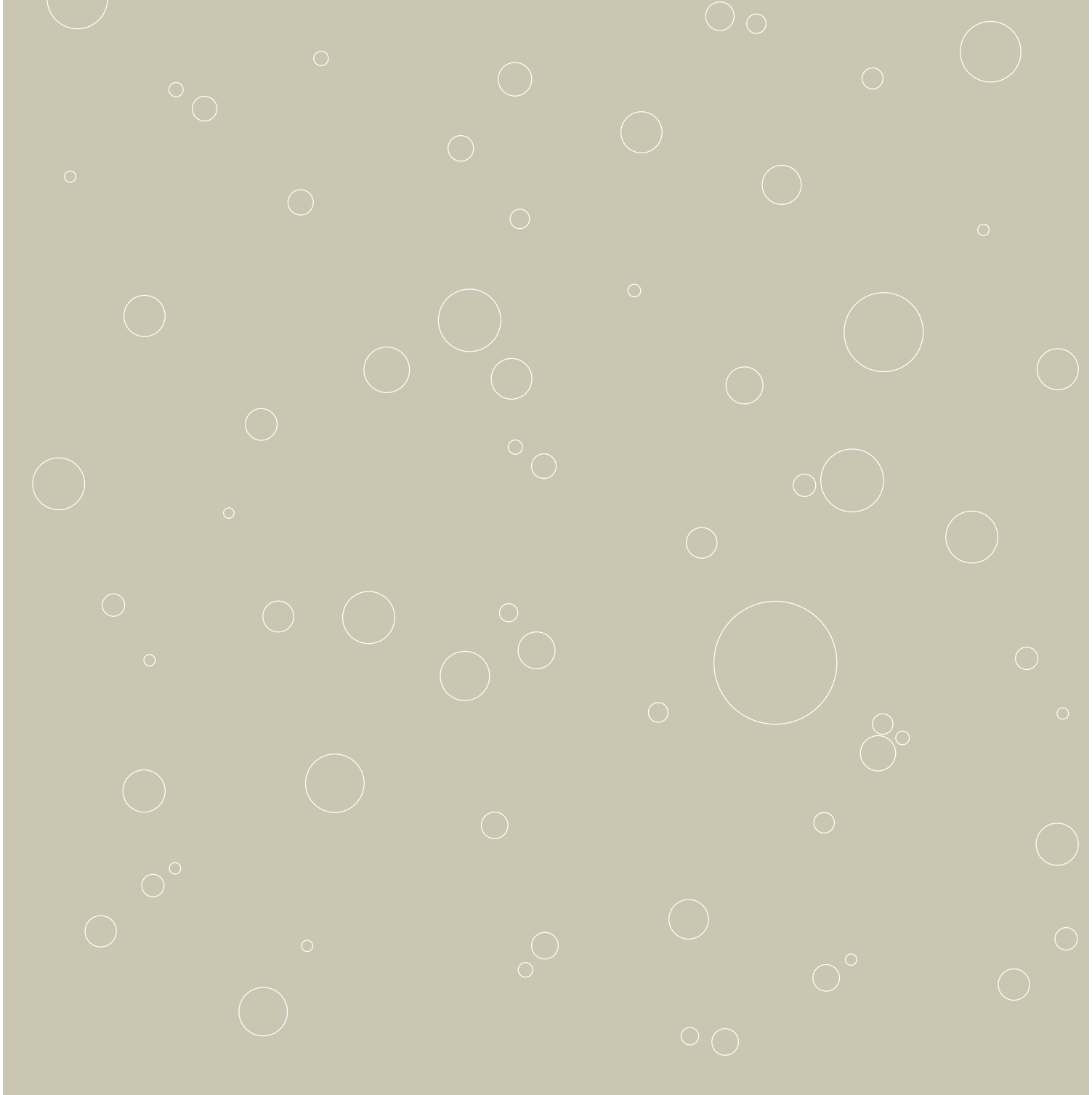
Verktøykasse, januar 2009.

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



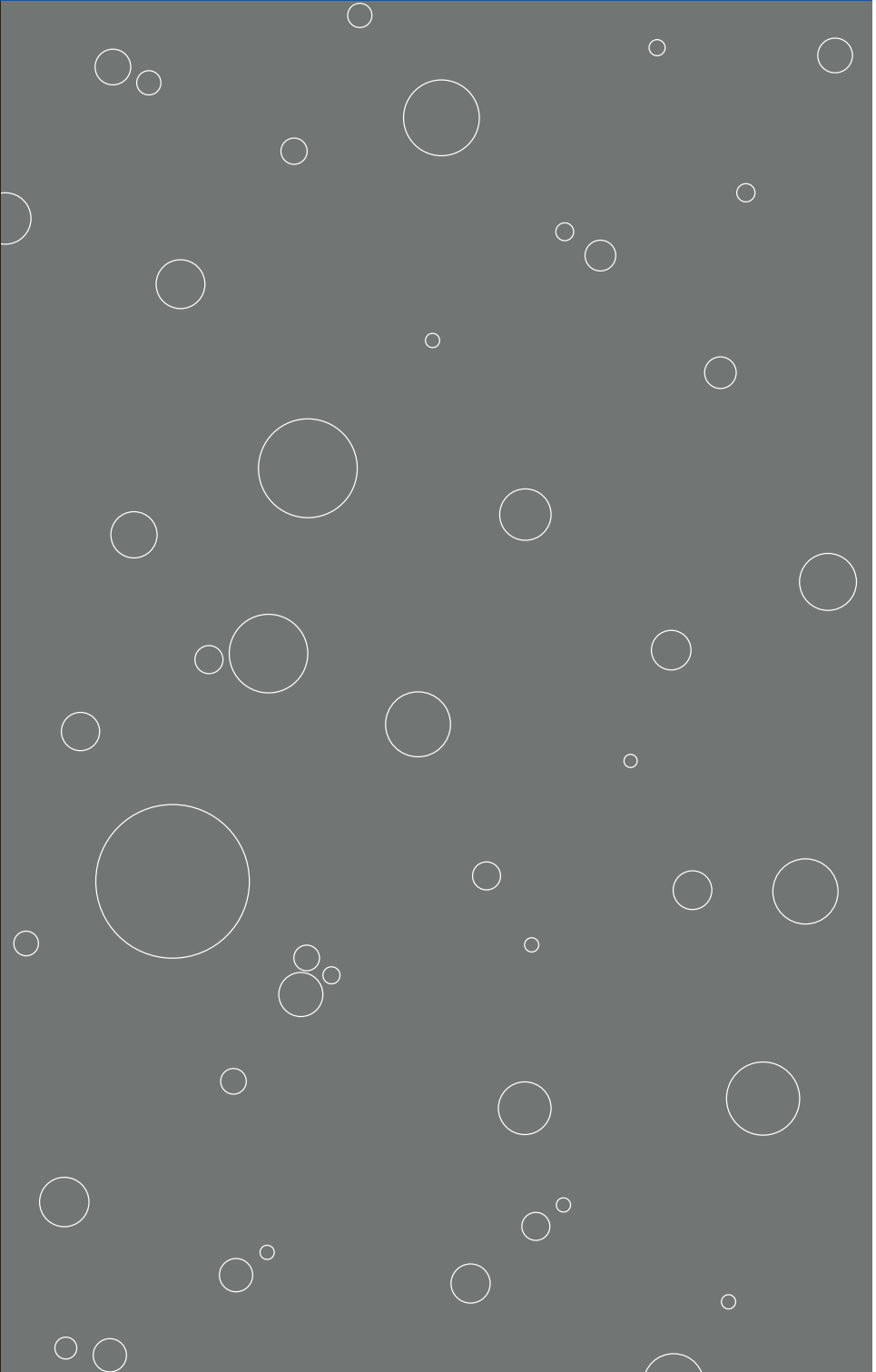
Plan- og bygningsetaten

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



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. Ansvar 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.
- Veistigningsdata må ikke brukes, fordi dataene ikke lenger blir oppdatert. I stedet må regulert veikant og/eller målebrev/R/E-bekreftelse benyttes.



S-3435

Reguleringsplan for Thereses gate, Sognsveien mellom Adamstuen og Kirkeveien, Høystandard holdeplass og sykkelvei.

Vedtaksdato: 19.10.1994

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: [199150903](#)

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: V020804

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.



FORSLAG TIL REGULERINGSBESTEMMELSER

Reguleringsbestemmelsene knytter seg til endret reguleringsplan for Sognsveien på strekningen Ullevålsveien - Kirkeveien.

Planen omfatter nye trikkeholdeplasser ved Adamstuen, sykkelfelt og omregulering av regulert trafikkareal til "byggeområde for bolig". Alt er vist på tegning IEP-94001, datert 02.01.94, revidert 08.04.94.

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

§ 2. Området reguleres til følgende formål:

Offentlig trafikkområde: vei, annet veiareal, kollektivfelt, sykkelfelt og fortau.

Byggeområde: bolig

§ 3. Kollektivfeltene reserveres for trikk.

§ 4. Det lages plan for beplantning i forbindelse med utarbeidelse av byggeplanen. Utforming og materialvalg på refuger, gjerder, kollektivfelt etc. skal gjøres i samarbeid med Plan- og bygningsetaten, Park- og idrettsvesenet og Oslo veivesen.

BOA Eiendomsmegling Oslo Vest AS
v/Afrim Deari
Smalvollveien 44, 0667 OSLO
E-post: afrim@boaeiendom.no

Deres ref.: ullevålsveien 82 a (1-26-0062) . Vår ref.: 5402-1-02

Dato: 12.05.2026

Megleropplysninger

Boligselskap: ULLEVÅLSVEIEN 82 AS
Organisasjonsnr: 933772845
Aksjonær: Butenschøn, Nikolai Guss
Medaksjonær:
Leilighetsnummer: 02
Aksjeboenhetsnummer: 00002
Adresse: Ullevålsveien 82 A, 0454 OSLO
Aksjenummer: 25-48
Gnr. 220
Bnr. 88

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa - polisenummer 54056303.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Ja
Selskapet har avtale om IN ordning. Ønsker kjøper å nedbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld, så bes denne ta kontakt med selskapets rådgiver for informasjon. For selskap med IN-ordning gjør vi oppmerksom på at kapitalkostnader (renter/avdrag) vil være spesifisert på fakturaen for felleskostnader. Kapitalkostnader endres ved renteendring og endringen kommer da som tillegg evt fratrukk på fakturaen påfølgende måneder. Ved salg vil eventuelle krav som skyldes regulering av kapitalkostnader for tidligere periode, følge selger. Det kan derfor påløpe restanse/krav for selger, selv om felleskostnadene betales ut overtagelsesmåneden.
- Sikringsordning: Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Spesielt ved salg av eiendom uten tinglysning: Kjøper må selv sende en kopi av salgskontrakten til Skatteetaten slik at Skatteetaten kan registrere overdragelsen. Kopien kan sendes inn via skatteetaten.no/epost. Se ytterligere informasjon på hjemmesiden til Skatteetaten.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Gateparkering. Kjøpers e-post adresse og telefonnummer må alltid oppgis til forretningsfører samtidig med melding om salg. Styregodkjennelse 20 dager ihht til vedtekter. Boligselskapet har inngått avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld. Vi gjør oppmerksom på at regulering av renten for IN-lån gjøres etterskuddsvis hvert kvartal. For selger kan dette medføre at det kan oppstå en restanse - selv om felleskostnadene betales ut overtagelsesmåneden. Det er derfor viktig at megler kontakter oss før oppgjør finner sted for å få opplyst om det er påløpt noen slik restanse i dette tilfellet. Videre bør selger gjøres oppmerksom på at en eventuell restanse kan bli etterfakturert. De av andelseierne som skal betale eiendomsskatt til Oslo Kommune, vil bli innkrevd dette av borettslaget. Dette kommer i tillegg til ordinære felleskostnader. Eiendomsskatten kreves inn fire ganger årlig, og følger terminene til kommunale avgifter (mars, mai, august og oktober).

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98207361992

Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 6,25%
Restsaldo: 1 184 578,00
Innfrielsesdato: 30.03.2034
Type Rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Nei

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98207363790
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 6,25%
Restsaldo: 2 896 599,00
Innfrielsesdato: 30.04.2043
Type Rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Ja

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98207371793
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 6,25%
Restsaldo: 636 248,00
Innfrielsesdato: 30.03.2043
Type Rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Ja

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Fellesutgifter pr mnd:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 11 542,52,-

Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Lån nr: 9820737179; IN lån 2 - Akonto renter	238,23	
Lån nr: 9820737179; IN lån 2 - Akonto avdrag	124,35	
Lån nr: 9820736379; IN lån 1 - Akonto renter	841,95	
Lån nr: 9820736379; IN lån 1 - Akonto avdrag	439,49	
Eiendomsskatt		1 718,50 fra 01.11.2026
Eiendomsskatt		1 718,50 fra 01.09.2026
Eiendomsskatt		1 718,50 fra 01.06.2026
Felleskostnader	7 770,00	
Eiendomsskatt	1 718,50	
Kabel-tv	410,00	

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

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter: 1 500,-
Fradragsberettigede kostnader: 17 658,-
Annen formue: 6 089,-
Gjeld: 260 602,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank: OBOS-banken AS
Lånenummer: 98207361992
Restsaldo: 49 354,88
Kapitalkostnader: 662,09
IN-avtale: Nei

Bank: OBOS-banken AS
Lånenummer: 98207363790
Restsaldo: 160 755,90
Kapitalkostnader: 1 255,66
IN-avtale: Ja

Bank: OBOS-banken AS
Lånenummer: 98207371793
Restsaldo: 45 484,84
Kapitalkostnader: 358,04
IN-avtale: Ja

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 255 595,62,-, pr. dags dato.

Kapitalkostnader:

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

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.

I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.

Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.

Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:

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

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Margrethe Christiane Kähler Eggan pr. e-post: margrethe.eggan@obos.no eller telefon: 22 86 58 56.

Verdidokument/dokumentlokasjon/pantheftelser:

All nødvendig informasjon fremkommer av pantattest, som må bestilles som eget produkt i Ambita.

Oppgjørsbrev med transportfullmakt, og dokumentasjon på notering og sletting av pant må sendes elektronisk til eierskifte@obos.no.

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

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

Søknad om godkjenning av ny aksjonær sendes til styret v/Paula Kjerstadius, e-post: ullevsvn82@styrerrommet.no. Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent. Overtakelsen bes derfor lagt til etter at styregodkjenning foreligger. Dersom det ikke er angitt frist i vedtektene, kan godkjenning av ny aksjonær ta inntil 2 måneder. Dette i henhold til aksjeloven.

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

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

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

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026



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

Husordensregler for Ullevålsveien 82 AS

Vedtatt på generalforsamling 21.05. 2008
Endret på ordinær generalforsamling 25.05. 2011
Endret på ordinær generalforsamling 15.05.2013

1. Fellesarealer, kjeller og loft.

Det er ikke tillatt å oppbevare gjenstander utenfor egne boder. Det er heller ikke tillatt å hensette søppel i fellesarealet. Dette både av hensyn til daglig bruk av fellesarealene, men også fordi det må være god passasje i disse områdene ved brann. Fellesarealet på loftet kan benyttes til tørking av tøy.

2. Låsing av dører til fellesarealer.

For å begrense tyveri er det viktig til en hver tid å holde alle dører til fellesarealer låst.

3. Søppel.

Husholdningsavfall og papir/ papp skal kastes i dertil egnede containere i skuret i gårdsrommet. Søppel skal ikke hensettes på gulvet i skuret.

Gårdens forretninger er pålagt daglig å fjerne alt avfall på fortau og gateløp som skyldes forretningsdriften.

4. Oppganger og baktrapper.

Det skal ikke stå sykler inne i oppgangene. De skal settes i sykkelstativet i gårdsrommet eller i sykkelrom i kjelleren.

5. Lys i fellesarealer

Alle lamper skal slukkes når man forlater fellesarealene på kjeller og loft.

6. Sentraloppvarmingen.

Fyringssesongen er medio september til og med april, ellers ved behov. Det er viktig at vanntrykket er konstant året rundt ellers ødelegges ledningsnett. Beboerne er selv ansvarlig for å luften radiatorene. Skifting av gamle lufteskruer og montering av termostater på radiatorene anbefales. Utbedringer bør skje utenfor fyringssesongen.

7. Ledninger og armaturer

Armaturløsninger må holdes i forsvarlig stand.

8. Brannslukningsapparater og røykvarslere.

Aksjeeiere er ansvarlig for at det finnes røykvarslere og brannslukningsapparat inne i leilighetene og næringslokale og at disse er i funksjonell stand.

9. Parkering av biler.

Biler skal ikke parkere i gårdsrommet unntatt ved inn- og utlasting.

10. Dyrehold i gården.

Normalt husdyrhold er tillatt.

11. Vaskeri og trimrom

Det er brukerne av vaskeriet og trimrommet som sammen må holde orden i disse arealene. Feil ved maskiner og trimapparater meldes til styret.

12. Grilling

Det skal ikke grilles med grillkull på balkonger og terrasser foran leilighetene i gården.

13. Støy

Det skal være ro i gården mellom 23:00 og 07:00. Avvik fra dette kan skje ved spesielle anledninger, men naboene må i disse tilfellene varsles.

14. Lengre fravær fra boenheten

Ved lengre fravær fra boenheten (over 3 måneder) skal beboer gi styret en kontaktperson for tilgang til boenheten ved nødsfall og vedlikeholdsbehov (ref vedtektenes § 4-2-4)

Aksjeeier er ansvarlig for at leilighet/næringslokale holdes temperert slik at vannledninger ikke fryser.

15. Sokkeletasjen

Utskiftning av dører, vinduer og markiser i sokkeletasjen må først godkjennes av styret før noe kan settes i bestilling. Ingen av beboerne eller de som driver forretninger i gården, har anledning til å gjøre endringer på selve fasaden. Dette innebærer opphenging av skilt / reklame eller festing av andre gjenstander til fasaden i sokkeletasjen. Farge og utforming på markiser og skilt må følge gårdens egne retningslinjer. Gården har montert egne skiltkasser over hver forretning. Ved skifte av eier byttes bare selve skiltet i samråd med styret. Her skal det være enhetlig fargebruk og samme bokstavfont.

Alle forretningsdrivende som har behov for bruk av ekstra areal utenfor gården i buen må søke kommunen om tillatelse. Kopi av tillatelsen må sendes til styret. Det er ikke tillat å sette fra seg søppel foran gården. Dette må fjernes umiddelbart. Plassen utenfor gården må brukes i tråd plikten til universell utforming i tråd med diskriminerings- og tilgjengelighetsloven. Det innebærer lik tilgjengelighet for alle i hele fellesarealet. Utemøbler og skilt må ikke stenge for allmenn tilgjengelighet. I praksis vil det si at folk i rullestol, i gåstol, på krykker eller de som har barnevogner, ikke må hindres fra å bruke eller lett kunne passere gjennom området. Det vil ikke være nok å henvise til at man har leid arealet av kommunen. Fører bruken av leid areal til økt ulempe for beboere og besøkende, vil styret bestrid retten til anvendelsen i dialog med kommunen.

16. Oppussing, ombygning og vedlikeholdsarbeider.

Alle aksjeeiere (beboere og næringsdrivende) oppfordres til å vise hensyn ved oppussing, ombygning etc, følgende instruks er gjeldende:

Instruks for oppussingsarbeider

Generelt

Dersom arbeidets art medfører at bestemmelser i Plan- og bygningsloven kommer til anvendelse, så som våtroms- rehabilitering, fasadeendring el. skal skriftlig søknad sendes styret sammen med nødvendig offentlig godkjenning innen noe arbeid iverksettes.

Ved andre større oppussingsarbeider (ombygning og eller vedlikehold) skal styret orienteres om omfanget av arbeidet, før dette arbeidet iverksettes. ”Støyende” arbeider bør utføres på hverdager mellom kl. 07:00 og 17:00

Bærende innervegger

Inngrep i bærende konstruksjoner er omfattet av søknadsplikt i hht Plan- og bygningsloven. Den enkelte aksjeeier er ansvarlig for å innhente nødvendige offentlige tillatelser, samt at prosjekterte løsninger underlegges den kontrollen som lovverket til en hver tid definerer som minimum.

Vann, varme og sanitær (VVS)

All avstengning av forbruksvann skal varsles og godkjennes av vaktmester. Avstengning skal legges til tidspunkt hvor det volder minst bry, og øvrige beboere skal varsles minst 24 timer før avstengning kan skje.

I forbindelse med skifte av radiator skal all stenging, nedtapping og demontering avklares og godkjennes av vaktmester, skifte av radiator skal utføres av autorisert/godkjent fagfolk.

Ukontrollerte nedtappinger av fyrkjelen har stort skadepotensial.

Den enkelte aksjeeier står ansvarlig for eventuelle skade som oppstår på fyrkjele og/eller tilhørende fordelingsnett i forbindelse med demontering og/eller endringer i radiatorsystemet.

Fasadeendring

Aksjeeier kan ikke, uten skriftlig samtykke fra styret, montere følgende: markiser, solskjermer, blomsterkasser, antenner eller andre innretninger utenfor vinduer eller på/utenfor balkong / vegg. Aksjeeier plikter, i så tilfelle, for egen regning å fjerne eller bytte slike innretninger etter pålegg fra styret.

Bytte av leilighetens ytterdør og vinduer skal på forhånd godkjennes av styret.

Avfallshåndtering

Det skal foreligge en plan for avfallshåndtering i byggeperioden før arbeidene igangsettes.

Planen skal skisseres i søknaden til styret. Det tillates kun midlertidig lagring i gårdens bakgård, dersom bakgården benyttes skal avfall oppbevares i eget utstyr, dvs tilhenger eller tilsvarende.

Rengjøring

Fellesareal er underlagt periodisk renhold. Den enkelte aksjeeier er ansvarlig for at fellesarealer holdes rene og ryddige også i byggeperioden. Styret forbeholder seg retten til å fakturere aksjeeier selvkost for renholdstjenester dersom dette ikke følges opp.

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2026 for AS ULLEVÅLSVEIEN 82

Organisasjonsnummer: 933772845

Møtet ble avholdt 12. mars kl. 18:00, Baker Hansen Adamstuen.

Antall stemmeberettigede som deltok: 17

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 3

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:

Representant fra OBOS, Minda Grodås Christiansen 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. 16 aksjonærer tilstede, herav 3 ved fullmakt.

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 protokollfører og protokollvitner

Minda Grodås Christiansen foreslås som protokollfører og Tor Ivar Grina og Jan Wold foreslås som protokollvitner.

Forslag til vedtak:

Tor Ivar Grina og Jan Wold 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. Valg av ny revisor

Ullevålsveien 82 AS har i dag PricewaterhouseCoopers AS (PwC) som revisor. PwC har besluttet å avvikle sine revisjonstjenester rettet mot boligselskaper i Norge, og vil derfor ikke lenger kunne påta seg revisjonsoppdrag for selskapets regnskap.

Som følge av dette er selskapet forpliktet til å velge ny revisor. Styret har, i samarbeid med forretningsfører OBOS, vurdert aktuelle alternativer blant etablerte revisjonsselskaper.

Styret legger på derfor frem følgende to alternativer til valg av revisor for Ullevålsveien 82 AS:

Tell AS

Tell AS er et norsk revisjons og rådgivningsselskap etablert i 2025, etter at PwC i Norge skilte ut deler av sin revisjons og rådgivningsvirksomhet rettet mot lokale og mellomstore kunder. Denne virksomheten ble videreført i Tell AS, som i dag opererer som et selvstendig selskap.

Basert på selskapets prislister for 2025 er honoraret anslått til om lag kr 8600. Det må påregnes at honoraret for 2026 vil bli justert i tråd med ordinær prisregulering.

BDO AS

BDO AS er et av Norges største revisjons og rådgivningsselskaper, og et veletablert revisjonsselskap med lang erfaring og bred kompetanse innen revisjon av blant annet aksjeselskaper og boligselskaper. Selskapet har et langt og godt samarbeid med OBOS.

Basert på selskapets prislister for 2025 er honoraret i etableringsåret anslått til om lag kr 10500, inkludert et etableringsgebyr på kr 2000. Det må påregnes at honoraret for 2026 vil bli justert i tråd med ordinær prisregulering.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:

Ullevålsveien 82 AS velger Tell AS som ny revisor.

✓ Forslaget ble vedtatt

Forslag til vedtak 2:

Ullevålsveien 82 AS velger BDO AS som ny revisor.

✗ Ikke vedtatt.

6. Oppdeling av Inr. 2 og opprettelse av ny bolig

Bakgrunn

Eier av andel 2, Nikolai Butenschøn, har anmodet om å dele eksisterende andel i to selvstendige boenheter:

- en hovedenhet på ca. 115 m²
- en hybelenhet på ca. 35 m²

Den nye boligen har egen inngang og er fysisk avgrenset fra hoveddelen.

Boligaksjeselskapets vedtekter regulerer ikke forbud mot oppdeling av eksisterende andel, og slik sak kan behandles av generalforsamlingen. Oppdelingen innebærer en økning i antall andeler og i antall stemmeberettigede enheter.

Vedtaket krever 2/3 flertall etter vedtektene § 10-1.

Saken behandles med forbehold om kommunal godkjenning (PBE).

Fordeling av aksjer

Andel 2 har i dag 24 aksjer á 250 kr.

Det anbefales en forholdsmessig fordeling basert på areal:

Hoveddel: 18 aksjer

Ny bolig: 6 aksjer


Vedtektsendring

Dersom forslaget blir vedtatt medfører det også endring av vedtektene pkt. 1-1 fra "Boligaksjeselskapet består av 28 boliger og 6 næringslokaler." til "Boligaksjeselskapet består av 29 boliger og 6 næringslokaler."

Styrets innstilling

Styret støtter forslaget, med forbehold om godkjenning fra Plan- og bygningsetaten i Oslo kommune.

Forslag til vedtak:

 Ikke vedtatt.

7. Finansiering av betongrehabilitering og asbestsanering

Styret har fått utarbeidet tilstandsrapport for betongkonstruksjoner i kjeller samt gjennomført asbestkartlegging. Tiltakene som fremgår av rapportene vurderes som nødvendig vedlikehold og er gitt høy prioritet sammenlignet med øvrige vedlikeholdsbehov i eiendommen.

I den forbindelse har styret innhentet tilbud på betongrehabilitering og asbestsanering. Det er mottatt ett tilbud på asbestsanering fra AR Miljøsikring AS på kr 475000 ekskl. mva. Videre har to entreprenører vært på befaring og levert tilbud som inkluderer både betongrehabilitering og asbestsanering. Mottatte tilbud er:

- Pussmester AS: kr 798670 ekskl. mva
- Norsk Betongrehabilitering AS: kr 524180 ekskl. mva

Styret har foretatt en samlet vurdering av tilbudene, herunder omfang, kvalitet, metode og gjennomførbarhet, og anbefaler at arbeidene utføres av Pussmester AS.

Basert på mottatte tilbud anslås kostnaden for tiltakene til om lag kr 1000000, med forbehold om eventuelle tilleggssarbeider. For å sikre tilstrekkelig finansiering og nødvendig likviditet har styret søkt om lån i OBOS-banken på inntil kr 1500000 med nedbetalingstid på 30 år. Lånebeløpet gir rom for uforutsette kostnader.

Generalforsamlingen skal ta stilling til både gjennomføring av tiltaket og valg av finansieringsform. Styret legger derfor frem følgende alternativer for finansiering:

- kapitalinnkalling, eller
- låneopptak i selskapet.


Det er i innkallingen presentert et kostnadseksempel som viser hva en kapitalinnkalling på kr 1,5 mill. vil utgjøre for den enkelte aksjeeier, fordelt etter brøken som ligger til grunn for felleskostnadene. Kostnadseksempelet for kapitalinnkalling er basert på et øvre anslag. Endelig kapitalinnkalling vil bli tilpasset faktisk kostnad for tiltaket, og kan dermed bli lavere enn det som fremgår av eksempelet.

Det er også lagt ved et kostnadseksempel som viser en kapitalinnkalling på kr 800 000. Dette forslaget vil være en kombinasjon av kapitalinnkalling og resterende kostnad lån.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:

Generalforsamlingen vedtar at betongrehabilitering i kjeller og tilhørende asbestsanering gjennomføres, og at arbeidene utføres av Pussmester AS i henhold til fremlagt tilbud, og finansieres ved kapitalinnkalling.

 Ikke vedtatt.

Forslag til vedtak 2:

Generalforsamlingen vedtar at betongrehabilitering i kjeller og tilhørende asbestsanering gjennomføres, og at arbeidene utføres av Pussmester AS i henhold til fremlagt tilbud, og finansieres ved låneopptak.

 Ikke vedtatt.


Forslag til vedtak 3:

Generalforsamlingen vedtar at betongrehabilitering i kjeller og tilhørende asbestsanering gjennomføres, og at arbeidene utføres av Pussmester AS i henhold til fremlagt tilbud, og finansieres ved en kombinasjon. Kr 800 000 i kapitalinnkalling, resterende lån.

 Forslaget ble vedtatt

Forslag til vedtak 4:

Benkeforslag fra Jan Wold leil. 1: Generalforsamlingen vedtar å avvende saken, og at styret engasjerer en konsulent som holder i og kvalitetsikrer gjennomføringen.

 Ikke vedtatt.

Protokoll til årsmøte 2025 for AS ULLEVÅLSVEIEN 82

Organisasjonsnummer: 933772845

Møtet ble avholdt 8. mai kl. 18:00, Baker Hansen Adamstuen.

Antall stemmeberettigede som deltok: 16

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 3

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:

Rådgiver i OBOS, Margrethe Køhler Eggan 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 en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak:

Som fører av protokollen ble rådgiver i OBOS, Margrethe Køhler Eggan foreslått. Som protokollvitne ble Julie Dreyer 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 føring av årets resultat mot egenkapital.

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat føres mot egenkapital.

✓ Vedtatt.

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 50 000.

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til kr 50 000.

✓ Vedtatt.

7. Finansiering av utskifting av porttelefoner

Det ble på årsmøte i 2024 vedtatt å skifte ut alle porttelefoner. I midlertid har vi et etterslep på vedlikehold som må prioriteres. Blandt annet må vi utbedre en rekke avvik ved el-anlegget. Vi har derfor behov for å innhente mer penger til å gjennomføre utskiftingen av porttelefonene.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:

økning av fellesgjeld for å dekke installasjon av porttelefon

✗ Ikke vedtatt.

Forslag til vedtak 2:

innhente kapital direkte fra beoere som en en-gangssum eventuelt delt opp i to avdrag

✓ Forslaget ble vedtatt

8. TV og internett

Telia leverer ikke lenger den tv-pakken vi har blitt forespeilet, med tv2 inkludert. Er det ønskelig fortsette med et TV-abbonement eller skal vi se på muligheten for en billigere internett-leverandør?

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:

Årsmøtet ber styret innhente tilbud på internett-tjeneste uten TV

✗ Ikke vedtatt.

Forslag til vedtak 2:

Årsmøtet ber styret innhente tilbud på internett-tjeneste med og uten TV.

✓ Forslaget ble vedtatt

9. Valg av tillitsvalgte

Valg av nytt styre, varamedlemmer og ny valgkomite

Innstilling

Valgkomiteen legger fram sin innstilling

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Nikolai Guss Butenschøn

Peder Lykke

Følgende stilte til valg:

Nikolai Guss Butenschøn

Peder Lykke

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Dorita Preza

Sara Hegna Hammer

Følgende stilte til valg:

Dorita Preza

Sara Hegna Hammer

Valgkomite (1 år)

Følgende ble valgt:

Christina Kullmann Five

Erlend Seilskjær

Følgende stilte til valg:

Christina Kullmann Five

Erlend Seilskjær

Vedtekter

for Ullevålsveien 82 boligaksjeselskap, org nr 933 772 845

Vedtatt på ordinær generalforsamling den 22.05.2006
Endret på ordinær generalforsamling 24.05.2007, 25.05.2011.
Endret på ekstraordinær generalforsamling 11.08.2016
Endret på ordinær generalforsamling 15.05.2018

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Ullevålsveien 82 er et boligaksjeselskap som har til formål å skaffe aksjeeierne bruksrett til egen bolig i selskapets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne. Boligaksjeselskapet består av 28 boliger og 6 næringslokaler.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

2. Aksjekapital og aksjeeierer

2-1 Aksjer og aksjeeiere

(1) Selskapets aksjekapital er på kr 131 000,- fordelt på 524 aksjer á kr 250,-.

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

Aksjer som gir bruksrett til næringslokale kan eies av juridisk person.

(3) I de tilfellene hvor eksisterende aksjeeier ønsker å kjøpe flere aksjer i tilknytning til bolig nummer 2 med det formål å utvide sin opprinnelige aksjeleilighet har styret fullmakt til å tillate et slikt erverv uten å pålegge salg av tidligere aksjer. Det forutsettes at sammenslåingen gjennomføres straks etter kjøp av aksjeleilighet nummer to. Det er kun tillatt å slå sammen 2 opprinnelige aksjeleiligheter. Kjøper gis 6 måneder frist på å fullføre prosessen.

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

(5) Aksjeeierne skal ha utlevert et eksemplar av selskapets vedtekter.

2-2 Sameie i aksjer med borett

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

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

2-3 Overføring av aksjer og godkjenning av ny aksjeeier

(1) En aksjeeier har rett til å overdra sine aksjer, men erververen må godkjennes av selskapet for at ervervet skal bli gyldig overfor selskapet.

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

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

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

3. Boret, bruksrett og bruksoverlating

3-1 Boretten, bruksretten

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

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

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

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

(5) Bruken av næringslokale og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre aksjeeiere.

(6) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

3-2 Bruksoverlating

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

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

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

- et medlem av brukerhusstanden er aksjeeierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av aksjeeieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det.

Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt aksjeeier.

Har selskapet ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til selskapet, skal brukeren regnes som godkjent.

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

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

(5) Aksjeeier med bruksrett til næringslokale kan ikke uten godkjenning av styret overlate bruken av næringslokale til andre.

Overlating av bruken av næringslokale reduserer ikke aksjeeierens plikter overfor selskapet.

4. Vedlikehold

4-1 Aksjeeierens vedlikeholdsplikt

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

Den enkelte aksjeeier skal holde næringslokale, og annet areal som hører næringslokale til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, radiatorer, varmekabler, ventilasjonsanlegg, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen, for næringslokale gjelder dette også reparasjon og utskifting av ytterdører samt viduer/termoruter tilhørende butikk/næringslokale.

For næringslokale hvor tillatelse til oppsetting av markiser, skilt og lignede er gitt, skal alle kostnader til oppsetting, vedlikehold samt fjerning, i sin helhet bekostes av aksjeeier.

(3) Aksjeeieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til selskapets felles-/hovedledning. Aksjeeieren skal også rens eventuelle sluk på verandaer, balkonger o l.

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

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

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

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

4-2 Selskapets vedlikeholdsplikt

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

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

(3) Selskapets vedlikeholdsplikt omfatter utskifting av vinduer i bolig, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen. Selskapets vedlikeholdsplikt omfatter videre reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

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

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

5. Pålegg om salg og fravikelse

5-1 Mislighold

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

5-2 Pålegg om salg

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

5-3 Fravikelse

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

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

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

6-2 Selskapets pantesikkerhet

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

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret

(1) Selskapet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2-4 andre medlemmer med 1-2 varamedlemmer.

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

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

7-2 Styrets oppgaver

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

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

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

7-3 Styrets vedtak

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

7-4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer selskapet utad og tegner dets navn.

8. Generalforsamlingen

8-1 Myndighet

Gjennom generalforsamlingen utøver aksjeeierne den øverste myndigheten i selskapet.

8-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av mai. Styret skal sende ut skriftlig varsel til alle aksjeeierne om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet på ordinær generalforsamling.

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

8-3 Innkalling til generalforsamling

(1) Generalforsamlingen innkalles ved skriftlig henvendelse til alle aksjeeiere med kjent adresse. Innkallingen skal være sendt senest en uke før møtet skal holdes. Tid og sted for møtet skal angis.

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

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

8-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Valg av valgkomite med 3 medlemmer
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

8-5 Møteledelse og protokoll

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

8-6 Stemmerett og fullmakt

Hver aksjeeier har en stemme på generalforsamlingen. Hver aksjeeier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen. For aksjer med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

8-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmelijkheid avgjøres ved loddtrekning.

9. Inhabilitet og mindretallsvern

9-1 Inhabilitet

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

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

9-2 Mindretallsvern

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

10. Vedtektsendringer, forholdet til aksjeloven og borettslagsloven og oppløsning

10-1 Vedtektsendringer

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

10-2 Forholdet til aksjeloven og borettslagsloven

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

10-3 Oppløsning

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



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 5402

AS ULLEVÅLSVEIEN 82

Velkommen til generalforsamling i AS ULLEVÅLSVEIEN 82

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

Dato for generalforsamlingen:

8. mai 2025 kl. 18:00, Baker Hansen Adamstuen.

Hvem kan stemme på generalforsamlingen?

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. aksje.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Finansiering av utskifting av porttelefoner
8. TV og internett
9. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i AS ULLEVÅLSVEIEN 82

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

Rådgiver i OBOS , Margrethe Køhler Eggan 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 en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble rådgiver i OBOS, Margrethe Køhler Eggan foreslått. Protokollvitne(r) velges i møtet.

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 føring av årets resultat mot egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat føres mot egenkapital.

Vedlegg

1. s 5402 Årsrapport.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 50 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 50 000.

Sak 7

Finansiering av utskifting av porttelefoner

Sakens flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Det ble på årsmøte i 2024 vedtatt å skifte ut alle porttelefoner. I midlertid har vi et etterslep på vedlikehold som må prioriteres. Blandt annet må vi utbedre en rekke avvik ved el-anlegget. Vi har derfor behov for å innhente mer penger til å gjennomføre utskiftingen av porttelefonene.

a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Finansiering av utskifting av porttelefoner
- Mot Finansiering av utskifting av porttelefoner

b)

Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. økning av fellesgjeld for å dekke installasjon av porttelefon
2. innhente kapital direkte fra beoere som en en-gangssum eventuelt delt opp i to avdrag

Sak 8

TV og internett

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Telia leverer ikke lenger den tv-pakken vi har blitt forespeilet, med tv2 inkludert. Er det ønskelig fortsette med et TV-abbonement eller skal vi se på muligheten for en billigere internett-leverandør?

Forslag til vedtak

Årsmøtet ber styret innhente tilbud på internett-tjeneste uten TV

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Valg av nytt styre, varamedlemmer og ny valgkomite

Innstilling

Valgkomiteen legger fram sin innstilling

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år
Kandidater velges i møtet

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år
Kandidater velges i møtet

Valg av 2 valgkomite Velges for 1 år
Kandidater velges i møtet

Styrets årsrapport

ÅRSRAPPORT FOR 2024/2025

Siden forrige ordinære generalforsamling har aksjeselskapets tillitsvalgte vært:

Styret Leder: Paula Kjerstadius

Styremedlem: Erlend Seilskjær

Styremedlem: Amila Topalovic

Styremedlem: Marianne Måseide

Varamedlem: Dorita Preza

Varamedlem: Anders Waltila (flyttet ut)

Valgkomite: Peder Lykke, Christina Kullmann Five, Ingrid Hannisdahl Ytreland.

Du kan komme i kontakt med styret via Vibbo.no eller per e-post: ullevalsvn82@styrerrommet.no

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

Vedtekter og husordensregler ligger også der.

Generelle opplysninger om AS Ullevålsveien 82

Aksjeselskapet består av 34 enheter knyttet til aksjer.

AS Ullevålsveien 82 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med org.nummer 933 772 845

Aksjeselskapets formål er å gi aksjonærene enerett til bruk av egen bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

AS Ullevålsveien 82 har ingen ansatte.

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Margrethe Christiane Køhler Eggan

Aksjeselskapets revisor er OBOS Eiendomsforvaltning AS

Oppsummering av styrets arbeid /årsberetning 2024/2025.

Det har vært avholdt 8 styremøter i løpet av perioden.

På budsjettmøtet 20 november ble det besluttet å øke felleskostnadene med ytterligere 10% fra 01.01.2025 for å kunne imøtekomme høyere utgifter fremover og for å unngå at vi bruker av oppspart kapital. Det ble også besluttet å redusere styrets honorar fra 150.000 til 50.000 i et forsøk på å holde kostnadene nede.

Det meste av selskapets gjeld er fortsatt knyttet til 2 IN-lån. IN betyr at hver enkelt beboer har mulighet til å innfri eller nedbetale raskere på sin andel av lånet. Kapitalkostnadene knyttet til disse blir automatisk justert og belastet den enkelte beboer, særskilt spesifisert på felleskostnadene hver måned. Det positive er at lånetypen gir fleksibilitet til den enkelte. For selskapets del vil det være gunstig og kostnadsbesparende om selskapet kan komme ut av IN-lånene. Kostnadene ved IN lån er som følger: Årlig administrasjonsgebyr på 10 % av forretningsførerhonoraret, minimum kr 10 000 og maksimum kr 20 000 per lån. I tillegg påløper det et etableringsgebyr på kr 5 000 for den enkelte andelseier som ønsker å innfri eller delvis nedbetale sin andel av fellesgjelden. Sistnevnte er en engangssum.

I 2025 er gjeldsnivået redusert ved at beboere har gjort ekstraordinære nedbetalinger på IN-lånene i 2024 for ca. kr 130.000 mot ca. 460.000 i 2023

Vedlikehold, rehabilitering og løpende drift

Styret har det siste året jobbet med flere tiltak for vedlikehold, rehabilitering og løpende drift.

I 2022 ble det inngått ny avtale med Telia som leverandør av TV og Internett fra 1. juni 2023. Avtalen innebærer at Telia oppgraderer nettet inn i vårt bygg og kan tilby vesentlig raskere nett med synkron hastighet. Dette er enda ikke på plass. Vi har hatt ytterligere noen befaringer primo 2025 og det ser nå ut som dette vil komme på plass i løpet av 2025. Styret beklager at dette har tatt lang tid, men sendretiktheten i denne saken må tilskrives OneCo og Telia.

Omfang og intensitet i støy fra barn som bruker trampolinen ser ut til å ha blitt mindre i år enn i fjor og styret har ikke gjort noen tiltak. Vi minner likevel foreldre om sitt ansvar for å sørge for ansvarlig bruk av trampolinen.

Styrets arbeid har ellers bestått av flere mindre saker knyttet til den løpende driften av selskapet. Blant annet:

- Løpende håndtering av henvendelser fra beboere og eiere av næringslokalene
- Løpende oppfølging av vaktmester
- Oppfølging av forsikringssak om vannskade, oppgang B.
- Arrangert dugnader vår og høst.

- Kjøpe inn nødvendig utstyr (f.eks. hageredskap, industriell støvsuger, gass til grillen)
- Juletre i bakgården og beplantning i potter utenfor oppgangene

Tyngre oppgraderings- og vedlikeholdssaker i gården

Høsten 2025 ble samtlige takrenner og nedløp rensset. I tillegg har varmekablene blitt kontrollert og de fungerer som de skal.

Styret har i 2025 opprettet en digital vedlikeholdsplan i Styreverrommet (Obos' nettportal for styrearbeid), under meny-punktet *Vedlikehold og bærekraft*. Vedlikeholdsplanen er utfylt og oppdatert i den grad det er mulig, med tanke på at tidligere styre ikke hadde digitale lagringsmuligheter og en del papirdokumentasjon har forsvunnet. Det er imidlertid tatt inn relevant informasjon fra tidligere tilstandsrapporter og dokumentert vedlikeholdsarbeid. I tillegg har planen blitt oppdatert med de nye rapportene som har kommet til.

Dette vil gjøre det enklere for framtidige styre å holde oversikt over vedlikehold og tiltak i sameiet, så sant planen vedlikeholdes løpende. Dette vil være en håndterbar oppgave, nå som alt er digitalt og sporbart.

Prioritert rekkefølge for vedlikeholdstiltak: (1) asbest i kjeller, (2) oversyn og reparasjon el-anlegg, (3) grunnmur/betongproblematikk (4) renovering bakfasade/utskifting vinduer bakfasade.

Fjerning/sikring av asbest er lovpålagt og må prioriteres høyt på grunn av helserisiko. Ettersyn og utbedring av el-anlegg har fått andreprioritet. Også dette er lovpålagt. Grunnmur, drenering og betongreparasjon har også høy prioritet, da tilstanden forverres og utgiftene til reparasjon antas å øke. Utskifting av gamle vinduer og behov for fasaderenovering mot bakgården har dermed fjerdeprioritet, da dette er vurdert som mindre akutt.

1. Asbest i kjelleren

Asbest kan forårsake flere alvorlige sykdommer, blant annet en rekke kreftformer, og er totalforbudt siden 1985. Risikoen for helseskade oppstår når løse asbestfibre i form av støv tas inn via innånding. Kartlegging av asbest kan både redusere senere kostnader og beskytte mot eksponering.

På grunn av en del synlige skader på antatt asbestisolerte rør i kjelleren, bestilte styret, i 2024 en kartlegging fra Multiconsult for å skaffe kunnskapsgrunnlag. Prøveresultatene avdekket både hvitasbest (krysotil) og brunasbest (amositt). Funnene er særlig knyttet til isolasjon på varmerørene fra byggeåret som er montert oppunder himling. Siden asbesten flere steder er eksponert ved skader, er det fare for asbeststøv i luften. På grunn av lav romhøyde i kjelleren er det også lett å komme borti rørisolasjonen og frigjøre nytt støv.

Asbestholdig materiale i bygg skal normalt fjernes, men forsegling, innkapsling og innbygging kan i enkelte tilfeller tillates, for eksempel i påvente av ombygging eller riving. Sanering av asbest kan bli en omfattende og

kostbar prosess. Sanering av asbesten kan også ha positive sideeffekter, som at varmerørene får en moderne isolering, noe som reduserer spillvarmen vesentlig.

Styret ønsker å være føre var og rådet beboerne om å være tilbakeholdne med å bruke kjelleren fram til forholdene har blitt utbedret eller ny beskjed blir gitt. Det er også viktig å lufte så godt som mulig i kjelleren. Ventiler må aldri blokkeres og vinduer bør holdes åpne når det er mulig. Det er også kjøpt inn en industristøvsuger med Hepa-filter, som skal brukes til renhold. Det må ikke feies med kost, da dette virvler opp støv.

Styret har gått flere befaringer med firmaer som utfører asbestsanering med sikte på å innhente pristilbud. Det har imidlertid ikke lyktes å innhente tilbud fra aktørene, uvisst av hvilken grunn. Dette arbeidet må intensiveres i kommende periode.

(2) Oversyn og reparasjon av el-anlegg

Gården har avtale om jevnlig kontroll av el-anlegget med Fagerborg installasjon. Oversyn skjer hvert 5.år. I fjorårets (2024) kontroll og påfølgende ble det avdekket en rekke mangler. Det er satt i bestilling å utbedre alle manglene med tilstandgrad 2 eller mer.

Elvia (eier av el-nettverket) har i tillegg vært på en egen kontroll og avdekket en alvorlig jordingsfeil slik at skriftlig forhåndsvarsling ble unnlatt jf. forvaltningslovens § 16. Som følge av dette ble det vedtatt frakoble noen av anleggsdelene. Dvs. 2 kurser ble frakoblet inntil avvikene er rettet. Den ene kursen kontrollerer lyset og port telefoner i oppgang 82C.

Som midlertidig løsning ble det kjøpt inn, og installert 3 stykker batteridrevne sensorlamper.

Utbedring er igangsatt og skal være ferdigstilt innen kort tid.

1. Grunnmur og betongproblematikk og drenering bakgård og mot Ullevålsveien

Vi mottok høsten 2024 en tilstandsrapport på betongkonstruksjoner i kjeller. Tilstandsrapporten danner underlag for vedlikeholdsplan og utbedring av skader samt forhindre ytterligere skadeomfang. Flere steder er armeringsjernet synlig og ytterveggene er i synlig dårlig stand, trolig på grunn av dårlig drenering. Det er også brukt feil malingstype på et tidligere tidspunkt, noe som fører til at veggoverflatene flere steder flaker av. Vi har ikke fått hentet inn tilbud fra entreprenør for utbedring av betong og rustent armeringsjern, men jobber videre med det.

I forbindelse med planlagt graving av fortauet i Ullevålsveien, er vi i dialog med entreprenør om å gi oss et tilbud på drenering langs denne fasaden. Vi hadde ny vanninntrengning i kjellerboder på denne siden i vinter og det er presserende behov for utbedre årsaken.

(4) Renovering bakgårdsfasade og utskifting av vinduer mot bakgård

Styret har ikke jobbet med dette i denne perioden, da det har vært fokus på det mer presserende vedlikeholdet.

Utskifting av porttelefoner

Styret har hentet inn to tilbud på porttelefoner.

Tilbudene er tilnærmet like og det vil koste ca 140.000.- eks moms. I dette inkluderer utskifting av alle tablåer, trekke nye kabler til leilighetene og montere ny dørtelefon i hver leilighet.

ÅRSREGNSKAPET

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av aksjeselskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om aksjeselskapets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2025.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2024 er satt opp under denne forutsetning.

Aksjeselskapet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under note 17 for udekket tap.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift.

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

Felleskostnader

Budsjettet er basert på 10 % økning av felleskostnadene fra 1. januar 2025.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i AS Ullevålsveien 82

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for AS Ullevålsveien 82 som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap 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 rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater 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 International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

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 rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik internkontroll 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 selskapets 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 avvirket.

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. Betyggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet. For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til: <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.



Oslo, 24. april 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

AS ULLEVÅLSVEIEN 82
ORG.NR. 933 772 845, KUNDENR. 5402

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER:					
Kapitalkostnader		363 927	370 460	376 548	363 720
Innkrevde felleskostnader	2	2 252 169	2 167 557	2 179 452	2 393 280
SUM DRIFTSINNEKTER		2 616 096	2 538 017	2 556 000	2 757 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-7 050	-7 050	-7 050	-21 150
Styrehonorar	4	-50 000	-50 000	-50 000	-50 000
Revisjonshonorar	5	-7 875	-7 875	-8 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-100 940	-95 993	-101 000	-106 000
Konsulenthonorar	6	-204 247	-22 853	-5 000	-5 000
Drift og vedlikehold	7	-95 326	-12 251	-350 000	-95 000
Forsikringer		-280 285	-262 748	-289 000	-344 000
Kommunale avgifter	8	-650 066	-568 305	-495 000	-562 200
Energi/fyring	9	-580 474	-647 268	-645 000	-645 000
TV-anlegg/bredbånd		-148 460	-139 809	-150 000	-156 000
Andre driftskostnader	10	-359 853	-265 282	-252 000	-297 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 484 577	-2 079 432	-2 352 050	-2 289 850
DRIFTSRESULTAT FØR IN:					
		131 519	458 585	203 950	467 150
Innbetalt andel fellesgjeld		132 741	460 104	0	0
DRIFTSRESULTAT		264 260	918 689	203 950	467 150
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	43 574	40 033	20 000	40 000
Finanskostnader	12	-365 080	-342 426	-374 000	-346 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-321 506	-302 393	-354 000	-306 000
ÅRSRESULTAT		-57 246	616 296	-150 050	161 150
Overføringer:					
Til annen egenkapital		0	616 296		
Fra annen egenkapital		-57 246	0		

AS ULLEVÅLSVEIEN 82
ORG.NR. 933 772 845, KUNDENR. 5402

	BALANSE	2024	2023
	Note		
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	1 601 804	1 601 804
Tomt		920 000	920 000
SUM ANLEGGSMIDLER		2 521 804	2 521 804
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		44 135	43 730
Andre kortsiktige fordringer	14	1 281	914
Driftskonto OBOS-banken		218 597	490 867
Sparekonto OBOS-banken		315 504	463 812
SUM OMLØPSMIDLER		579 517	999 323
SUM EIENDELER		3 101 321	3 521 127
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Aksjekapital	15	132 000	132 000
Annen egenkapital	16, 17	-2 377 071	-2 319 825
SUM EGENKAPITAL		-2 245 071	-2 187 825
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	5 027 279	5 360 011
Annen langsiktig gjeld	19	132 000	132 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		5 159 279	5 492 011
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		185 246	169 255
Påløpte renter		1 867	31 339
Påløpte avdrag		0	16 336
Annen kortsiktig gjeld		0	11
SUM KORTSIKTIG GJELD		187 113	216 941
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 101 321	3 521 127
Pantstillelse	20	10 275 000	10 275 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 09.04.2025
Styret i AS Ullevålsveien 82

Paula Kjerstadius /s/

Marianne Måseide /s/

Erlend Seilskjær /s/

Amila Topalovic

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseierne side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader. Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 967 171
Kabel-TV	138 412
Eiendomsskatt	99 036
Kapitalkostnader IN lån 2	66 141
Garasje	44 800
Strøm elbil	2 750
Kapitalkostnader på IN-lån	296 263
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	1 258
Kapitalkostnader regulert på IN-lån 2	265
Overført til kapitalkostnader	-363 927
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 252 169

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-7 050
SUM PERSONALKOSTNADER	-7 050

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

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 50 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 875.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-66 369
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-12 480
Multiconsult	-95 473
KIWA AS	-29 925
SUM KONSULENTHONORAR	-204 247

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-83 705
Drift/vedlikehold elektro	-11 621
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-95 326

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-153 251
Vann- og avløpsavgift	-338 337
Feieavgift	-8 160
Renovasjonsavgift	-150 318
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-650 066

NOTE: 9**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-28 631
Fjernvarme	-551 843
SUM ENERGI / FYRING	-580 474

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-3 800
Container	-11 003
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-7 826
Verktøy og redskaper	-5 839
Driftsmateriell	-4 150
Vaktmestertjenester	-133 549
Renhold ved firmaer	-79 830
Snørydding	-66 450
Andre fremmede tjenester	-43 404
Andre kontorkostnader	-55
Bank- og kortgebyr	-2 432
Velferdskostnader	-1 515
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-359 853

NOTE: 11**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 461
Renter av sparekonto i OBOS-banken	14 692
Kundeutbytte fra Gjensidige	27 421
SUM FINANSINTEKTER	43 574

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-358 703
Renter på leverandørgjeld	-6 377
SUM FINANSKOSTNADER	-365 080

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi	945 554
Kostpris/bokført verdi 2009	656 250
SUM BYGNINGER	1 601 804

Tomten ble kjøpt i 1988.

Gnr.220/bnr.88

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

NOTE: 14**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto (IN-lån)	1 281
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	1 281

NOTE: 15**AKSJEKAPITAL**

Aksjekapitalen er på kr 132 000 fordelt på 528 aksjer à kr 250.

Aksjonærene eier 5 til 24 aksjer hver.

Styremedlemmer som også er leieboere eier aksjer på lik linje med øvrige beboere.

NOTE: 16**ANNEN EGENKAPITAL**

Udekket tap	-3 368 574
Egenkapital fra IN tidligere år	1 337 658
Egenkapital fra IN 2024	132 741
Reduksjon EK fra IN	-478 896
SUM ANNEN EGENKAPITAL	-2 377 071

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Tallet er beregnet med utgangspunkt i summen av samtlige ekstraordinære nedbetalinger som er foretatt over årenes løp, korrigert slik at egenkapitalen fra IN reduseres i samme takt som pantelånet. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE: 17**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: 18**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,80 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2009	-2 740 758
Nedbetalt tidligere	1 309 847
Nedbetalt i år	100 119
	-1 330 792

OBOS-banken

Renter 31.12: 6,8 %, løpetid 29 år

Opprinnelig, 2014	-7 000 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	2 741 037
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	81 770
Nedbetalt tidligere, IN	1 042 930
Nedbetalt i år, IN	103 504
Restgjeld til banken pr.31.12.2024	-3 030 759

Lånet er et annuitetslån.

For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1

Opprinnelig, 2014

Renter 31.12: 6,8 % løpetid 29 år

Opprinnelig, 2014	-1 567 881
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	560 086
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	18 102
Nedbetalt tidligere, IN	294 728
Nedbetalt i år, IN	29 237
Restgjeld til banken pr.31.12.2024	-665 728

SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN**-5 027 279**

Lånet er et annuitetslån.

For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.

NOTE: 19**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Leieboerinnskudd	-132 000
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-132 000

NOTE: 20**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Pantelån	5 027 279
Beregnete IN-forpliktelser	991 503
TOTALT	6 018 782

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger	1 601 804
Tomt	920 000
TOTALT	2 521 804

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 8.05.25

Selskapsnummer: 5402 Selskapsnavn: AS ULLEVÅLSVEIEN 82

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



**OBOS 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.

Deres ref.

Vår ref.
2026/03045-5

Saksbehandler
Olav Johannes Borch
Deinboll

Dato
29.04.2026

Adresse: Ullevålsveien 82A
Eiendom: 220/88
Tiltakshaver: Nikolai Guss Butenschøn
Ansvarlig søker: STUDIO C.S. LUNDE

Rammetillatelse - Ullevålsveien 82 A

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om oppføring av balkong, som vi mottok 14.03.2026.

Det er ikke merknader til søknaden.

Rammetillatelsen er gitt med vilkår som må oppfylles før dere kan få igangsettingstillatelse. Vilkårene finner dere under avsnittet «Vilkår».

Opplysninger om byggesaken

Kort beskrivelse av søknaden

Det er søkt om å føre opp én balkong i andre etasje mot bakgård.

Plangrunnlaget for eiendommen

Eiendommen er avsatt til hovedformål bebyggelse og anlegg i kommuneplan 2015 – Oslo mot 2030, vedtatt 23.09.2015.

Tidligere reguleringsplan S-2255, vedtatt 28.07.2017 er i sin helhet opphevet, jf. vedlegg 5 i kommuneplanen.

Bygningen er ført opp på Byantikvarens liste over bevaringsverdige bygninger og anlegg.



Uttalelser og merknader til søknaden

Byantikvarens uttalelse

Byantikvaren har i sak 202556800 uttalt seg til et tilsvarende tiltak og motsetter seg ikke tiltaket forbeholdt at balkongen utføres likt de andre balkongene på bygningen.

Nabosamtykke

Naboeiendommen Ullevålsveien 84B har avgitt sitt samtykke til tiltaket og motsetter seg ikke at tiltaket føres opp i den omsøkte avstanden.

Plan- og bygningsetatens vurdering

Tiltakets kvaliteter

Tiltakets utforming og forhold til kulturminneverdier

Balkongen som føres opp for en tilsvarende utforming som de andre balkongene på bygningen og er godt tilpasset bygningens uttrykk. Vi kan ikke se at en balkong lik de andre på bygningen mot bakgård vil ha nevneverdige konsekvenser for kulturminneverdiene på eiendommen. Dette understøttes også av at Byantikvaren tidligere har gitt sitt samtykke til oppføring av balkong her.

Tiltakets tekniske kvaliteter

PBE forutsetter at tiltaket utføres i tråd med gjeldende tekniske krav i byggt teknisk forskrift (TEK17).

Godkjente tegninger og kart

Tegninger og kart som er godkjent som grunnlag for tillatelsen, er vedlagt.

Krav til plassering av tiltaket

Tiltaket må plasseres i samsvar med godkjent situasjonsplan og tegninger.

Ansvar

Erklærte ansvarsretter som er lagt til grunn for vedtaket, vises i vedlagt gjennomføringsplan.

Plan- og bygningsetatens konklusjon

Tiltaket tilfredstiller plan- og bygningslovens bestemmelser, og vi godkjenner søknaden.

Den videre prosessen

Tillatelsen er gitt med vilkår. Se eget avsnitt med vilkår lenger ned i vedtaket.

Dere må søke og ha fått igangsettelsestillatelse før dere setter i gang arbeidene. Erklæringer om ansvarsretter for utførelse må være sendt inn før arbeidene starter. Gjennomføringsplanen må

oppdateres og innsendes hver gang det skjer en endring i ansvarsforholdene og ved søknad om endring, igangsettingstillatelse, brukstillatelse og ferdigattest.

Når tiltaket er ferdig, må dere søke om ferdigattest. Dersom dere ønsker å søke om midlertidig brukstillatelse før ferdigattest, skal det kun gjenstå mindre vesentlig arbeid. Dere må opplyse om gjenstående arbeid, bekrefte at sikkerhetsnivået er tilfredsstillende og oppgi tidspunkt for ferdigstilling.

Rammetillatelsen gjelder i tre år

Tiltaket må være lovlig satt i gang innen tre år, ellers faller rammetillatelsen bort. Det betyr at dere må ha satt i gang arbeidene i tilstrekkelig tid før fristen løper ut.

Fristen begynner å løpe fra vedtaksdatoen, og den kan ikke forlenges, jf. pbl. § 21-9. Dersom det klages på vedtaket, er fristen tre år regnet fra det endelige vedtaket i klagesaken.

Saksinnsyn

Saken er tilgjengelig på saksinnsyn på nettsidene våre. Dokumenter er normalt tilgjengelige der to virkedager etter at de er journalført av oss. På Saksinnsyn kan du se saksopplysninger og dokumenter, sende inn dokumentasjon direkte til saken, og du kan abonnere på saken for å få varsel på e-post om nye dokumenter i saken.

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. § 27b. Se våre nettsider www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/.

Vennlig hilsen

Olav Johannes Borch Deinboll
saksbehandler
enhet byggesaker indre by vest

Hildegunn Løvold Ohren
enhetsleder

Dokumentet er godkjent digitalt.

Vedlegg:
Gjennomføringsplan
Situasjonsplan
Plan og fasader

Mottakere:

STUDIO C.S. LUNDE, Christopher Sucarrat Lunde

Kopi til:

Nikolai Guss Butenschøn