Boa



Bulent Yildirim Daglig leder / Partner / Eiendomsmegler MNEF Tlf +47 472 99 794 E-post by@boaeiendom.no

HOFFSVEIEN 8 B

PRISANTYDNING
7 200 000,-

Lys 3-roms med solrik, skjermet terrasse på 12 m². Felles takterrasse. Varmtvann og fyring inkl. Garasjeplass*

BRA-I
68 kvm

OM EIENDOMMEN

Hoffsveien 8 B er en lys og tiltalende 3-roms selveierleilighet fra 2005, med en solrik, skjermet terrasse på ca. 12 m², trappefri adkomst. Boligen har en attraktiv og tilbaketrukket beliggenhet på Hoff/Skøyen, med kort vei til servicetilbud, kollektivtransport og grøntområder. Her får du "rekkehus-følelsen".

Leiligheten har en åpen og sosial stue- og kjøkkenløsning med store vindusflater og god plass til både sofagruppe og spisebord. Kjøkkenet fra Kvik har hvite profilerte fronter og en frittstående kjøkkenøy med marmorbenkeplate. Fra stuen er det direkte utgang til den delvis overbygde terrassen, som er omkranset av grønn beplantning og har lite innsyn. Her får du en privat og hyggelig uteplass med god plass til utemøbler. Boligen har videre to gode soverom, hvor hovedsoverommet har direkte adkomst til en separat walk-in-garderobe. Det flislagte badet er oppgradert i 2021 og har gulvvarme, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin. Entré og gang har praktiske oppbevaringsmuligheter.

- Solrik, skjermet terrasse på ca. 12 m²
- *Selger eier en parkeringsplass i felles garasjeanlegg som kan kjøpes separat
- Kjellerbod på ca. 5 m²
- Trappefri adkomst og heis fra garasjen
- Flislagt entré og bad, parkett i øvrige rom
- Gode oppbevarings- og lagringsmuligheter
- Veldrevet sameie med felles takterrasse og sykkelbod
- Varmtvann og fyring inkl. i felleskost
- Ingen forkjøpsrett
- Mulighet for individuell nedbetaling av fellesgjeld
- Pene fellesarealer og et fredelig bomiljø
- Sameiet har egen hjemmeside: http://www.hoffsparken.no/
- Svært sentral beliggenhet
- Meget godt kollektivtilbud
- Matvarebutikk rett ved

NØKKELINFORMASJON

Boligtype	**Leilighet**
Eierform	**Selveier**
Primærrom (P-ROM)	**68 m²**
Bruksareal (BRA)	**73 m²**
BRA-I	**68 m²**
BRA-E	**5 m²**
Tomteareal	**4884 m²**
Antall rom	**3**
Antall soverom	**2**
Etasje	**1**
Byggeår	**2005**
Energimerking	**E - Green**

ØKONOMI

Prisantydning	**kr 7 200 000,-**
Andel fellesgjeld	**kr 109 810,-**
Andel fellesformue	**kr 10 981,-**
Felleskostnader/mnd	**kr 7 246,-**
Primær formuesverdi	**kr 1 875 000,-**
Sekundær formuesverdi	**kr 7 500 000,-**

Omkostninger

Boligkjøperforsikring	**kr 13 900**
Tinglysing pantedokument	**kr 545**
Tinglysing skjøte	**kr 545**
Pantattest kjøper	**kr 300**
Dokumentavgift	**kr 182 720**

VISNINGER

19.11.2026 kl. 18:00 –18:45

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 nødvending 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

Selger har i forbindelse med salget fylt ut egenerklæringsskjema som vedlagt salgsoppgaven. I skjemaet fremkommer følgende informasjon:

Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?
Ja, kun av faglært.
Faglært arbeid:
Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem: Rens av ventilasjon. Gjøres hvert tredje eller fjerde år.
Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?
Nei.
Forklar: TT teknikk

Er det foretatt radonmåling?
Ja.
Hva er verdiene?: Måleverdi per 11.04.2025Soverom 36 ± 10 Bq/m3Stue 21 ± 6 Bq/m3

Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?
Ja, kun av faglært.
Faglært arbeid:
Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem: Rehabilitering
Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?
Nei.
Beskriv dokumentene og legg frem kopi: Consolvo. Jeg vet ikke detaljene da garasjen tilhører sameiet og det er styret som har holdt i avtalen.

Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?
Ja.
Beskrivelse: Oppgradering av heis vil medføre økte felleskostnader

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.

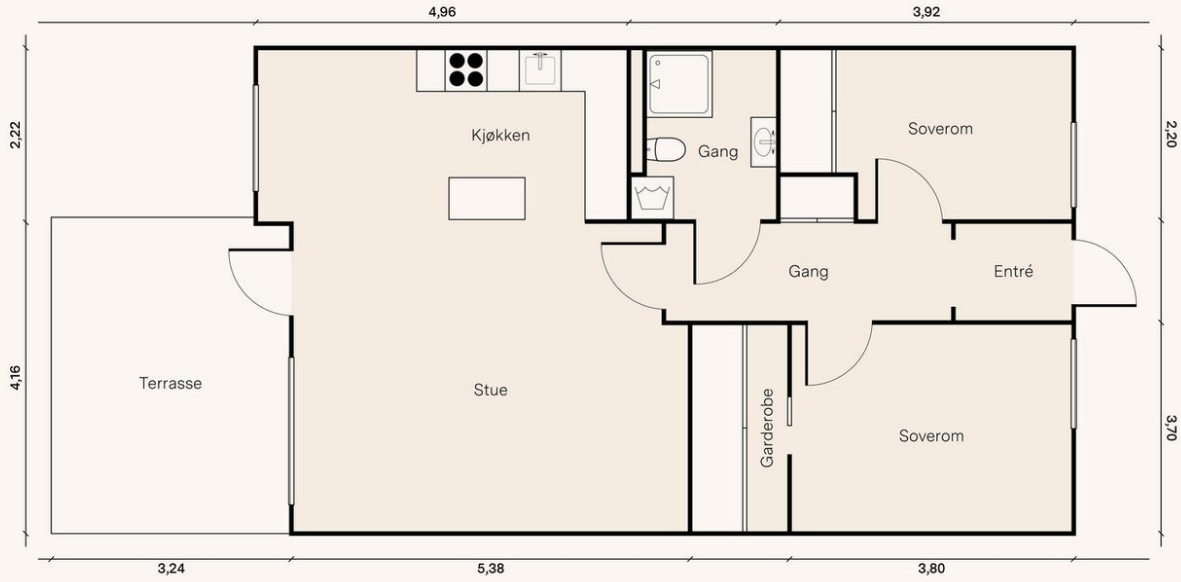
Forhold ved boligen

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.

BILDEGALLERI







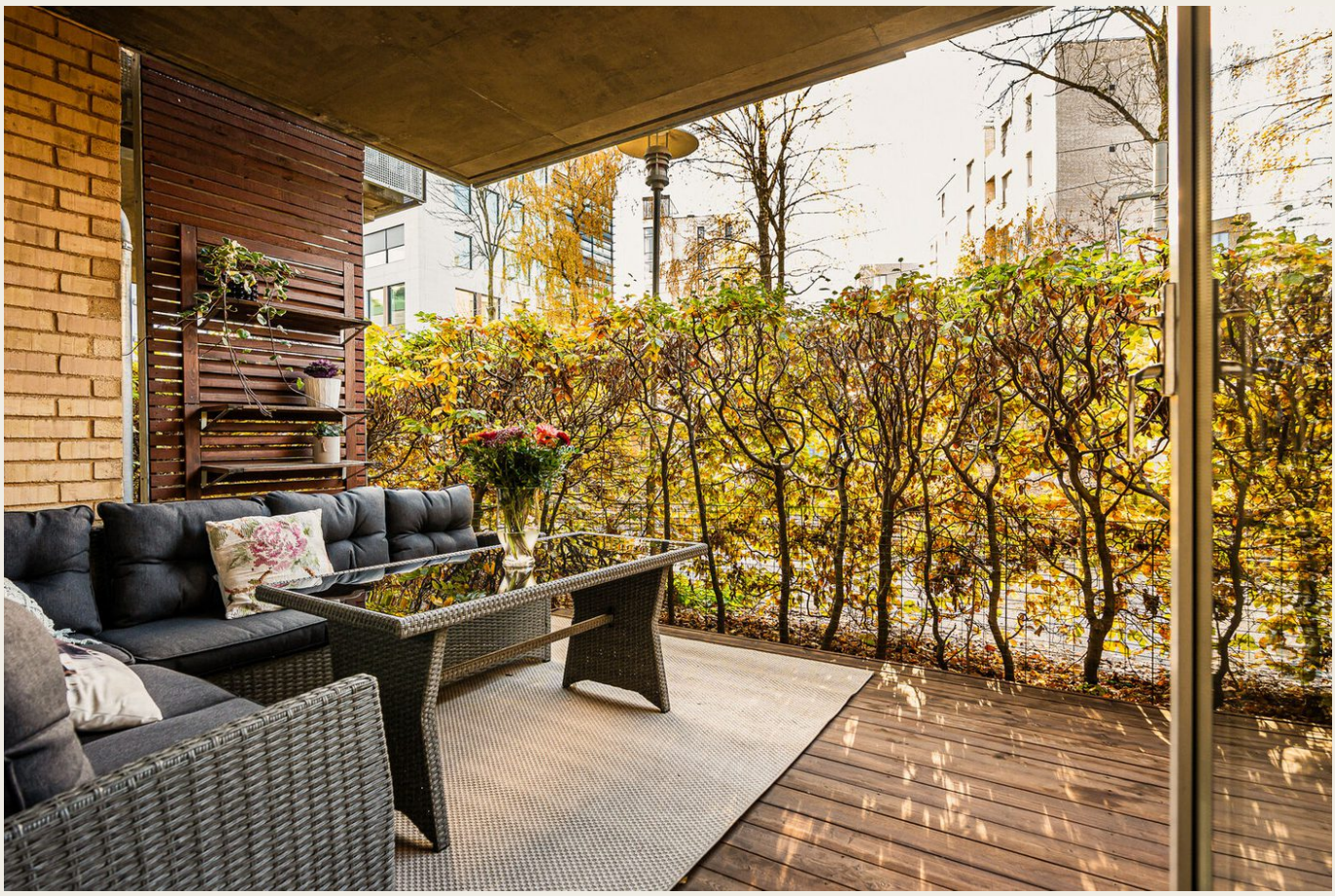
Hoffsveien 8B

Planløsningen er ikke i målestokk, avvik kan forekomme.
Oppgitte arealer er omtrentlige og ikke juridisk bindende.

Boa























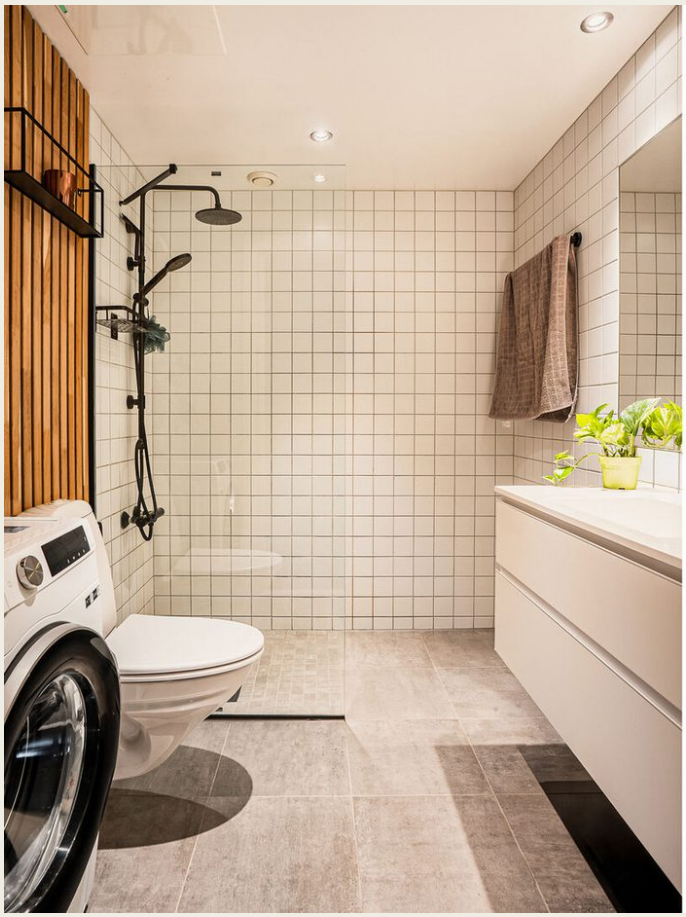









SAMSUNG

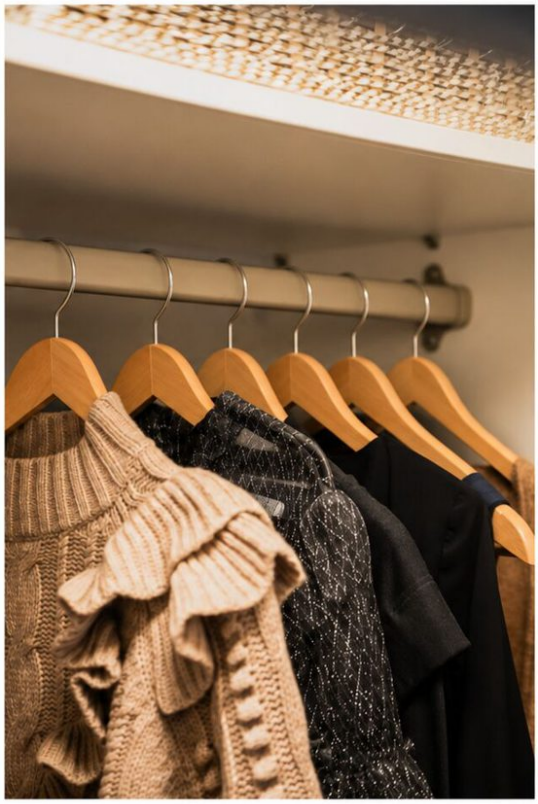








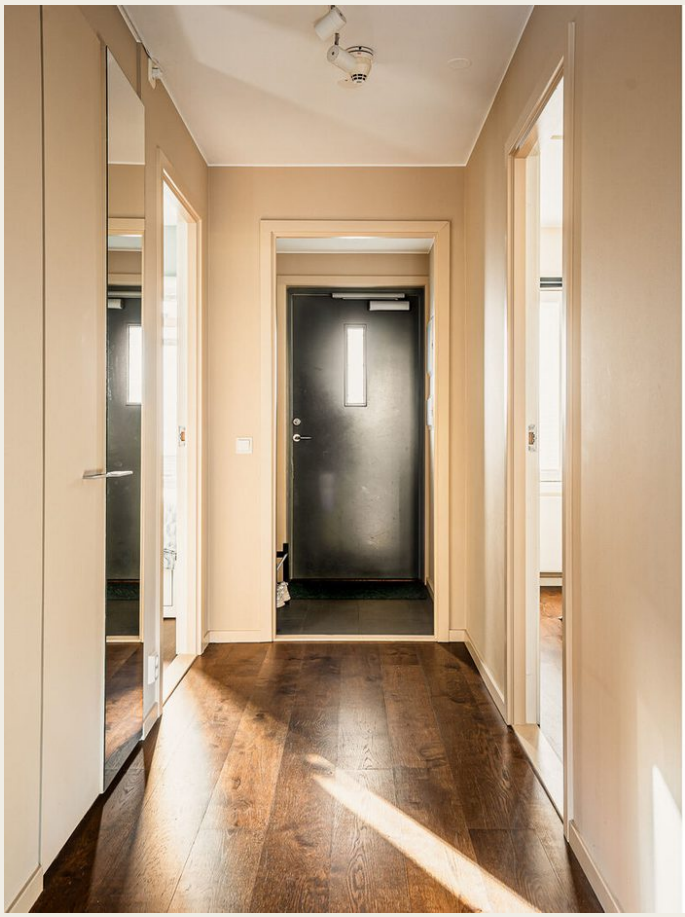




















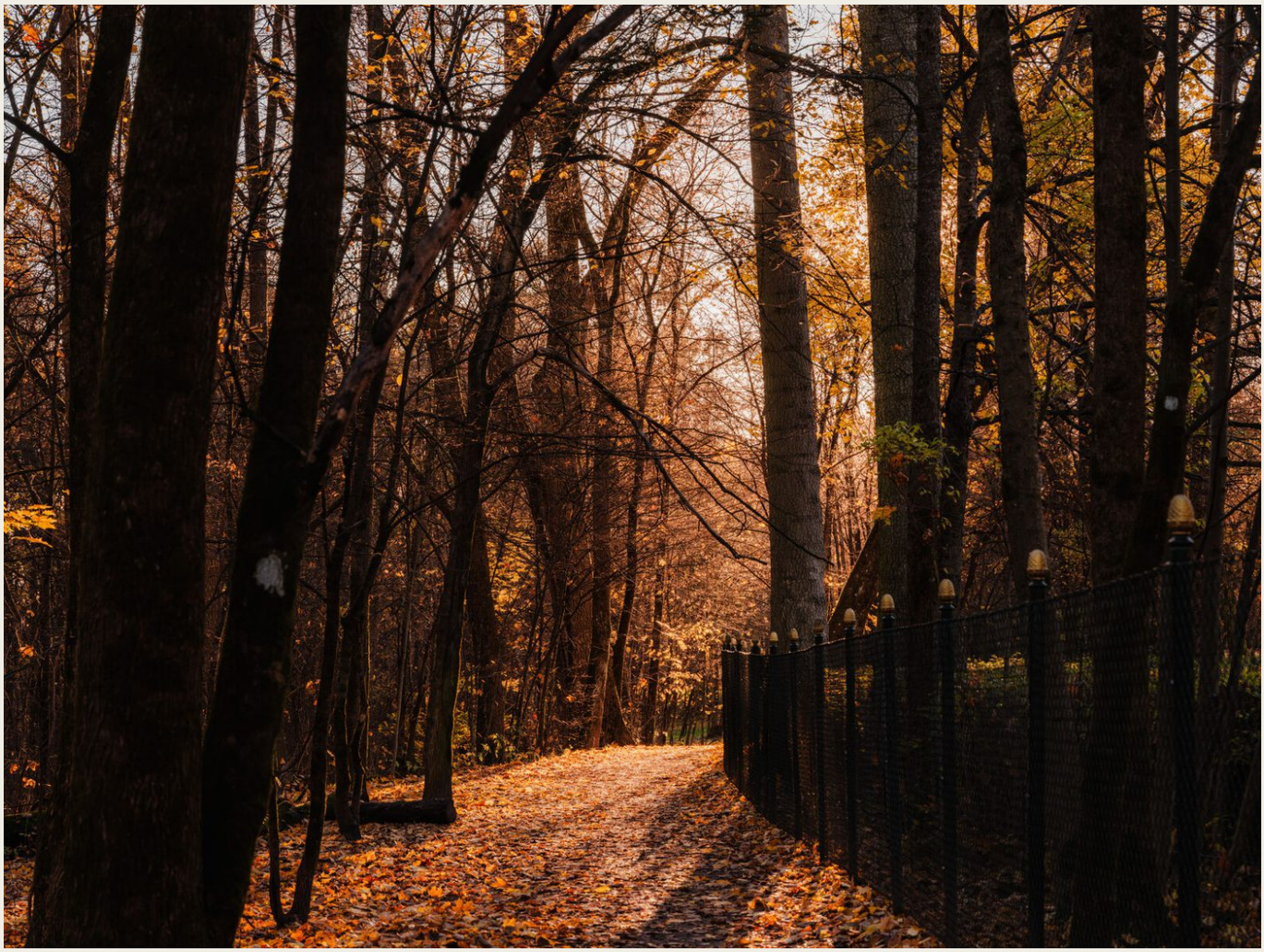



SL0018
007


FLOYD
dk company
Boots Apotek
Nº7
APO SUSHI
RESTAURANT-BAR
TAKEAWAY
THUNE
THUNE


brødbakeri
SYRIE LUKTER










ANNO
1920
LABORATORIET


Spor
Track
1


mallhaven
TORG
REMA
1000
ARK
HEIDEREICH
17B
mallhaven
TORG


SATS
REMA 1000
SATS



BELIGGENHET

Hoffsveien 8 B har en attraktiv og sentral beliggenhet på Hoff/Skøyen i bydel Ullern. Området kjennetegnes av veletablerte boligmiljøer, grønne omgivelser og en fin kombinasjon av sentral beliggenhet og tilbaketrukket atmosfære. Her bor du med kort avstand til både Skøyen, Frogner, Majorstuen og Bygdøy, samtidig som nærområdet har en rolig og boligpreget karakter. Beliggenheten gir en praktisk og variert hverdag, med et omfattende utvalg av servicetilbud, gode kollektivforbindelser og flotte rekreasjonsmuligheter. Nærheten til både byliv, grøntområder og fjorden gjør Hoff/Skøyen til et attraktivt boligområde for mennesker i ulike livsfaser.

NÆRHET TIL SKOLE OG BARNEHAGE
Området har et godt utvalg av barnehager og skoler, med flere tilbud innen gangavstand fra boligen.

Barnehager:
- Hoff Terrasse barnehage – ca. 100 m / 1 min.
- Dokka barnehage – ca. 300 m / 3 min.
- Harbitz aktivitetsbarnehage – ca. 300 m / 4 min.

Barneskoler:
- Smestad skole (1.–7. trinn) – ca. 1,3 km / 16 min.
- Bestum skole (1.–7. trinn) – ca. 1,3 km / 17 min.
- Skøyen skole (1.–7. trinn) – ca. 1,8 km / 22 min.

Ungdomsskoler:
- Øraker skole (8.–10. trinn) – ca. 3,3 km / 8 min.
- Ris skole (8.–10. trinn) – ca. 4,6 km / 6 min.

Videregående skoler:
- Ullern videregående skole – ca. 1,1 km / 14 min. gange.
- Persbråten videregående skole – ca. 3,7 km / 9 min. med bil.

Universitetet i Oslo på Blindern, OsloMet og øvrige utdanningsinstitusjoner i byen er lett tilgjengelige med kollektivtransport.

OFFENTLIG TRANSPORT OG KOMMUNIKASJON
Hoff/Skøyen har svært gode kollektivforbindelser, med kort vei til trikk, buss og tog. Den sentrale beliggenheten gjør det enkelt å komme seg til Oslo sentrum, omkringliggende bydeler og områdene vest for byen.

Kollektivtilbud i nærområdet (estimert gangtid):
- Hoff trikkeholdeplass: Ca. 200 m / 2 min. Linje 13 med forbindelse mot blant annet Frogner, Nationaltheatret og sentrum.
- Hoff bussholdeplass: Ca. 200 m / 2 min. Linje 40 med forbindelse mot blant annet Majorstuen og øvrige deler av byen.
- Skøyen stasjon: Ca. 600 m / 7 min. Et sentralt kollektivknutepunkt med togforbindelser mot blant annet Nationaltheatret, Oslo S, Lysaker, Asker og Drammen, samt forbindelse mot Oslo lufthavn.
- Smestad T-banestasjon: Ca. 1,7 km / 21 min. Linje 2 og 3 med forbindelser til sentrum og øvrige deler av T-banenettet.

Kollektivtilbudet vil på sikt bli ytterligere styrket gjennom Fornebubanen, som er under utbygging med ny T-banestasjon på Skøyen. Banen skal knytte Fornebu og Lysaker til Majorstuen og det eksisterende T-banenettet.
For bilister er det enkel adkomst til E18 og Ring 3, med gode forbindelser mot Oslo sentrum, Bærum, Asker og øvrige deler av hovedstadsområdet.

FASILITETER OG SHOPPING
Hoff/Skøyen har et omfattende utvalg av butikker og servicetilbud innen kort gangavstand. Rema 1000 Hoffsveien ligger kun ca. 200 meter fra boligen, mens Coop Mega på Harbitz Torg ligger ca. 300 meter unna. Harbitz Torg tilbyr også apotek og ulike helse- og servicetjenester. I nærområdet ligger dessuten Møllhausen Torg med ytterligere handelsmuligheter. Karenslyst Allé er en av Oslo vests mest etablerte handlegater, med et variert utvalg av mote- og interiørbutikker, spesialforretninger og øvrige servicetilbud. Her finner du også Vinmonopolet og flere forretninger som dekker både daglige behov og mer spesialisert handel. For et enda bredere shoppingtilbud ligger CC Vest på Lilleaker, ca. 10 minutters kjøring fra boligen. Majorstuen og Bogstadveien er også lett tilgjengelige, med et omfattende utvalg av butikker og forretninger.

AKTIVITET OG REKREASJON
Hoff/Skøyen byr på gode muligheter for friluftsliv og fysisk aktivitet, med kort vei til parker, turstier og fjorden. Hoffselva med Hoffsdammen og Smestaddammen danner grønne omgivelser med hyggelige turmuligheter, mens Skøyenparken og Frognerparken ligger innen gangavstand. Frognerparken byr på store grøntarealer, flotte turveier og populære aktivitetsområder som Frognerbadet og Frogner Stadion. For lengre turer er Mærradalen et attraktivt alternativ, med et frodig naturlandskap og turstier som strekker seg videre gjennom grøntområdene vest i Oslo. Bygdøy ligger en kort sykkeltur unna og byr på flotte badeplasser som Huk, Paradisbukta og Bygdøy sjøbad, i tillegg til turveier gjennom Kongeskogen og langs fjorden. Områdene ved Bestumkilen og Frognerkilen gir også gode muligheter for sykling, spaserturer og sjørelaterte aktiviteter. For den treningsinteresserte ligger SATS Hoff kun ca. to minutters gange fra boligen, mens SATS Sjølyst nås på ca. 13 minutter. I nærområdet finnes også Ferd stadion, ballbaner ved Øvre Silkestrå, tennis- og padeltilbud samt muligheter for roing og andre vannaktiviteter ved Bestumkilen.

LOKALE STEDER OG ATTRAKSJONER
Hoff og Skøyen har et variert utvalg av lokale møteplasser, kaféer og restauranter. Harbitz Torg er et naturlig samlingspunkt i nabolaget, mens Karenslyst Allé og Sjølyst har et levende serveringsmiljø med alt fra kaffebarer og uformelle lunsjsteder til restauranter for en hyggelig kveld ute. Blant de kjente stedene i området finner du Maschmanns Matmarked, med ferskvareavdelinger, bakeri og servering. Området byr også på flere populære kaffebarer og spisesteder, blant annet Kaffebrenneriet og Brødbakerne. For kulturinteresserte ligger Edvard Munchs tidligere kunstnerbolig og atelier på Ekely i nærområdet. Vigelandsanlegget i Frognerparken er en annen sentral attraksjon, mens Bygdøy byr på et rikt museumstilbud med blant annet Norsk Folkemuseum, Fram-museet og Kon-Tiki-museet. Med enkel tilgang til Frogner, Majorstuen, Aker Brygge og sentrum er det dessuten kort vei til hovedstadens øvrige kulturtilbud, konserter, teatre og restaurantliv.

STANDARD

Standard hentet fra tilstandsrapport, datert 02.11.2026:

Bygningen er oppført i 2005 i betongkonstruksjoner forblendet med teglstein. Leiligheten er modernisert med kjøkkeninnredning fra 2017 (ifølge eier), oppgradering av bad med flis på flis i 2021, samt malte overflater fra 2022. Oppvarming via radiatorer tilknyttet felles fjernvarmeanlegg og elektriske varmekabler på bad/wc. Mekanisk avtrekksventilasjon.

Overflater:
Gulv: Fliser på bad/wc og entré. Parkett i øvrige rom.
Vegger: Fliser på bad/wc. Malte flater i øvrige rom.
Himling: Malte flater.

Kjøkken:
Kjøkkeninnredning med hvite, profilerte fronter fra Kvik fra 2017 ifølge eier. Benkeplate i laminat med sort underlimt kum og sort blandebatteri i rustfritt stål. Kjøkkenøy med benkeplate i marmor. Integrert platetopp, stekeovn og oppvaskmaskin, samt frittstående kjøle- og fryseskap. Kjøkkenventilator over stekesone er tilknyttet ventilasjonsanlegget med motorenhet i overskap. Installert aquastop/lekkasjevarsler med sensorer og magnetventil.

Bad:
Flislagt baderom med flissatte vegger, glatte malte himlingsplater og flislagt gulv med termostatstyrte varmekabler. Innredning med glatte fronter, heldekkende servant, speil på vegg over servant med lys og vegghengt toalett. Dusjhjørne med glassvegg, sluk og termostatstyrt blandebatteri. Spilevegg er limt utenpå fliser. Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Mekanisk avtrekksventilasjon med avtrekk via ventil i himling og tilluft via spalte ved terskel.

Tilstandsrapporten har følgende avvik:
- TG2 bad/wc, dokumentasjon for våtrom: Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelsen av våtrommets vanntette sjikt.
- TG2 bad/wc, overflater gulv: Det er registrert lavere høyde mot wc, slik at bruksvann kan renne ned mot toalettet.
- TG2 bad/wc, vanntett sjikt, membran og sluk: Påstrykningsmembran på vegg og gulv er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
- TG IU (ikke undersøkt): tilliggende konstruksjoner til bad (hulltaking ikke utført) og varmtvannsbereder (felles anlegg).
- Helse, miljø og sikkerhet: Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (måler byttet av ELTEL).

Se tilstandsrapporten for fullstendig beskrivelse av avvik og tiltak.

BYGNINGSINFORMASJON

Byggemåte utvendig er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, datert 02.11.2026:

Bygning generelt:
Bygning oppført i 2005 i betongkonstruksjoner etter datidens byggeskikk og metoder. Boligen er fundamentert på faste, stabile masser med armert og isolert såle/støpt betongdekke til grunn. Yttervegger er forblendet med teglstein. Flatt tak tekket med papp, banemembran, sarnafil eller lignende.

Vinduer:
Vinduer med trerammer og 2-lags isolerglass fra byggeåret. Vindusglass er hele og det ble ikke observert punkteringer. Normal og forventet bruksslitasje sett ut fra bygningsdelenes alder.

Dører:
Ytterdør i tre fra byggeåret. Brann- og lydklassifisert entrédør (B30/DB35). Det er registrert noen hakk/merker på dørblad og tettelist er litt slitt. Normal og forventet bruksslitasje sett ut fra alder.

Terrassedør:
Terrassedør med trerammer og 2-lags isolerglass fra byggeåret. Det er registrert noen hakk/merker i terrassedør. Isolerglass er hele og det ble ikke observert punkteringer.

Balkonger / Terrasser:
Utgang fra stue/kjøkken til en terrasse på ca. 12 m². Dekke/gulv i impregnert trevirke. Det er registrert enkelte værslitte terrassebord.

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 02.11.2026:

Vannledninger:
Innvendige vannledninger er i hovedsak utført som rør-i-rør-system med plastrør. Rørføringer er lagt skjult i vegg/himling bak servant og blandebatteri. Det er montert fordelerskap i taket på badet.

Avløpsrør:
Interne og synlige avløpsrør i plast. Øvrige avløpsrør er felles for bygningen og ikke inspisert/vurdert.

Ventilasjon:
Boligen har mekanisk avtrekksventilasjon. Tilluft tilføres via veggventiler samt spalte ved terskel på bad. Avtrekk skjer via ventiler på bad og kjøkken. Kjøkkenventilator over stekesone er tilknyttet ventilasjonsanlegget, med motorenhet lokalisert i skap over ventilator.

Varmtvannstank:
Leiligheten er tilknyttet byggets felles sentrale varmtvannsanlegg og har ikke egen varmtvannsbereder i boenheten. Produksjon og distribusjon av varmt tappevann skjer via fellesanlegget.

Varme:
Oppvarming via radiatorer tilknyttet bygningens felles sentralvarme-/fjernvarmeanlegg. Radiatorene fremstår som originale fra byggeåret. I tillegg er det termostatstyrte elektriske varmekabler på bad/wc.

Elektrisk anlegg:
Sikringsskap er lokalisert i entré og har automatsikringer fra byggeåret. Måler er byttet av ELTEL, og det foreligger ingen samsvarserklæring for nyanlegget.

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

BESKRIVELSE

Eierseksjon

INNHOLD

Leiligheten ligger i 1. etasje og består av følgende rom: entré, to soverom, walk-in closet, bad/wc og stue/kjøkken. Fra stue/kjøkken er det utgang til terrasse på ca. 12 m².

I tillegg disponerer leiligheten en bod på ca. 5 m² i felles kjeller. Selger eier en parkeringsplass i felles garasjeanlegg, som kan kjøpes separat for kr. 300.000,-.

VEI, VANN, AVLØP

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpssystem. Stikkledningene fra eiendommen og ut til det kommunale nettet er private, og vedlikeholdsansvaret for disse påhviler sameiet. Adkomst til eiendommen skjer via offentlig til privat vei (felles avkjørsel).

PARKERING

Selger eier én fast parkeringsplass, nr. 45, i lukket felles garasjeanlegg under bygget, med enkel adkomst via heis. Parkeringsplassen er ikke inkludert i salget eller oppgitt pris for leiligheten, men kjøper av leiligheten vil få mulighet til å kjøpe parkeringsplassen separat for kr 300 000, dersom dette er ønskelig.

Parkeringsplassen har per i dag ikke elbillader, men sameiet har en eksisterende avtale med leverandør som legger til rette for etablering av ladepunkt til gunstige betingelser. Seksjonseier kan, med samtykke fra styret, etablere ladepunkt for elbil eller ladbar hybrid i tilknytning til parkeringsplassen seksjonen disponerer, eller på annet sted anvist av styret.

Garasjeanlegget har gjennomgått omfattende rehabilitering de senere årene.

Sameiet disponerer også gjesteparkeringsplasser på særskilt anviste områder. For øvrig er det mulighet for gateparkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

OVERTAKELSE

Overtakelse etter avtale med selger.

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 innenfor felt 3, i Reguleringsplan for Hoffsveien 10 (plan-ID S-4080), vedtatt 05.05.2004.

Reguleringen omfatter to vertikalnivåer: vertikalnivå 2 på bakkenivå (byggeområde for boliger og felles avkjørsel) og vertikalnivå 1 under bakken (underjordisk garasjeanlegg).

Eiendommen omfattes også av reguleringsplan Mindre vesentlig endring av reg.plan vedtatt 5.5.2004, S-4080, Hoffsvn. 10 (plan-ID V121205), vedtatt 12.12.2005.

Eiendommen omfattes av Kommuneplan 2015-2030: Oslo mot 2030 - Smart, trygg, grønn (plan-ID Kommuneplan 2015-2030), vedtatt 23.09.2015. Arealbruken er i planen avsatt til bebyggelse og anlegg, eksisterende. Reguleringsplaner vedtatt før 17.09.2014 gjelder foran kommuneplanen ved motstrid.

Eiendommen omfattes av Kommunedelplan for Skøyen (plan-ID KDP-1), vedtatt 13.04.1988.

Eiendommen omfattes av Kommunedelplan for torg og møteplasser (plan-ID KDP-17), vedtatt 22.04.2009.

Planer i nærheten av eiendommen:
- Områderegulering for Skøyen (saksnummer 201414412) - planforslag

Området er stadig under endring/utvikling, bygg settes opp, rehabiliteres og rives ned. Vi anbefaler derfor alle budgivere å sette seg inn i gjeldende reguleringsbestemmelser. Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

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 eigedomen er selt "som han er" eller med liknande allment atterhald, har eigedomen likevel mangel der dette følger av §§ 3-7 eller 3-8. Eigedomen 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 kontraktsvilkårene. 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



Bulent Yildirim
Daglig leder / Partner / Eiendomsmegler MNEF
+47 472 99 794
by@boaeiendom.no

v 45.0, 10/11/2026, kl: 16:18

Tilstandsrapport

3-roms leilighet i 1. Etasje

Hoffsveien 8 B, 0275 OSLO

OSLO kommune

gnr. 31, bnr. 203, snr. 84

Sum areal alle bygg: BRA: 73 m² BRA-i: 68 m²



Befaringsdato: 21.10.2026 **Rapportdato:** 02.11.2026 **Oppdragsnr.:** 22602-26270 **Eiendomsverdi ref nr:** CP4547

Foretak: Taksator AS **Takstingeniør:** Erik Pettersen

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

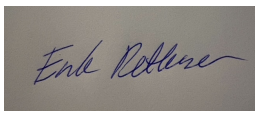
Taksator AS

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

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



Rapportansvarlig



Erik Pettersen
Uavhengig Takstingeniør
ep@taksator.no
950 60 321

Norsk takst NITO

taksator

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med iVerdi. iVerdi reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

$ Tiltak under kr 20 000

$$ Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

$$$ Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

$$$$ Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

$$$$$ Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

3-roms leilighet i 1. etasje med terrasse som ligger sentralt på Hoff/Skøyen.

Leiligheten er oppført i 2005.
Leiligheten har mekanisk ventilasjon.

Oppvarming via fjernvarme via radiatorer, ellers elektriske varmekabler på bad/wc.

Flislagt baderom med standard og konstruksjoner fra byggeåret/lagt flis på flis i nyere tid.

Kjøkken med innredning fra Kvik fra 2017 ifølge eier.
Laminat benkeplate med underlimt kum (sort), marmor benkeplate på kjøkken-øy.
Blandebatteri i rustfritt stål (sort).
Integrert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og frittstående kjøle/fryseskap.

Utgang fra stue/kjøkken til en terrasse på ca. 12 m² med utsyn til nærområdet.

Baderommet har heldekkende servant innredning, speil, blandebatteri, vegghengt toalett og dusjhjørne med glassvegg.
Det er opplegg for vaskemaskin og tørketrommel på badet.

Det medfølger en bod i felles kjeller på ca. 5 m² og en parkeringsplass i felles garasjeanlegg.

Ellers henvises det til rapporten i sin helhet.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

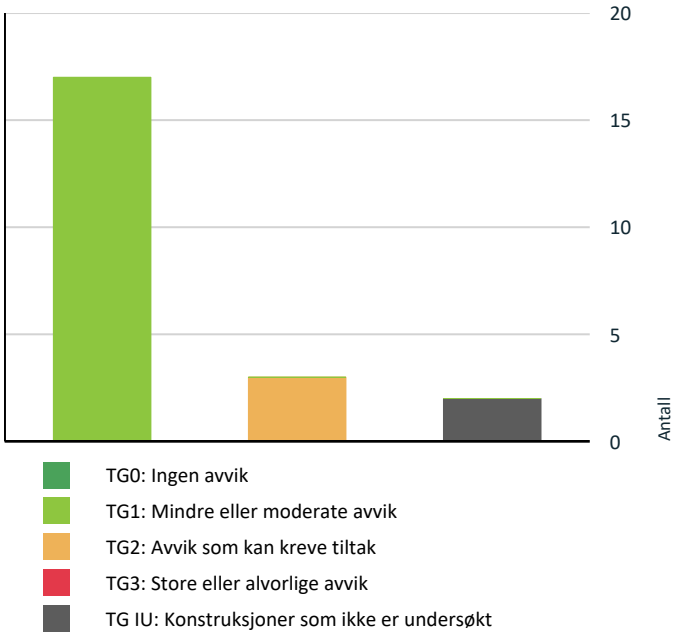
3-roms leilighet i 1. Etasje

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

Det foreligger byggemeldte/godkjente tegninger, som stemmer med dagens bruk.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

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

Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget. Gå til side

Oppsummering av avvik

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

3-roms leilighet i 1. Etasje

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad/wc > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Våtrom > 1. Etasje > Bad/wc > Dokumentasjon for våtrom** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad/wc > Overflater gulv** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad/wc > Vanntett sjikt, membran og sluk** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Tilstandsrapport

3-ROMS LEILIGHET I 1. ETASJE



Byggeår
2005

Standard
Se beskrivelse i rapport.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med trerammer og 2-lags isolerglass fra byggeåret.
Vindusglass er hele og det ble ikke observert punkteringer.

Ved befaringen ble det ikke foretatt kontroll på åpne- og lukkemekanismer av alle vinduer.

Ingen unormale avvik registrert, utover normal og forventet bruksslitasje, sett ut fra bygningsdelenes alder.

Det påpekes at vinduer utvendig ofte/kan omfattet av sameiets vedlikeholdsansvar.
Innvendige overflater og installasjoner kan helt eller delvis være den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsansvar.

TG 1 Ytterdør

Beskrivelse

Ytterdør i tre fra byggeåret.
Brann- og lydklassifisert entrédør (B30/DB35).
Det er registret noen hakk/merker på dørblad og tettelist er litt slitt, forholdet er vurdert til TG1.

Ingen unormale avvik registrert, utover normal og forventet bruksslitasje, sett ut fra bygningsdelenes alder.

Det påpekes at dører utvendig er omfattet av sameiets vedlikeholdsansvar.
Hvis ikke annet er bestemt i vedtektene.

TG 1 Terrassedør

Beskrivelse

Terrassedør med trerammer og 2-lags isolerglass fra byggeår.
Utvendige trerammer, det er registert noen hakk/merker i terrassedør, forholdet er vurdert til TG1.
Isolerglass er hele og det ble ikke observert punkteringer.

Det påpekes at terrassedør utvendig er ofte/omfattet av sameiets vedlikeholdsansvar.
Hvis ikke annet er bestemt i vedtektene.

Tilstandsrapport

TG 1 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Utgang fra stue/kjøkken til en terrasse på ca. 12 m².
Terrasse/gulv i impregnert trevirke på terrasse.
Noen værslitt terrassebord, forholdet er lite.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulv:
Fliser på bad/wc og entré.
Parkett i øvrige rom.
Noen hakk/merker på overflater som gulv, dette er normalt i en brukt bolig.

Overflater fremstår med normal og forventet bruksslitasje.

Tilstandsgrad 1 er satt på bakgrunn av normal slitasje uten at bruksfunksjonen anses redusert, basert på visuelle observasjoner ved befaringstidspunktet. Rapporten bygger på en forutsetning om at eventuelle produsentanvisninger for benyttede produkter er fulgt, da dette ikke er verifiserbart ved visuell befaring.

Tilstandsgrad er fastsatt etter en samlet vurdering.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Vegger:
Fliser på vegger på bad/wc.
Ellers malte flater.

Himlinger:
Malte flater.
Takhøyden ble i stue målt til ca. 2,48 m.

Noen hakk/merker på overflater som vegg og himling.
Overflater fremstår med normal og forventet bruksslitasje, slik det må påregnes i en brukt bolig.

For eldre og brukte boliger gjelder det ikke toleransekrav til ferdige overflater.
Mindre estetiske forhold og avvik som ikke påvirker overflatenes bruksfunksjon, kommenteres derfor ikke særskilt.

Tilstandsgrad 1 er satt på bakgrunn av normal slitasje uten at bruksfunksjonen anses redusert, basert på visuelle observasjoner ved befaringstidspunktet.

Overflater i våtrom er vurdert separat under punktet «Baderom».
Tilstandsgrad er fastsatt etter en samlet vurdering.

Radon

Beskrivelse

Det er opplyst at sameiet har utført radonmålinger i boligen, og for denne leiligheten ble det målt:
Måleverdi per 11.04.2025 Soverom 36 ± 10 Bq/m3Stue 21 ± 6 Bq/m3

I borettslag, sameier og aksjeselskap gjennomføres slike målinger ofte som et felles tiltak.
Eier opplyser at sameiet har utført målinger på radon, denne rapporten er ikke fremvist for takstmannen.

Tilstandsrapport

Dersom det ikke foreligger dokumentasjon på radonnivåer, anbefales det at radonmåling utføres i vinterhalvåret for å avklare nivåer og vurdere eventuelt behov for radonreduserende tiltak.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Glatte/profilerte, fabrikklakkerte/folierte innerdører.
Noen innerdører/dørblader har skader/merker.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Undersøkelse av skadedyr og fuktkrevende insekter inngår ikke som et generelt obligatorisk sjekkpunkt etter forskrift til avhendingslova.

Eier opplyser at det ikke er observert skadedyr i leiligheten.

For enkelte bygningsdeler krever imidlertid forskriften at den bygningssakkyndige vurderer forhold som kan indikere biologiske skader eller angrep der dette er relevant som en del av de obligatoriske undersøkelsene.
Ved befaringen ble boligen undersøkt visuelt i tilgjengelige og relevante områder. Det ble ikke observert tegn til aktiv forekomst av skadedyr eller fuktkrevende insekter på befaringstidspunktet.

Det kan likevel ikke utelukkes at slike forhold kan forekomme i skjulte konstruksjoner eller utvikle seg etter befaringen, da undersøkelsen er begrenset til tilgjengelige og synlige bygningsdeler i samsvar med gjeldende regelverk og inspeksjonsomfang.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/WC

Generell

Beskrivelse

Flislagt baderom fra byggeåret.

Våtrom er konstruksjoner med høy fukt- og vannbelastning, hvor flere vesentlige deler av oppbygningen normalt er skjult bak overflater og ikke tilgjengelige for direkte inspeksjon.

Tilstandsvurderingen er basert på tilgjengelige og synlige forhold (nivå 1 undersøkelse), fremlagte opplysninger og de undersøkelsene som fremgår under de enkelte vurderingspunktene.
I de tilfeller hvor en bygningsdel får tildelt TG2 eller TG3, anbefales det at det gjennomføres undersøkelser på nivå 2 og 3.

- Undersøkelsesnivå 2 innebærer en mer detaljert undersøkelse av aktuelle forhold, normalt ved bruk av målinger og annet egnet utstyr.
- Undersøkelsesnivå 3 innebærer undersøkelser som kan omfatte inngrep eller åpning av konstruksjoner for å avklare oppbygning, underliggende forhold og evt skadeomfang.

Slike undersøkelser inngår ikke i den ordinære tilstandsanalysen.
Eventuelle interessenter gjøres med dette oppmerksom på undersøkelsesnivåene og anbefales å vurdere behovet for ytterligere undersøkelser i sammenheng med de konkrete avvikene og tilstandsgradene som fremgår av rapporten.

Vurderingene gjelder forholdene på befaringstidspunktet.
De enkelte delene av våtrommet er vurdert separat under respektive punkter i rapporten.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Dokumentasjon for våtrommet er vurdert etter kriteriene i NS 3600.
Våtrom stiller standarden konkrete krav til hva som skal foreligge for at utførelsen av det vanntette sjiktet skal anses som dokumentert. Eier har boligpermen fra byggeåret, denne inneholder FDV.

På oppføringstidspunktet var det ikke krav om uavhengig kontroll av våtrom slik det er i dag. Kravet om obligatorisk uavhengig kontroll av fuktsikring i våtrom ble først innført i 2013, så ferdigattest kan ikke legges til grunn for vurderingen av dokumentasjon for våtrommet.

Formålet med dokumentasjonen er å kunne sannsynliggjøre hvordan skjulte og viktige detaljer er utført, ettersom disse normalt ikke kan undersøkes etter at våtrommet er ferdigstilt.

Sentrale detaljer omfatter blant annet tetting rundt gjennomføringer og sluk, utførelse ved dørterskel samt overganger mellom gulv, vegger og hjørner.

Tilfredsstillende dokumentasjon kan blant annet være;
* Dokumentasjon etter anerkjent bransjenorm.
* Dokumentert vanntest/tetthetsprøving.
* Dokumentasjon fra utførende med identifiserbare bilder av skjulte detaljer.

De ulike dokumentasjonsalternativene har egne kriterier som må være oppfylt for at dokumentasjonen skal anses som tilfredsstillende.

Ved søknadspliktig tiltak skal det også foreligge ferdigattest.

Eventuelle fremlagte opplysninger og dokumentasjon er vurdert opp mot A.2.1.9.1 i NS 3600. Eventuelle mangler ved dokumentasjonsgrunnlaget fremgår under avvik.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelsen av våtrommets vanntette sjikt.

Manglende dokumentasjon medfører at den bygningssakkyndige ikke har grunnlag for å verifisere hvordan skjulte deler av våtrommet er bygget opp eller utført. Dette gjelder blant annet type og utførelse av vanntett sjikt, tetting ved gjennomføringer, sluk, dørterskel og overganger mellom gulv, vegger og hjørner.

Det kan heller ikke verifiseres om arbeidene er utført i samsvar med relevante monteringsanvisninger og bransjenormer, eller om arbeidene er utført av foretak/personell med relevant fagkompetanse.
Dokumentasjonsforholdet er vurdert etter A.2.1.9.1 i NS 3600

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Når dokumentasjon på våtrommets vanntette sjikt ikke foreligger, er utførelsen av skjulte konstruksjoner usikker. Det kan derfor ikke bekreftes om tettesjikt, gjennomføringer og tilslutninger er utført slik at de gir tilstrekkelig beskyttelse mot fukt og lekkasjer. Eventuelle utførelsesfeil kan være skjulte og først bli synlige dersom det senere oppstår fuktpåvirkning.

Tiltak:
Det anbefales å forsøke å fremskaffe dokumentasjon på våtrommets utførelse. Dersom dokumentasjon ikke kan fremlegges, bør våtrommet følges opp med normalt tilsyn, særlig ved sluk, gjennomføringer og andre fuktutsatte områder. Ved tegn til lekkasje eller fukt bør forholdet undersøkes nærmere av fagkyndig.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Flissatte vegger.
Glatte, malte himlingsplater.
Normal bruksslitasje sett ut ifra alder.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av de konstruksjoner og overflater som var tilgjengelig ved befaringstidspunkt.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt i dusjsonens vegger med fuktindikator (Protimeter MMS3) på befaringen, og det var ingen indikasjoner på fukt. Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet.

1. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med termostatstyrte varmekabler.

Fallforhold i dusjsonen er funksjonsprøvd på befaringstidspunktet ved bruk av dusj, som en del av undersøkelsen etter NS 3600. Ved funksjonsprøvingen ble det observert at bruksvann ble ledet tilfredsstillende mot sluk.

Fallforholdene kan være lavere enn dagens preaksepterte ytelser etter byggteknisk forskrift, men likevel vurderes som funksjonelle når bruksvann ledes tilfredsstillende til sluk ved funksjonsprøving.
TG1 omfatter også "mindre avvik".

På resterende deler av gulvet er det utført stikkprøvekontroll av fallforhold i minst to retninger.
Det er ikke registrert fallforhold som medfører at bruksvann kan brer seg utover gulvet utover nedslagsfeltet ved normal bruk av dusj og blir stående, men at det kan renne ned mot wc/toalett, da det er registret lavere høyde.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke registrert fallforhold som medfører at bruksvann brer seg utover gulvet utover nedslagsfeltet ved normal bruk av dusj og blir stående, men at det kan renne ned mot wc/toalett, da det er registret lavere høyde.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Det er registrert lavere gulvnivå ved toalettet, noe som kan medføre at bruksvann fra dusjsonen ledes mot dette området. Selv om det ikke er registrert stående vann ved normal bruk, kan fallforholdene medføre økt fuktbelastning på gulv og fuger utenfor dusjsonen.

Tiltak:
Det anbefales å begrense vannsøl utenfor dusjsonen og sørge for at eventuelt bruksvann ledes til sluk. Ved fremtidig oppgradering av våtrommet bør fallforholdene utbedres slik at vann ledes mot sluket.

1. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Plastsluk med klemring uten synlig membran/tettesjikt.

Vanntette sjikt i våtrom er skjult bak overflatekledninger og kan derfor ikke inspiseres visuelt. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser type vanntett sjikt, utførelse eller tidspunkt for etablering. Vurderingen er derfor basert på alder og erfaringsbaserte alderskriterier i henhold til NS 3600, Tabell C.1. For påstrykningsmembran/smøremembran uten dokumentasjon anses fremtidig funksjon som usikker når alderskriteriene er overskredet.

Vurdering av avvik:
• Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
• Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Konsekvens:
Membranens alder og manglende dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til tettesjiktets tilstand og gjenværende funksjonstid. Ved svekket tetthet kan fukt trenge inn i bakenforliggende konstruksjoner og over tid føre til fuktskader.

Tiltak:
Det anbefales å være oppmerksom på tegn til fukt og utettheter, samt begrense unødig vannbelastning på veggflatene. Ved fremtidig rehabilitering av våtrommet bør det etableres nytt tettesjikt med dokumentert utførelse.

• Konsekvens:
Membranens alder og manglende dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til tettesjiktets tilstand og gjenværende funksjonstid. Ved svekket tetthet kan vann trenge ned i underliggende konstruksjoner og over tid føre til fuktskader. Risikoen øker ved fortsatt bruk og belastning med vann.

Tiltak:
Det anbefales å være oppmerksom på tegn til fukt og utettheter, samt sørge for at vann ledes effektivt til sluk. På grunn av membranens alder må det påregnes behov for utskifting av tettesjiktet ved fremtidig rehabilitering av våtrommet.





1. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning med glatte fronter og heldekkende servant.
Speil på vegg over servant med lys.
Vegghengt klosett, dusjhjørne, sluk og termostatstyrt blandebatteri.
Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Rørføringer er lagt skjult i vegg/himling bak servant og blandebatteri.
Det er montert fordelerskap i taket på badet.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering

1. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekksventilasjon i rommet.
Avtrekk skjer via ventil i himling.

Tilluft tilføres via spalte ved terskel.
Det ble ikke registrert unormale avvik ved befaringen.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra ventilasjonsløsningen og de forhold som var tilgjengelige ved befaringstidspunktet.

1. ETASJE > BAD/WC

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er ikke utført hulltaking da dusjsonen grenser til naboleilighet og rørføringer på kjøkken.
Dette er i henhold til gjeldende forskrift.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt i dusjsonens vegger med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen, og det var ingen indikasjoner på fukt.
Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet. Gulv måles ikke.

Tilstandsgrad er satt ut fra resultater ved utførte overflatesøk.

Vurdering av avvik:
• Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Når hulltaking ikke er gjennomført, er det begrensede muligheter for å kontrollere eventuell fukt i bakenforliggende konstruksjoner. Skjulte fuktforhold kan derfor ikke utelukkes, og det foreligger en viss usikkerhet knyttet til konstruksjonens tilstand.

Tiltak:
Det anbefales å være oppmerksom på eventuelle tegn til fukt eller skader i tilstøtende konstruksjoner. Ved mistanke om fuktproblemer bør det gjennomføres nærmere undersøkelser der dette er praktisk mulig.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken innredning med hvite, profilerte fronter fra Kvik fra 2017 ifølge eier.
Laminat/marmor benkeplate med underlimt kum (sort).
Det er integrert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin samt frittstående kjøle-/fryseskap.

Aquastop/lekkasjevarsler med sensorer og magnetventil er installert.

Det ble rutinemessig foretatt fuktsøk på typisk fuktutsatte steder med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringstidspunktet. Det ble ikke registrert indikasjoner på fukt.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra en helhetlig vurdering av rommet og kjøkkeninnredningen.



1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Bygningen og leiligheten har mekanisk avtrekksventilasjon.
Det er montert kjøkkenventilator over stekesone, tilknyttet ventilasjonsanlegget.
Motorenhet er lokalisert i skap over ventilator.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra dagens ventilasjonsløsning og de forhold som var tilgjengelige for visuell kontroll på befaringstidspunktet. Eventuelle endringer i løsningen kan medføre endret tilstandsgrad.

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er i hovedsak utført som rør-i-rør-system med plastrør.
Synlige og tilgjengelige deler av vannledningene er undersøkt visuelt.

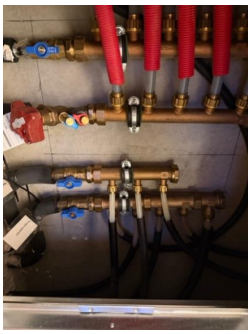
Undersøkelsen omfatter tilgjengelige rørstrekk og sammenkoblingspunkter, samt observasjon av eventuelle tegn til lekkasje og andre synlige avvik.

Fordelerskap er undersøkt med hensyn til tilgjengelighet og håndtering av eventuelt lekkasjevann.
Store deler av røropplegget er skjult i konstruksjoner og er ikke tilgjengelig for direkte inspeksjon. Skjulte rørføringer kan derfor ikke vurderes uten inngrep i konstruksjonene, og slike inngrep er ikke foretatt.

Tilstandsvurderingen er basert på forholdene på befaringstidspunktet og må anses som et øyeblikksbilde. Vannledninger står normalt under kontinuerlig trykk, og lekkasjer eller funksjonssvikt kan oppstå uten tydelige forutgående symptomer. TG1 innebærer derfor ikke en garanti for fremtidig funksjon eller mot at lekkasje kan oppstå.

Tilstandsgrad er fastsatt på grunnlag av registrerte forhold, tilgjengelige opplysninger og relevant aldersvurdering etter tabell C.5 i NS 3600.





TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Interne og synlige avløpsrør i plast.
Øvrige avløpsrør er felles for bygningen og ikke inspisert/vurdert.

Tilstandsgrad er satt ut fra vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befaring.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har mekanisk avtrekksventilasjon.
Tilluft tilføres via veggventiler.
Avtrekk skjer via ventiler på bad og kjøkken.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra dagens løsning.
Endringer eller manglende vedlikehold kan medføre endret tilstandsgrad.

TG 1 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Boligen har radiatorer tilknyttet bygningens felles sentralvarme-/fjernvarmeanlegg.

Tilstandsrapport

Plassering og utforming av varmesentral er ikke kjent.
Det ble ikke observert synlige tegn til lekkasje ved radiatorer eller tilgjengelige rørføringer i boligen.

Radiatorene fremstår som originale fra byggeåret.
Undersøkelsen er utført i samsvar med avhendingslova § 2-19 og § 2-21 samt NS 3600, og er begrenset til visuell, ikke-inngripende kontroll av boligens interne radiatorer og tilgjengelige rørføringer.

Bygningens felles varmeanlegg, herunder varmesentral, fordelingssystem, energikilde, styring, regulering, kapasitet, funksjon og drift, er ikke vurdert.
Tilstandsgrad er fastsatt utelukkende på bakgrunn av bygningsdeler som var tilgjengelige og mulige å vurdere ved visuell befaring.

Skjulte installasjoner og forhold under sameiets/borettslagets ansvar inngår ikke i vurderingen.



TG IU Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Leiligheten er tilknyttet byggets felles sentrale varmtvannsanlegg og har derfor ikke egen varmtvannsbereder i boenheten.
Produksjon og distribusjon av varmt tappevann skjer via byggets fellesanlegg.

Felles varmtvannsanlegg og tilhørende felles installasjoner er ikke undersøkt eller tilstandsvurdert som en del av denne rapporten.

⚠ Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap lokalisert i entré.
Sikringsskap med automatsikringer fra byggeåret.
Det foreligger ingen samsvarserklæring for nyanlegget, ELTEL har byttet måler.

I henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) skal det ikke foretas tilstandsvurdering av det elektriske anlegget. Det er derfor ikke gjort vurderinger av anleggets funksjon, kapasitet, sikkerhet eller forskriftsmessighet, og det er ikke satt tilstandsgrad på det elektriske anlegget.

Opplysninger i rapporten knyttet til det elektriske anlegget er basert på tilgjengelig informasjon og synlige forhold, i den grad forskriften forutsetter, og kan ikke anses som en teknisk eller sikkerhetsmessig vurdering.

Det kan foreligge skjulte feil, mangler eller udokumenterte utvidelser og endringer i det elektriske anlegget som ikke lar seg avdekke uten kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Eier av boligen har ansvar for at det elektriske anlegget til enhver tid er i forskriftsmessig stand, jf. forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Det anbefales at anlegget kontrolleres av registrert elektrovirksomhet ved behov.

Vurdering av avvik:
• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Manglende samsvarserklæring medfører at det ikke kan dokumenteres at hele eller deler av det elektriske anlegget er utført og kontrollert i henhold til gjeldende krav på utførelsestidspunktet. Dette gir økt usikkerhet om anleggets kvalitet og kan medføre behov for nærmere kontroll før fremtidige arbeider eller endringer.

Tiltak:
Det anbefales å undersøke om samsvarserklæring og tilhørende dokumentasjon kan fremskaffes fra eier, installatør eller nettselskap. Dersom dokumentasjon ikke lar seg oppdrive, anbefales kontroll av anlegget utført av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet, og eventuelle avvik utbedres i samsvar med gjeldende krav i TEK.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Kontrollen omfatter en visuell vurdering av boligens branntekniske forhold, med utgangspunkt i kravene i NS 3600:2025 og forskrift til avhendingslova. Vurderingen er begrenset til forhold som er synlige og tilgjengelige på befaringstidspunktet, og innebærer ingen branntekniske prosjektering eller funksjonstesting av installasjoner.

Det vurderes om det foreligger synlige avvik ved branncelleinndelingen sett opp mot dagens byggtekniske forskrift, om boligen har tilfredsstillende rømningsvei(er), samt om rømningsveiene fremstår med åpenbare mangler som kan redusere personsikkerheten ved brann. Videre kontrolleres om boligen er utstyrt med røykvarslere eller brannalarmanlegg og håndslokkeutstyr i samsvar med gjeldende krav, basert på en visuell kontroll.

Det foretas ikke funksjonstest av røykvarslere, brannalarm eller slokkeutstyr.

Undersøkelsen omfatter også registrering av andre synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet (HMS), eksempelvis mangelfull brannsikring, blokkering av rømningsveier eller andre forhold som kan representere en umiddelbar sikkerhetsrisiko.

Eventuelle avvik beskrives med konsekvens, men det fastsettes ikke tilstandsgrad for branntekniske forhold (HMS punkt). Dette er i samsvar med forskrift til avhendingslova § 2-21, som krever at den bygningssakkyndige opplyser om åpenbare avvik knyttet til brannceller, rømningsveier og andre forhold som kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, uten at disse gis tilstandsgrad.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Manglende samsvarserklæring medfører at det ikke kan dokumenteres at hele eller deler av det elektriske anlegget er utført og kontrollert i henhold til gjeldende krav på utførelsestidspunktet. Dette gir økt usikkerhet om anleggets kvalitet og kan medføre behov for nærmere kontroll før fremtidige arbeider eller endringer.

Tiltak:
Det anbefales å undersøke om samsvarserklæring og tilhørende dokumentasjon kan fremskaffes fra eier, installatør eller nettselskap. Dersom dokumentasjon ikke lar seg oppdrive, anbefales kontroll av anlegget utført av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet, og eventuelle avvik utbedres i samsvar med gjeldende krav i TEK.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

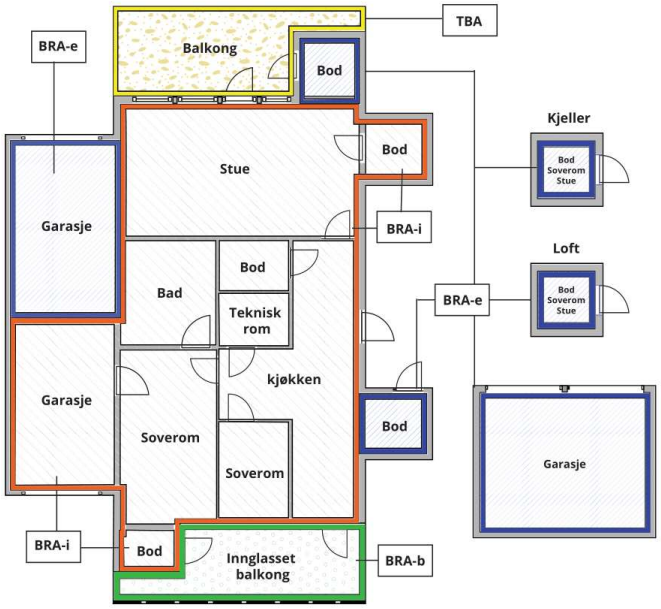
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

3-roms leilighet i 1. Etasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	68			68	12
Bod i felles kjeller		5		5	
SUM	**68**	**5**			**12**
SUM BRA	**73**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. Etasje	Entré, gang, to soverom, walk-in closet, bad/wc, stue/kjøkken		
Bod i felles kjeller		Bod	

Kommentar

1. Etasje:
Entrè/Gang, to soverom, walk-in, bad/wc og stue/kjøkken.

Utgang fra stue/kjøkken til en terrasse på ca. 12 m².

Bod i felles kjeller:
Bod på ca. 5 m².

Det medfølger en parkeringsplass i felles garasjeanlegg.

Arealene er målt innvendig.
Innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medregnet i boligens areal.

I arealoppstillingen er alle arealer avrundet til nærmeste hele tall, i henhold til gjeldende måleregler (NS 3940).

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som er lagt til grunn for romnavn og romdefinisjon i arealoppstillingen.
Dette innebærer at rom kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) eller mangle kommunal godkjenning for aktuell bruk, uten at dette påvirker valg av rombetegnelse i rapporten.

Det kan forekomme avvik mellom dagens rombruk/rombenevnelse og boligens opprinnelige byggemeldte eller godkjente tegninger.

Rombetegnelser er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold, herunder krav til romstørrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.
Innbygde og plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

Boder utenfor boenheten (BRA-e) er ofte møblerte eller fulle, og kan i mange tilfeller ikke måles nøyaktig.
Oppgitte arealer må derfor anses som omtrentlige og ikke eksakte.
Bodene er vist frem til takstingeniør av eier eller representant for eier på befaringsdagen.
Takstingeniør har ikke foretatt nærmere undersøkelser av om boligen har rettslig bruksrett til disse arealene.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger byggemeldte/godkjente tegninger, som stemmer med dagens bruk.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.10.2026	Erik Pettersen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	31	203		84	4884 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Hoffsveien 8 B

Hjemmelshaver
Azam Afsheen

Boligselskap
Hoffsparken Boligsameie

Forretningsfører
OBOS Eiendomsforvaltning AS

Organisasjonsnr
988870064

Felles formue
Kr. 10 981 31.12.2025

Felles gjeld:
Kr. 118 692 31.12.2025

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

3-roms leilighet i 1.etasje med terrasse med en sentral og god beliggenhet på Hoff/Skøyen.
Her finner man et rikt utvalg av servicetilbud, gode kollektivmuligheter og kort vei til alt du trenger i hverdagen.
Her bor du sentralt, men likevel skjermet for støy. Dagligvarebutikker, treningssentre, kafeer og øvrige servicetilbud finnes rett i nærheten, og både barnehager og skoler er kun en kort spasertur unna.

Boligen er beliggende i et populært område med gangavstand til Frognerparken, Majorstuen, Skøyen og Bygdøy.
Området byr på et bredt spekter av fasiliteter og servicetilbud, samtidig som det er gode muligheter for rekreasjon. Frognerparken, med Vigelandsanlegget, Frognerbadet, Oslo Bymuseum og Frogner Stadion, ligger innen gang- og sykkelavstand.
Smestaddammen byr på vakre grøntområder, lekeplasser og turmuligheter.
Bygdøy med sine populære badeplasser og kyststier ligger ca. 30 minutter unna til fots. Mærradalen, et naturskjønt dalføre vest for Smestad, gir flotte turmuligheter året rundt også skiløyper på vinterstid videre til Bogstad og marka.

I nærområdet finnes flere dagligvarebutikker, blant annet Rema 1000 Hoffsveien, Harbitz Torg og Skøyen hvor du finner et enda bredere utvalg av butikker, caféer, vinmonopol og restauranter, i tillegg til legesentre.
CC Vest ligger også like i nærheten med et rikt butikktilbud. Karenslyst Allé på Sjølyst er kun en kort gåtur unna og byr på et bredt utvalg av restauranter, treningssentre, spesialbutikker og Maschmanns Matmarked med egne avdelinger for sjømat, ost, kjøtt, bakeri og brasseri.
Bogstadveien, kjent for sine fasjonable butikker og populære spisesteder, ligger heller ikke langt unna.
For trening finner du SATS Hoff i umiddelbar nærhet, i tillegg til SATS Sjølyst ved Karenlyst Allé.
Hoffsdammen og Frognerparken i nærheten gir et bredt utvalg av aktiviteter og naturopplevelser i hverdagen.

Om tomten

Tomt på 8.484 m². Tomt som disponeres av alle i sameiet i fellesskap.
Området rundt Hoffsveien er parkmessig opparbeidet, der man finner store arealer med plen, lekeplass, trær mm. i nærheten.
Det medfølger en parkeringsplass i felles garasjeanlegg.
Gate parkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

Tinglyste/andre forhold

De totale felleskostnadene er pr. tid på kr 7.245,- pr. måned.
For nærmere detaljer om hva felleskostnadene inkluderer, vennligst se salgsoppgaven.
På generelt grunnlag oppfordres alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning.
Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket.
Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som
følge av beslutninger foretatt i sameiet

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av nyere boligbebyggelse og småhusbebyggelse.
Bygning oppført i 2005 i betongkonstruksjoner etter datidens byggeskikk og metoder.
Boligen har ferdigattest datert: 18.09.2007.
Sameiet består av flere andelseiere (boder og felles garasjeanlegg)
Det føres løpende vedlikehold og oppgraderinger etter behov og vedtak.
For oversikt over utførte arbeider henvises det til årsberetning og sameiets styre.

Byggemåte

Boligen er fundamentert på faste stabile masser. Støpt betongdekke til grunn.
Armert og isolert såle
Bygget er forblendet med teglstein.
Flatt takkonstruksjon tekket med papp, banemembran, sarnafil eller lignende.
Vinduer og terrassedør i tre med isolerglass. Entrèdør i tre.

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	02.11.2026	
2	02.11.2026	
3	02.11.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav. Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens definisjon *"Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Forutsetningene utgjør en integrert del av tilstandsrapporten og

Forutsetninger

beskriver blant annet rapportens undersøkelsesomfang, vurderingsgrunnlag og avgrensninger. De danner grunnlaget for de vurderinger og konklusjoner som fremgår av rapporten, og det er derfor viktig at de leses og forstås i sammenheng med rapportens øvrige innhold.

Kjøper oppfordres til å sette seg grundig inn i forutsetningene før beslutning om kjøp tas. Dersom det er forhold i rapporten eller forutsetningene som er uklare, eller det er behov for en nærmere gjennomgang av rapportens innhold, undersøkelsesomfang eller vurderinger, anbefales det å ta kontakt med den bygningssakkyndige før avtale om kjøp inngås.

Tilstandsrapporten er utarbeidet i samsvar med forskrift til Avhendingslova (tryggere bolighandel). Oppdragets ordinære undersøkelsesomfang følger forskriftens minstekrav, med de forutsetninger, begrensninger og undersøkelsesmetoder som fremgår av rapporten.

For enkelte rom, bygningsdeler eller forhold er det utført undersøkelser utover forskriftens minstekrav. Formålet med disse tilleggsundersøkelsene er å gi et utvidet informasjonsgrunnlag om de aktuelle forholdene.

Tilleggsundersøkelsene er begrenset til de bygningsdelene og forholdene som uttrykkelig er angitt nedenfor. De innebærer ikke at rapporten som helhet har et videre undersøkelsesomfang enn det som følger av forskriftens minstekrav, og kan heller ikke forstås slik at øvrige rom, bygningsdeler eller forhold er undersøkt etter samme detaljeringsgrad eller omfang.

For de bygningsdelene som er angitt nedenfor, er undersøkelsesomfanget og kriteriene for tilstandsvurdering basert på NS 3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig (Tillegg A punkt A.2 og A.3). Dette innebærer ikke at rapporten som helhet er utarbeidet etter NS 3600.

Rapporten omfatter kun de undersøkelser, vurderinger og konklusjoner som uttrykkelig fremgår av rapporten. Manglende omtale av et bestemt forhold kan ikke forstås som en bekreftelse på at forholdet er undersøkt, vurdert eller funnet uten avvik.

Dersom en kjøper ønsker et mer omfattende beslutningsgrunnlag enn det som følger av denne rapporten, oppfordres kjøper til å innhente supplerende undersøkelser av aktuelle bygningsdeler eller forhold før avtale om kjøp inngås.

Følgende forhold er undersøkt utover forskriftens minstekrav:
· Innvendige overflater
· Kjøkkeninnredning
· Avtrekk på kjøkken
· Innvendige dører

Selgers egenerklæring var ikke ferdigstilt på tidspunktet for signering av rapporten. Rapporten er derfor utarbeidet uten hensyn til opplysninger som senere kan fremkomme i egenerklæringen. Det kan oppstå avvik mellom denne rapporten og selgers egenerklæring.
Egenerklæringen er et selvstendig dokument som selger plikter å fylle ut, og ansvaret for innholdet i egenerklæringen ligger hos selger og megler.

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

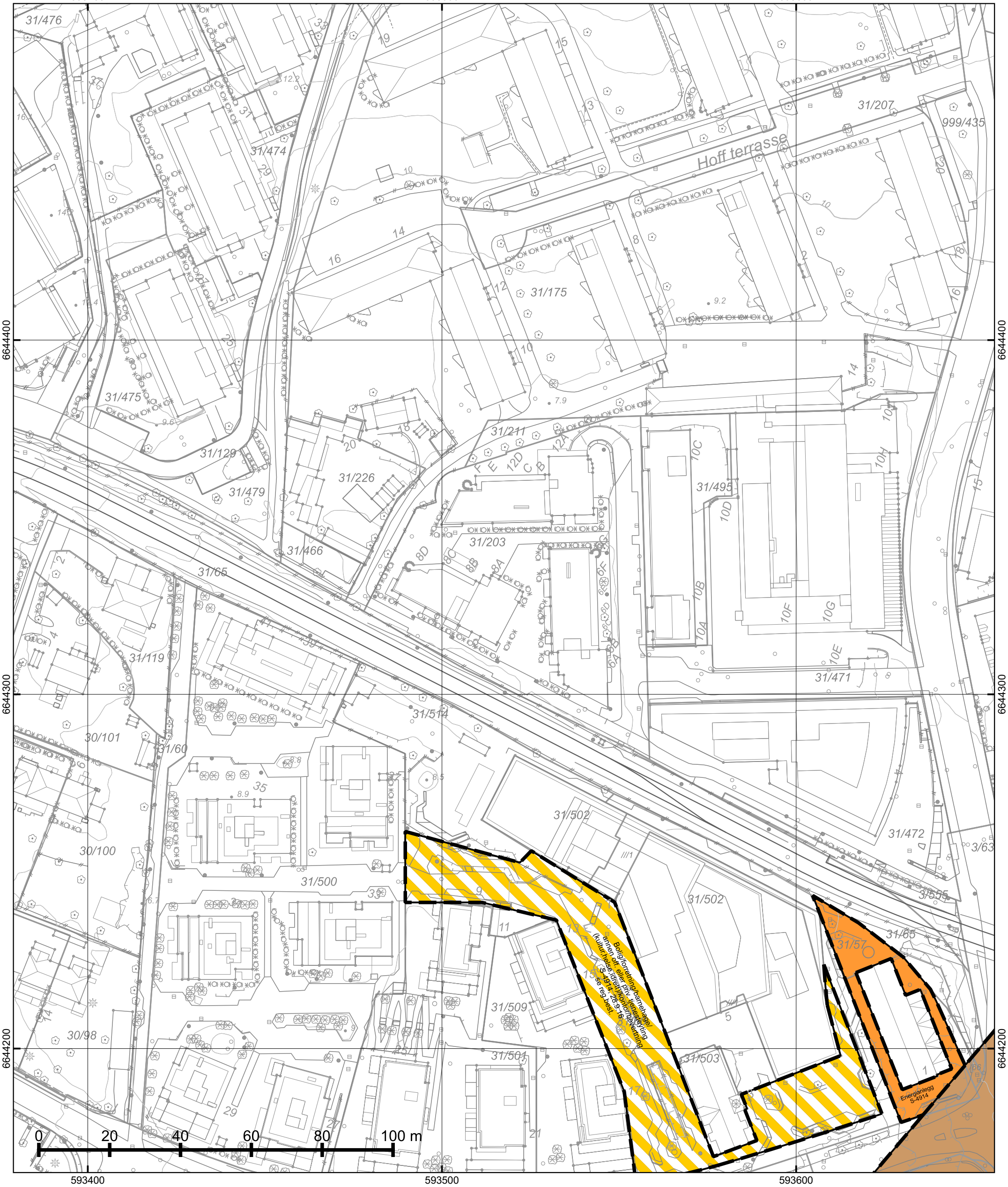
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 20.10.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

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

Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-1/9, KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 164312/ 86541709

Adresse: Hoffsveien 8

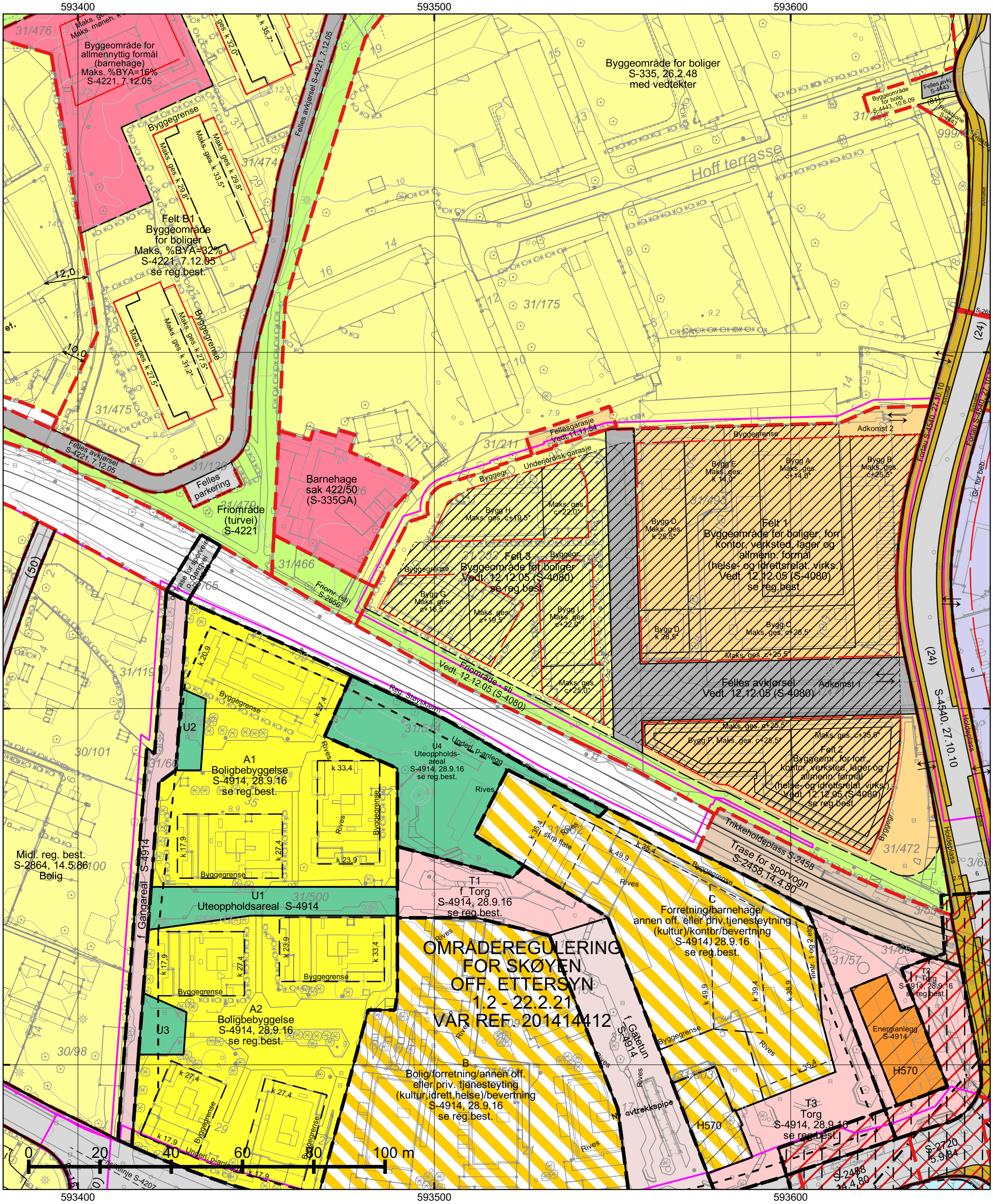
Gnr/Bnr: 31/203

Deres ref.:

Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 20.10.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-1/9, KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

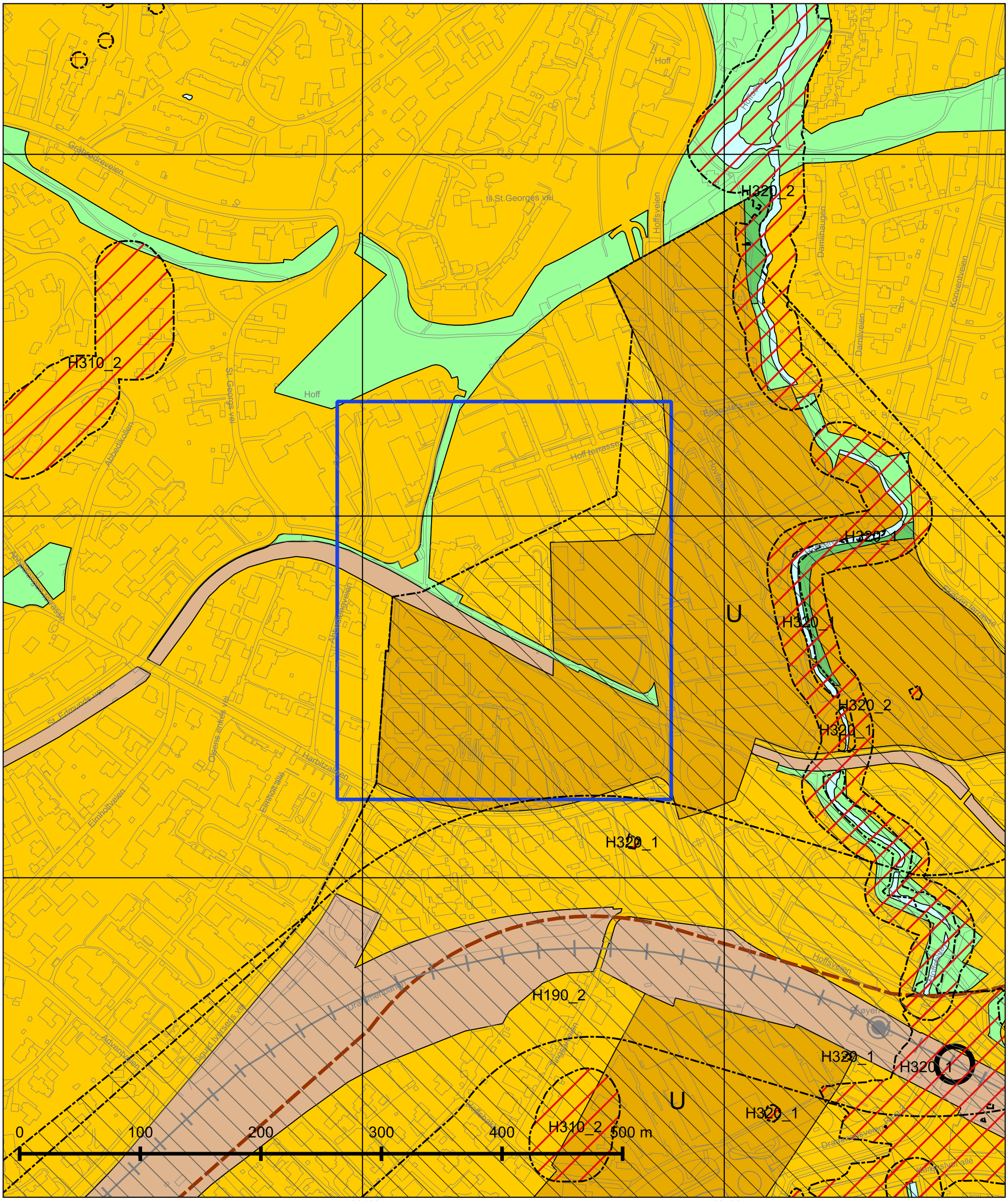
PlottID/Best.nr: 164312/ 86541709
Adresse: Hoffsveien 8
Gnr/Bnr: 31/203
Deres ref.:
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 20.10.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 164312/86541709
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan

- Farled
- Fjernveg (tunnel)
- Fjernveg
- Markagrense
- Plangrense
- Sporveg (tunnel), fremtig
- Sporveg (tunnel), eksisterende
- Sporveg, eksisterende
- Sporveg, fremtidig
- Jernbane (tunnel), fremtidig
- Jernbane (tunnel), eksisterende
- Jernbane, eksisterende
- Turvei
- Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)
- T-banestasjon (ikke juridisk)
- Jernbanestasjon (ikke juridisk)
- Banetrase (ikke juridisk)
- Fjordtrikk (ikke juridisk)
- Samferdsel (ikke juridisk)
- Eksisterende kollektivknutepunkt
- Fremtidig kollektivknutepunkt
- Spredt boligbebyggelse
- Bestemmelsesgrense
- Aktivitetssone marka

- Bebyggelse og anlegg, eksisterende
- Bebyggelse og anlegg, fremtidig
- Bane, eksisterende
- Havn, eksisterende
- Havn, fremtidig
- Kollektivknutepunkt, fremtidig
- Grønnstruktur, eksisterende
- Grønnstruktur, fremtidig
- Forsvaret
- LNF-areal, eksisterende
- LNF-areal, fremtidig
- Spredt boligbebyggelse, eksisterende
- Spredt boligbebyggelse, fremtidig
- Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
- Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Farled
- Småbåthavn, eksisterende
- Småbåthavn, fremtidig
- Naturområde
- Friluftsområde
- Ytre by (utviklingsområder)
- Indre by (utviklingsområder)
- H570 - Bevaring kulturmiljø
- H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
- H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
- H810 _2 - Krav om felles planlegging
- H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
- H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
- H110 - Nedlagsfelt drikkevann
- H190 - Andre sikringssoner
- H310_1 - Kvikkleire
- H310_2 - Steinsprang
- H320_1 - Stormflo
- H320_2 - Elveflom
- H390 - Deponi

Oslo

V121205

Mindre vesentlig endring av reg.plan vedtatt 5.5.2004, S-4080, Hoffsvn. 10, som endres slik at ges.høyden for hoveddelen av bygg D blir k25,5 og bygg E blir k14,0 og avgrensningen mellom bygg D og C flyttes slik at bygg D utvides.

V121205 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 12.12.2005
Vedtatt av: Plan- og bygningsetaten
Vedtaksdokumenter: 200505555
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: S-4080, 200505555

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Geodataavdelingen

GJELDENDE BETINGELSER VED KJØP AV KART- OG GEODATAPRODUKTER

Vi gjør oppmerksom på at ved kjøp av kommunale kart- og geodataprodukter gjelder følgende:

Kommunen skal i medhold av **plan- og bygningsloven og gjeldende byggeforskrifter** påse at det blir utarbeidet kartverk for planlegging og oversikt, og holde kartverkene ajour. Ansvaret for kartproduksjonen er delegert til Plan- og bygningsetaten. De ulike kartverk foreligger både analogt og digitalt.

Kart og geodata kommer inn under **lov om opphavsrett til åndsverk av 12. mai 1961**. Dette innebærer at kommunen ved Plan- og bygningsetaten er rettighetshaver og har eiendoms- og opphavsretten til de kart- og geodata-produkter som etaten fremstiller.

Alle som ønsker å bruke kommunale kart- og geodata-produkter har rett til det, mot å følge de bestemmelser som gjelder for bruken.

Disposisjonsrett er rett til å disponere produktet til eget bruk, det vil si til planlegging og drift eller til privat bruk. Kjøp av kart eller geodata gir disposisjonsrett til produktet som kjøpes.

Anvendelse som går ut over eget bruk, dvs. bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon krever at det erhverves utvidede rettigheter. For denne retten beregnes en avgift som **vil kreve en spesiell avtale**. Inneværende avtale gir ikke rett til bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon.

Spesielle opplysninger :

- Digitale kartdata for situasjon og høydekurver er 3-dimensjonale.
- Data for eiendom og regulering leveres kun med koordinater uten høydeverdi.
- Det presiseres at et teknisk kartverk - digitalt eller analogt - ikke må brukes til detaljprosjektering uten verifisering i marken.
- Kartgrunnlaget kan ikke benyttes til oppmålingsteknisk prosjektering.
- Veistikningsdata må ikke brukes, fordi dataene ikke lenger blir oppdatert. I stedet må regulert veikant og/eller målebrev/R/E-bekreftelse benyttes.

Plan- og bygningsetaten Postadresse: Telefon: 23 49 10 00 Bankgiro: 6003.05.58920
Geodataavdelingen Vahls gate 1 Postgiro: 0800.10.41300
Formidlingsenheten 0187 OSLO E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no Org.nr.: 971 040 823

ambita

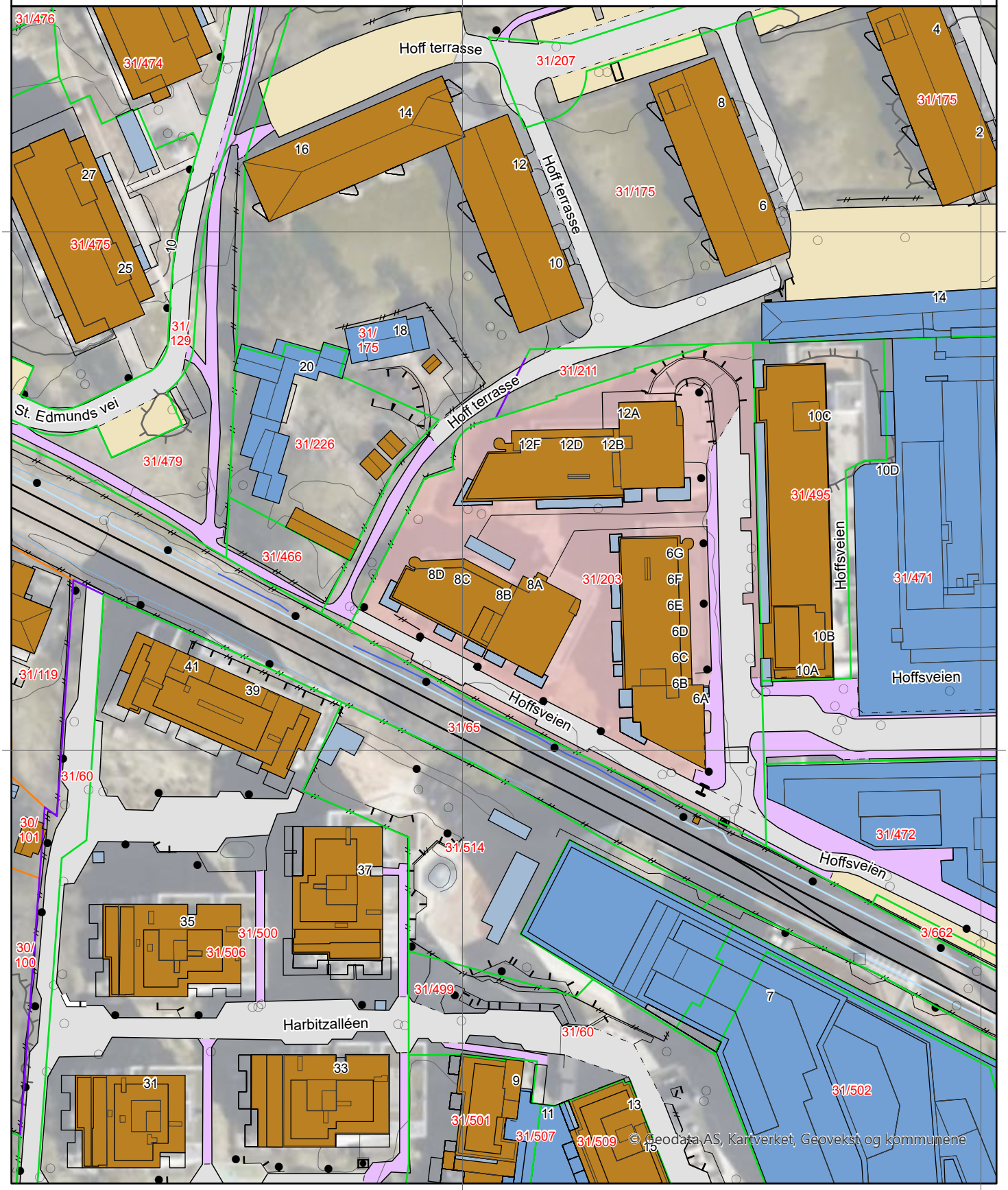
Kommune: 0301 Oslo
Eiendom: 0301/31/203/0/84

Eiendomsgrenser

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- Uavklart grense over 5001-30000 cm
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 20.10.2026



0 25 50 m

Kartgrunnlag: © Geodata AS, Oslo kommune, Kartverket, Geovekst og kommunene
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

ambita

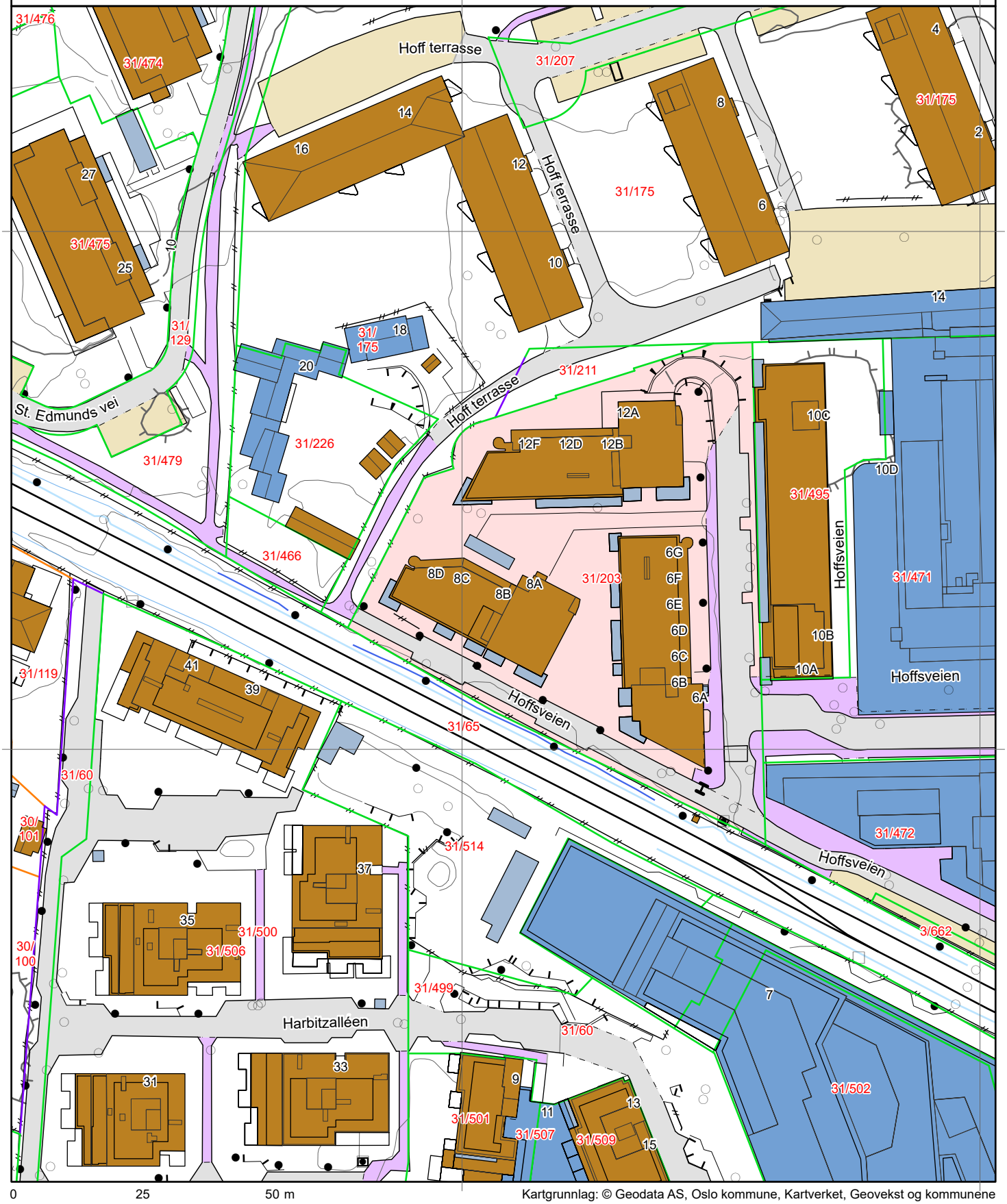
Kommune: 0301 Oslo
Eiendom: 0301/31/203/0/84

Eiendomsgrenser

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- Uavklart grense over 5001-30000 cm
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 20.10.2026



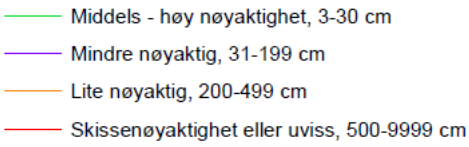
0 25 50 m

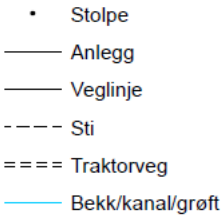
Kartgrunnlag: © Geodata AS, Oslo kommune, Kartverket, Geovekst og kommunene
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring

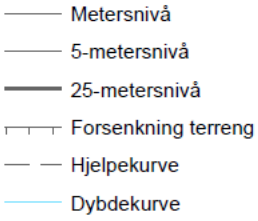


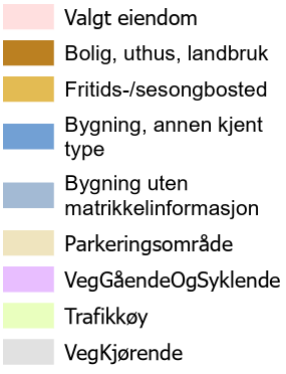
Eiendomsgrenser





Høydekurver







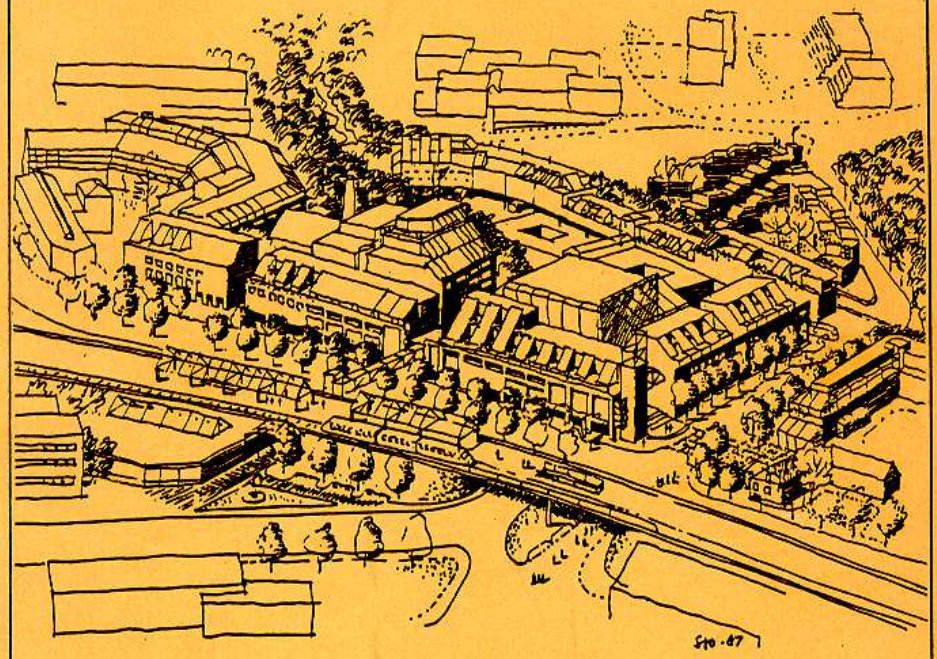
Oslo

KDP-1

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

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

Dokumentet består av 69 side(r) inkludert denne.



KOMMUNEDELPLAN - SKÖYEN

BYPLAN
OSLO BYPLANKONTOR

kfr. Revisjon i KDP-9

KOMMUNEDELPLAN FOR SKØYEN

BESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL AREALDEL

§ 1

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

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

§ 2

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

*** SLUTT PÅ KDP-1 SKØYEN ***

OSLO KOMMUNE
Kommunedelplan Skøyen

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

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

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

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

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

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

OSLO BYPLANKONTOR, DEN APRIL 87

Sven W. Meinich — Jostein M. Drevdal

byplansjef — avd.sjef

Innhold

1. Innledning 6

2. Sammendrag 7

3. Planområdet 10

4.Forventninger 12

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

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

7. Mål 19

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

9. Sonebeskrivelser 30

10. Forslag til kommunedelplan 46

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

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

1. Innledning

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

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

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

Byplankontoret har ledet planarbeidet med følgende administrative arbeidsgruppe:

- Arild Enersen, planleggingsleder
- Halvor Strønstad, overarkitekt

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

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

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

2. Sammendrag

Skøyen - et bysenter i Oslo Vest

SKØYEN I DAG

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

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

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

SKØYEN HAR STORE UTVIKLINGSMULIGHETER

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

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

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

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

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

SKØYEN - ET BYSENTRUM I VEST

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

VIKTIGE ELEMENTER I PLANEN

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

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

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

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

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

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

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

UTBYGGINGSPROSESSEN

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

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

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

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

3. Planområdet

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

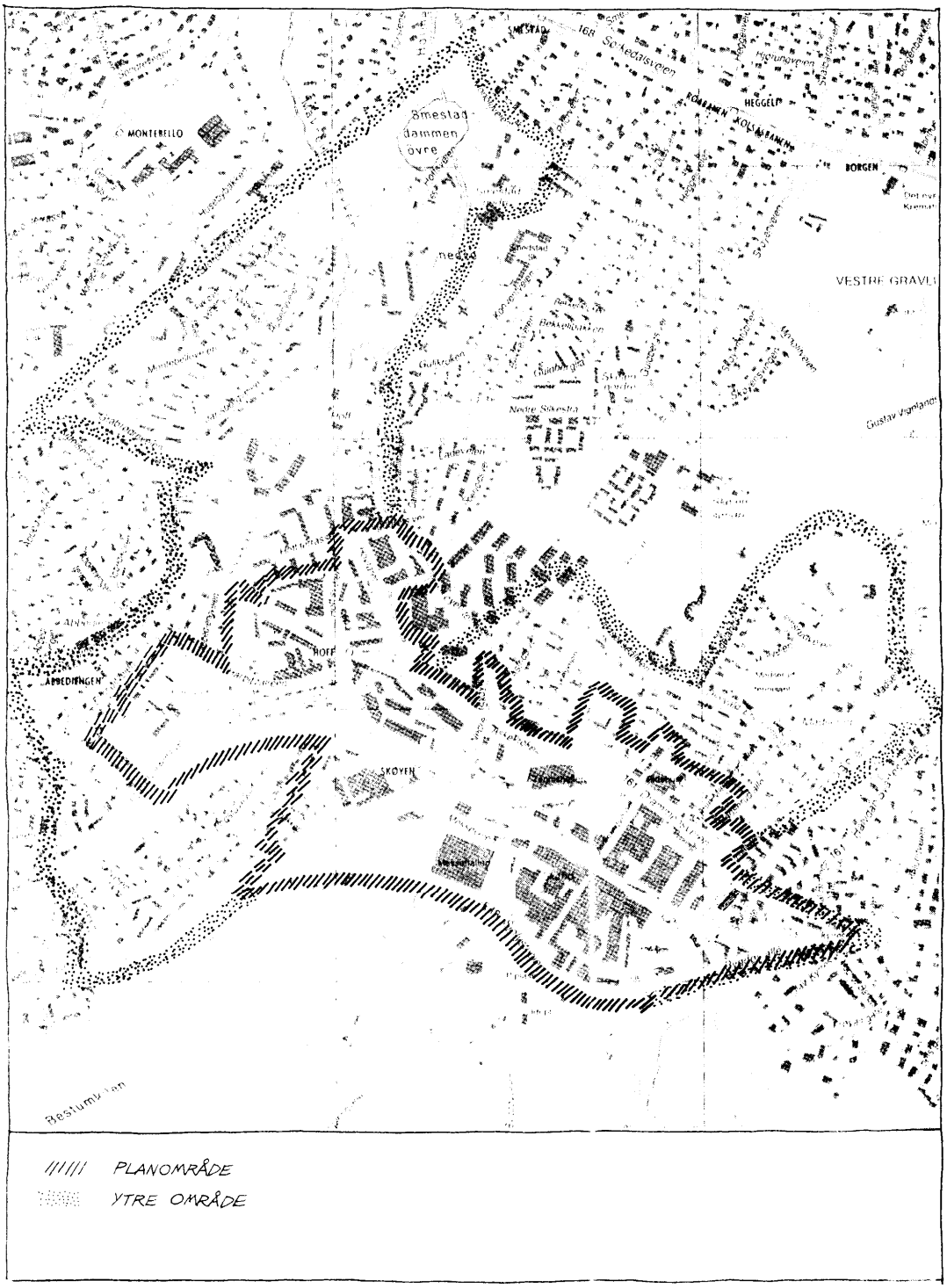
Utbyggingssakene omfatter både byggemeldinger og omreguleringsforslag (primært fra bolig til næringsformål) innenfor et område begrenset av Halvdan Svartes gate i Øst, Skøyen-krysset i vest, Sjølystveien i syd og Store Ringvei i nord.

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

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

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

Fig. 1
Planområdet



4.Forventninger

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

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

Forventningene forøvrig kan grupperes slik:

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

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

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

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

5. Skøyen i dag 10

5.1 Arealbruk

Planområdet i all hovedsak av nærings- og trafikkarealer.

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

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

5.2 Bebyggelsen

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

5.3 Trafikkforhold

5.3.1 Veier

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

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

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

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

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

5.3.2 avkjørsler

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

5.3.3 Parkering

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

5.3.4 Gang- og sykkelveier

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

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

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



Underganqen ved Skøyen stasjon sett fra nord.



Undergangen ved Skøyen stasjon sett fra syd.



Busser beslaglegger stor og sentral tomt nær Skøyen stasjon.

5.3.5 Kollektivtrafikk

Skøyen har særdeles god kollektivtrafikkbetjening/tilgjengelighet:

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

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

5.3.6 Trafikk og miljø

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

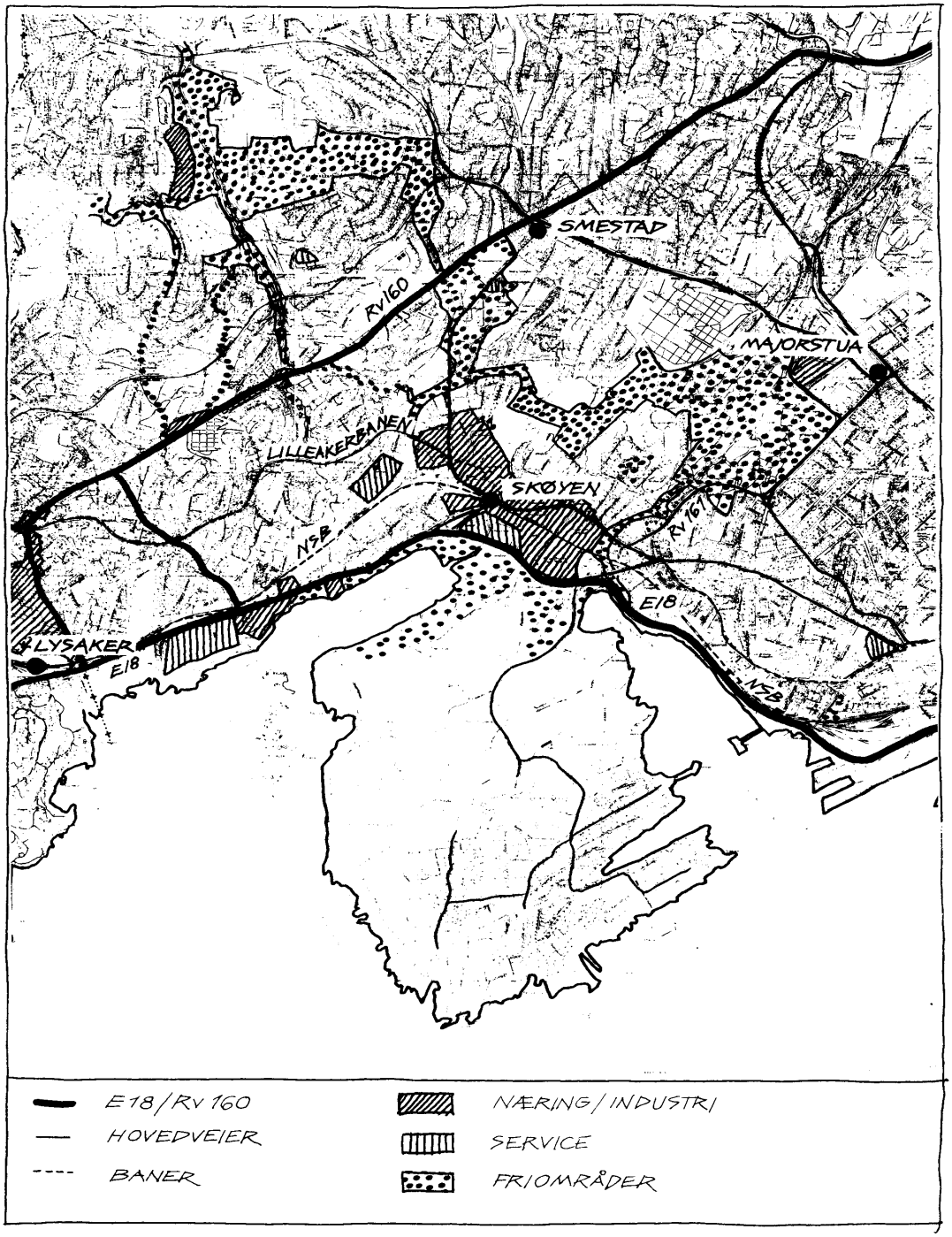
5.4 Gjeldende planer

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

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

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

Fig. 2
Kommuneplanen 1976 - 85



6. Utbyggingsinteresser på Skøyen

6.1 Planer og prosjekter

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

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

6.2 Spørreundersøkelsen

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

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

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

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

7. Mål

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

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

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

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

Mer spesifisert betyr dette at det i planen avsettes:

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

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

Planen skal altså vise:

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

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

8. Hovedelementer i planen

8.1 Næringssone og boligområder

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

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

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

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

Fig. 3
Næringssone og boligområder - Prinsippskisse



8.2 Lokalisering av bydelssenter

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

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

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

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

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

8.3 Kommunikasjoner

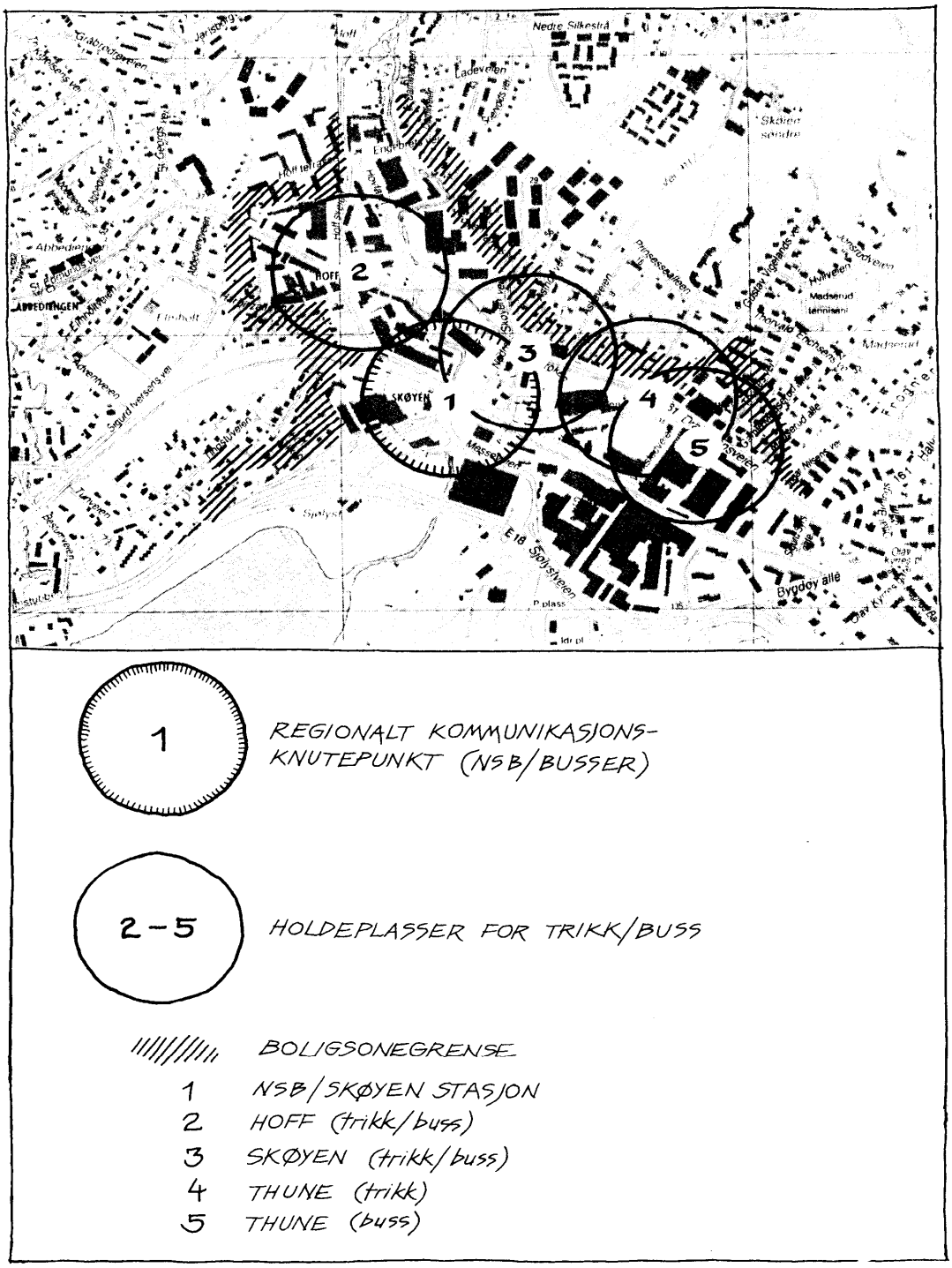
8.3. 1 Hovedveier

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

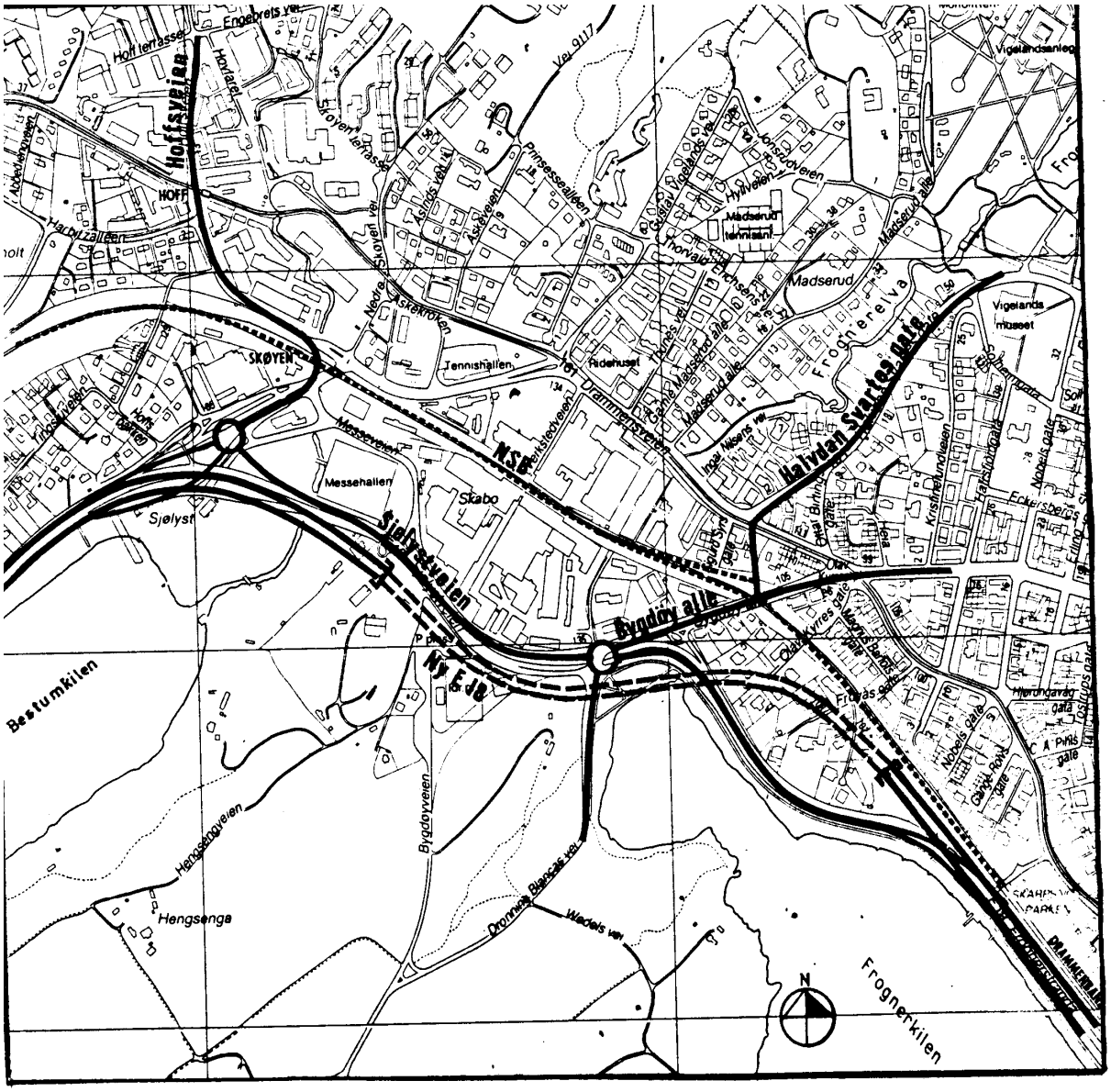
En viktig forutsetning for forbedring av dagens situasjon både for området og for trafikantene er at trafikken på Kirkeveien (Rv. 161) og Bygdøy Allé føres ned på Sjølystveien (E-18) øst for selve Skøyen-området. Dette vil avlaste Drammensveien og Skøyen for betydelig uvedkommende biltrafikk, og Drammensveien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

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

Fig. 4
Lokalisering av bydelssenter - Holdeplasser



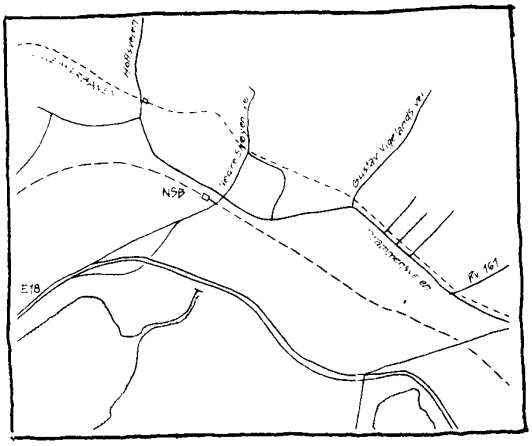
Prinsippskisse for fremtidig hovedveisystem



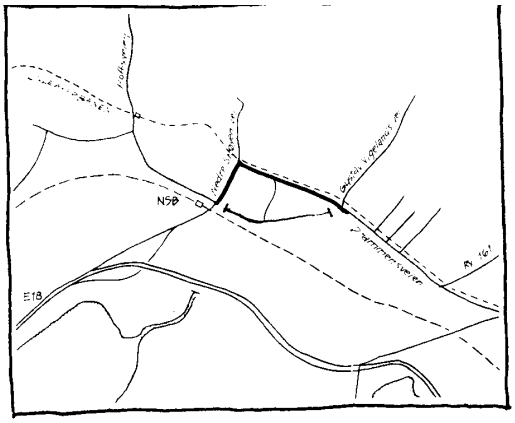
8.3.2 Hovedvei og trikketrasé ved Skøyen stasjon

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

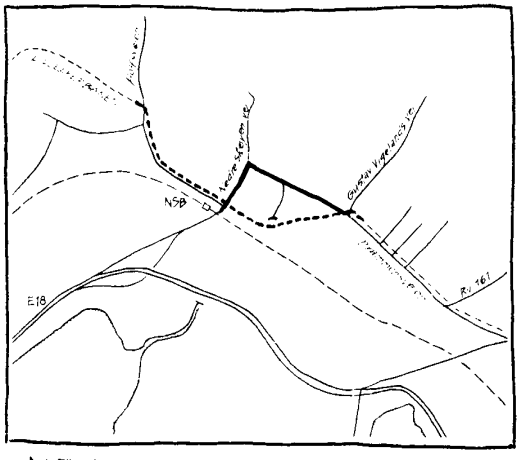
Med utgangspunkt i dagens situasjon er følgende alternativer drøftet:



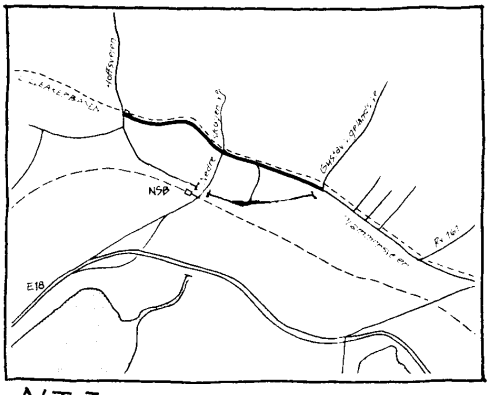
ALT. 0 Eksisterende situasjon



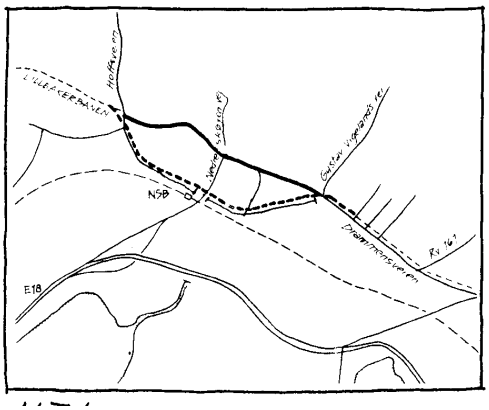
ALT. 1 Drammensveien i ny trasé fra Gustav Vigelands vei med trikken i midten og gjennom Nedre Skøyen vei til tunnelen under jernbanen.



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



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



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

Konklusjonen på disse drøftingene er at:

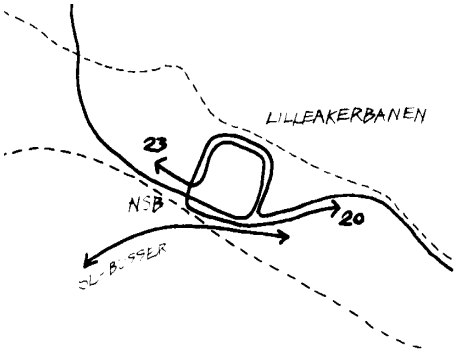
- Alle nye alternativer kan avvikle en trafikk 20-30 prosent over dagens situasjon.
- omstigningsbehovet mellom trikk og jernbane er antakelig såvidt lite at det er liten hensikt å flytte trikken tilbake til sin gamle trasé langs jernbanen (alternativ 2 og 4).
- Drammensveien i 4 felt fra Gustav Vigelandsvei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

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

8.3.3 Omstigningsforhold

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

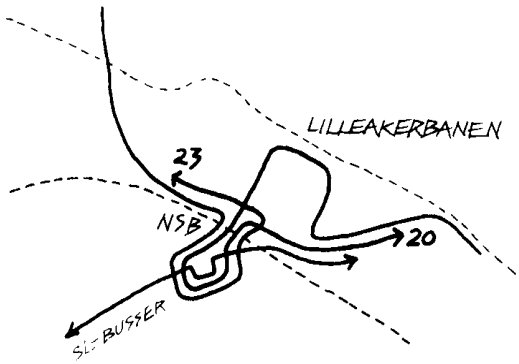
Med utgangspunkt i dagens situasjon er ulike alternativer drøftet.



Dagens rutenett.

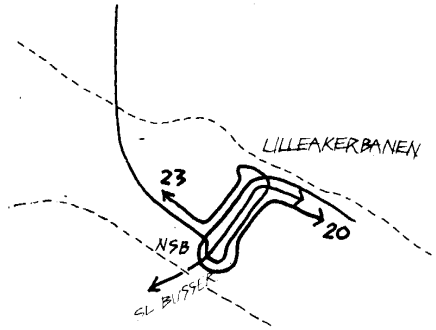
Rute 20 og 23 benytter begge sløyfa Askekroken, Nedre Skøyen vei, og begge har holdeplass ved trikkeholdeplassen i Askekroken. Omstigninger buss - trikk er således gode. Disse holdeplassene ligger imidlertid langt fra Skøyen stasjon og gangveiforbindelsen dit er dårlig/miljøfattig. Det er også dårlig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

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

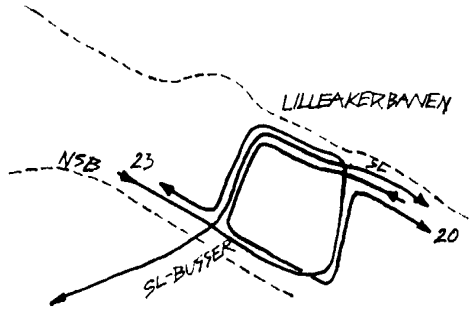


Alternativ med bussterminal v/Eggengården (Dr.vn.158).

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

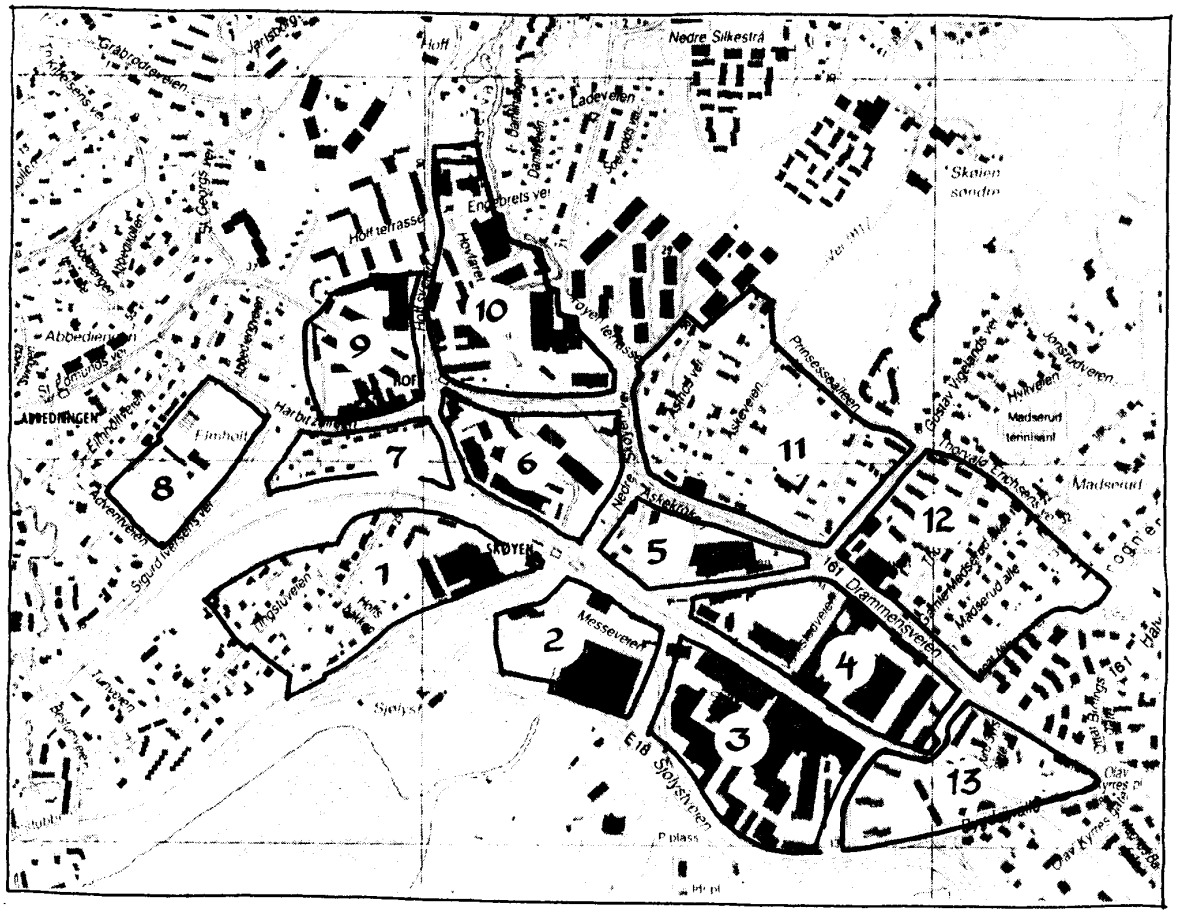


Forslag til busslinjeopplegg med nye kollektivgater.



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

9. Sonebeskrivelser



Planområdet er inndelt i 13 naturlig avgrensete soner.

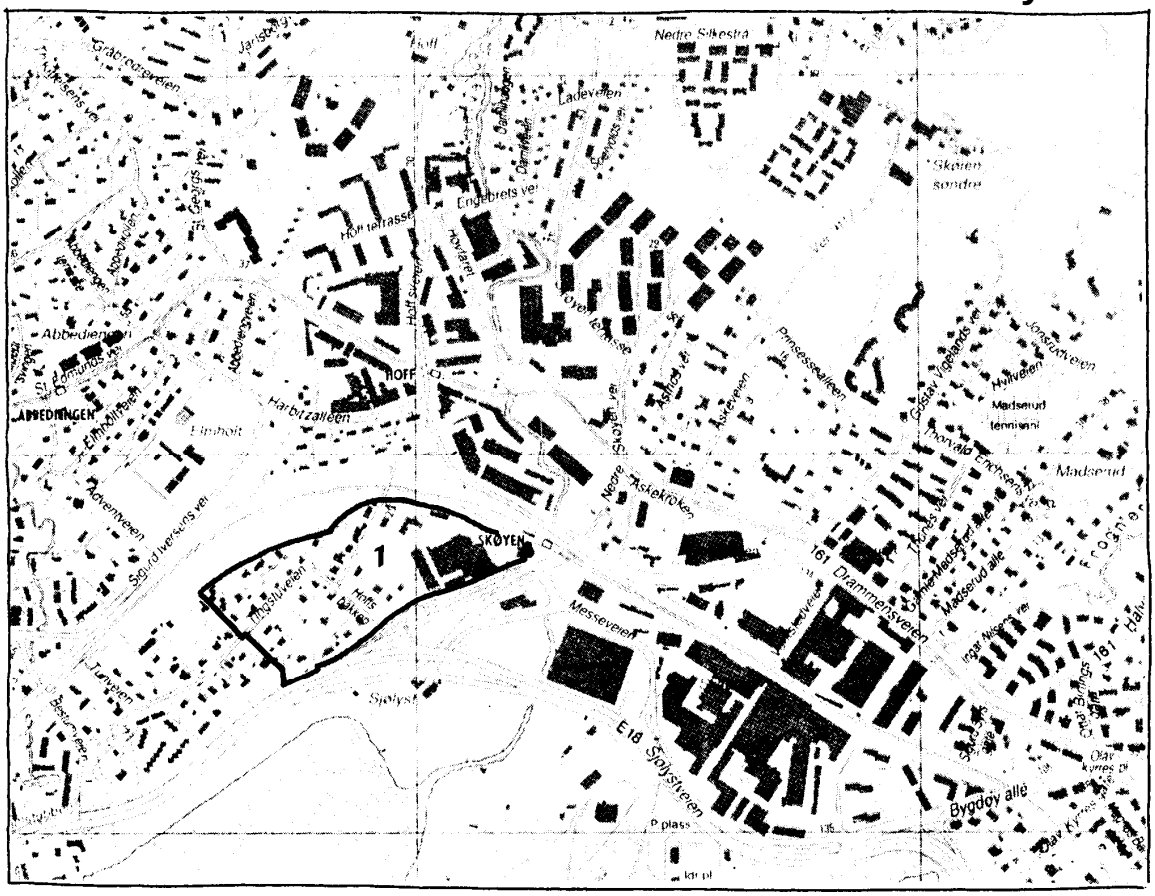
På de følgende sider skal disse sonene beskrives hver for seg. Det skal her redegjøres for dagens situasjon og vurdering og forslag til retningslinjer for fremtidig utbygging i sonen.

AMALIENBORG

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

— SONEGRENSE
1 - 13 SONE-NUMMERERING

Sone 1 Skøyen stasjon



DAGENS SITUASJON

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

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

RETNINGSLINJER FOR FREMTIDIG UTBYGGING

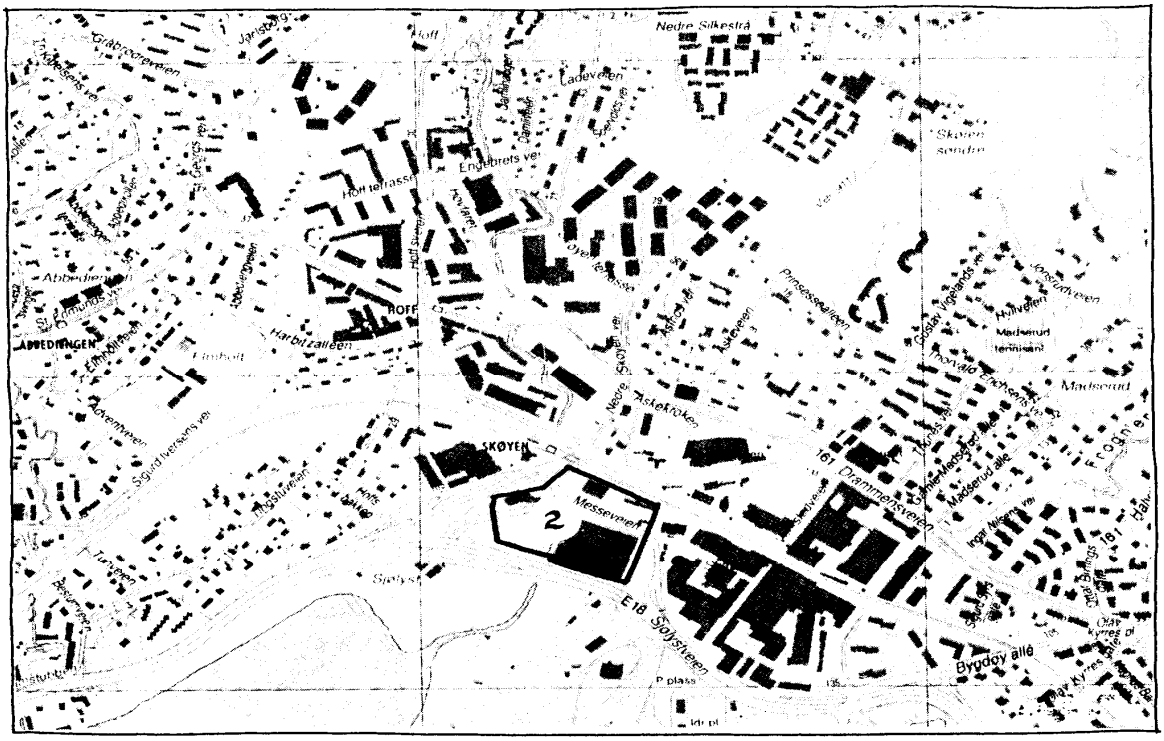
Det er sterke argumenter for å beholde åsen med bebyggelse og vegetasjon som i dag - helt ned til Drammensveien.

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

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

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

Sone 2 Varemessen



DAGENS SITUASJON

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

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

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

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

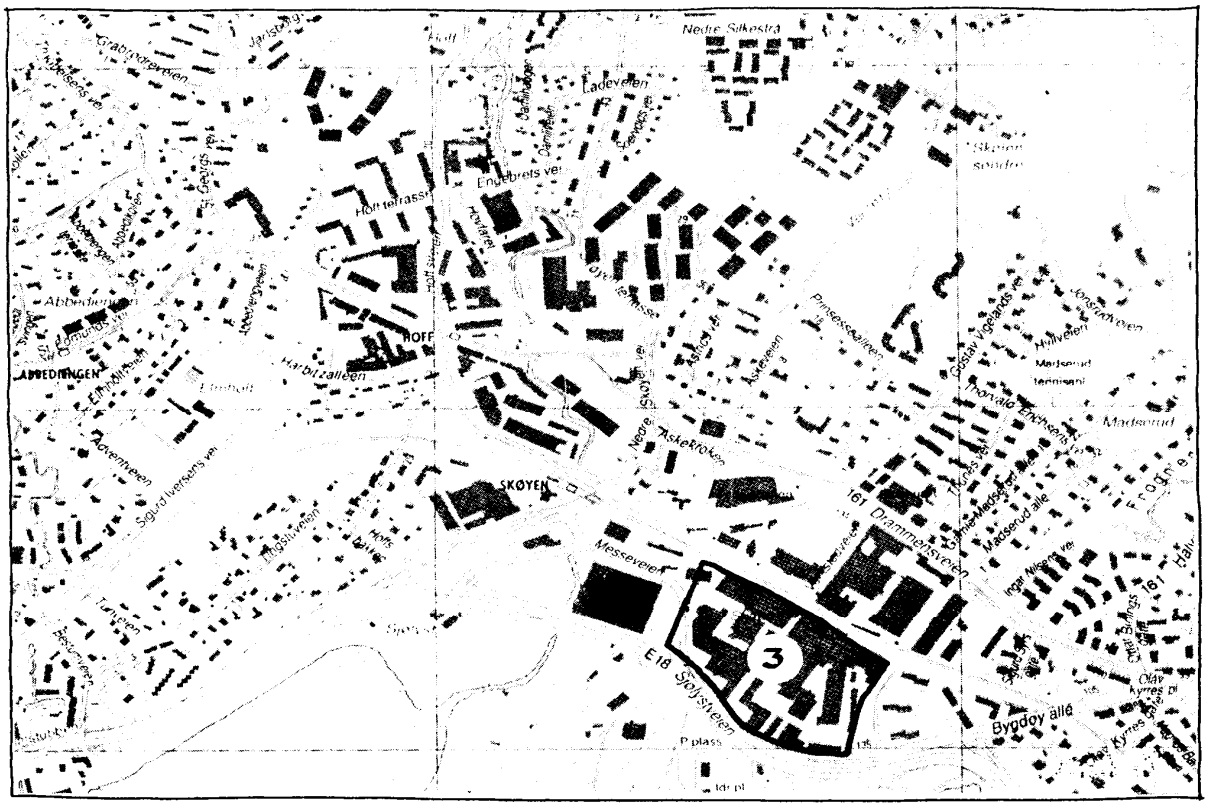
RETNINGSLINJER FOR FREMTIDIG UTBYGGING

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

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

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

Sone 3 NEBB



DAGENS SITUASJON

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

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

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

Bedriften har store trafikkproblemer spesielt i området mot Varemessen.

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

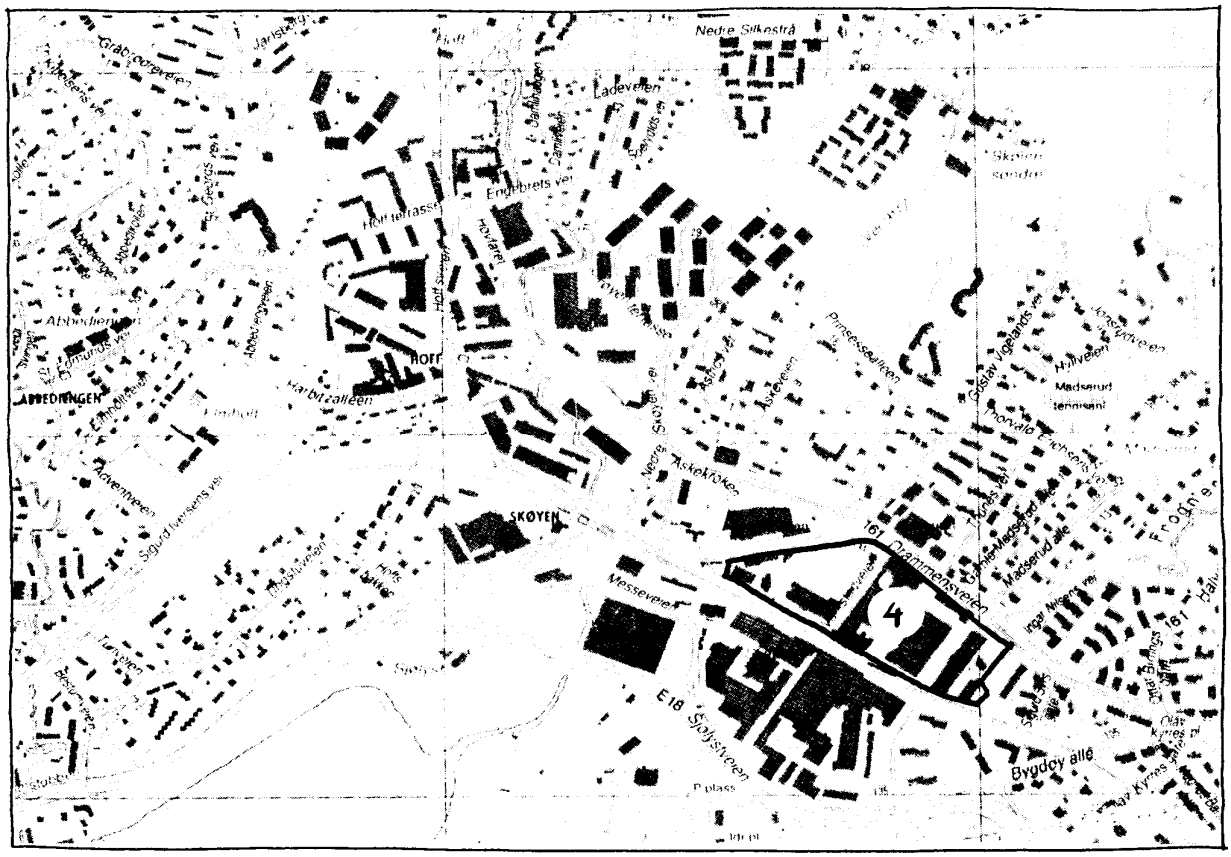
RETNINGSLINJER FOR FREMTIDIG UTBYGGING

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

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

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

Sone 4 Monier - Thune



DAGENS SITUASJON

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

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

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

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

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

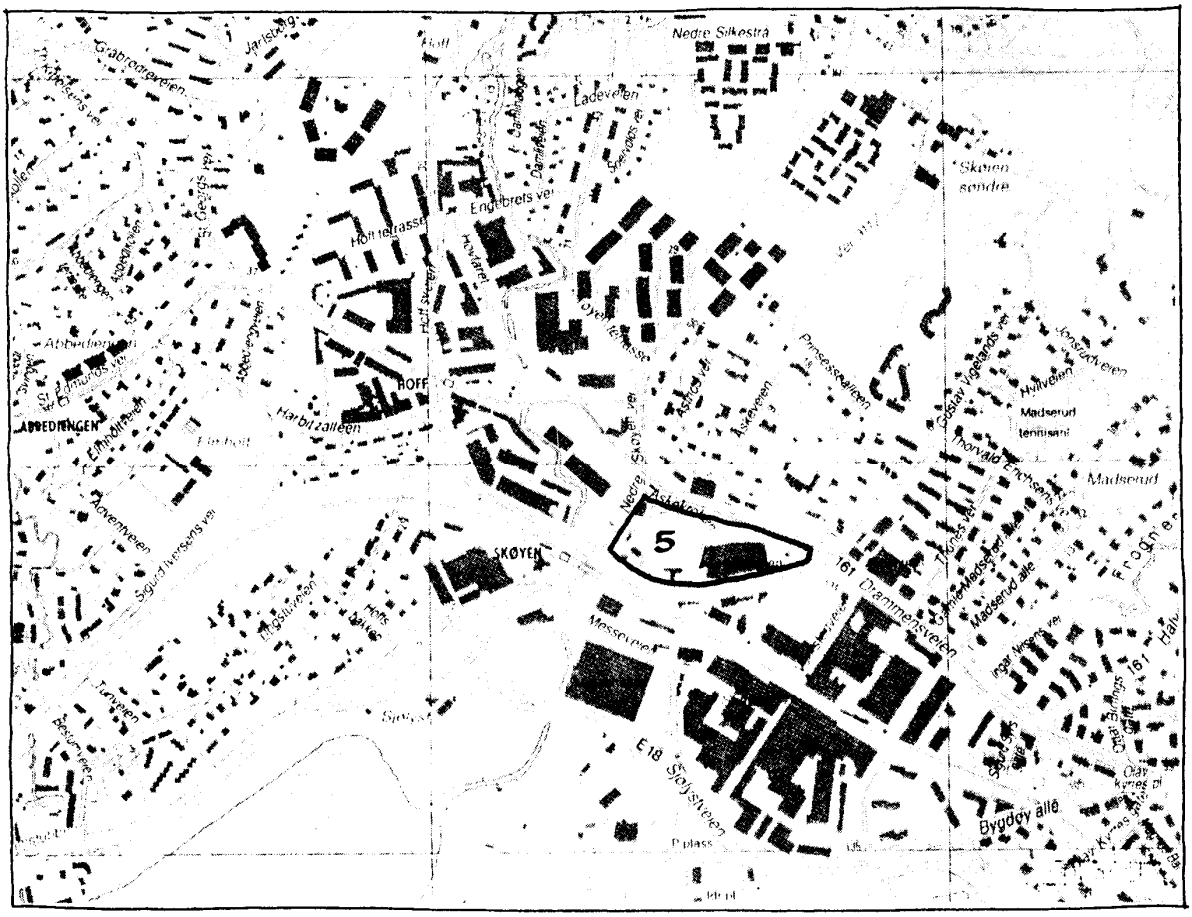
RETNINGSLINJER FOR FREMTIDIGUTBYGGING

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

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

Kjøreatkomsten til eiendommen må forbedres.

Sone 5 Esso - Møller



RETNINGSLINJER FOR FREMTIDIG UTBYGGING

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

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

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

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

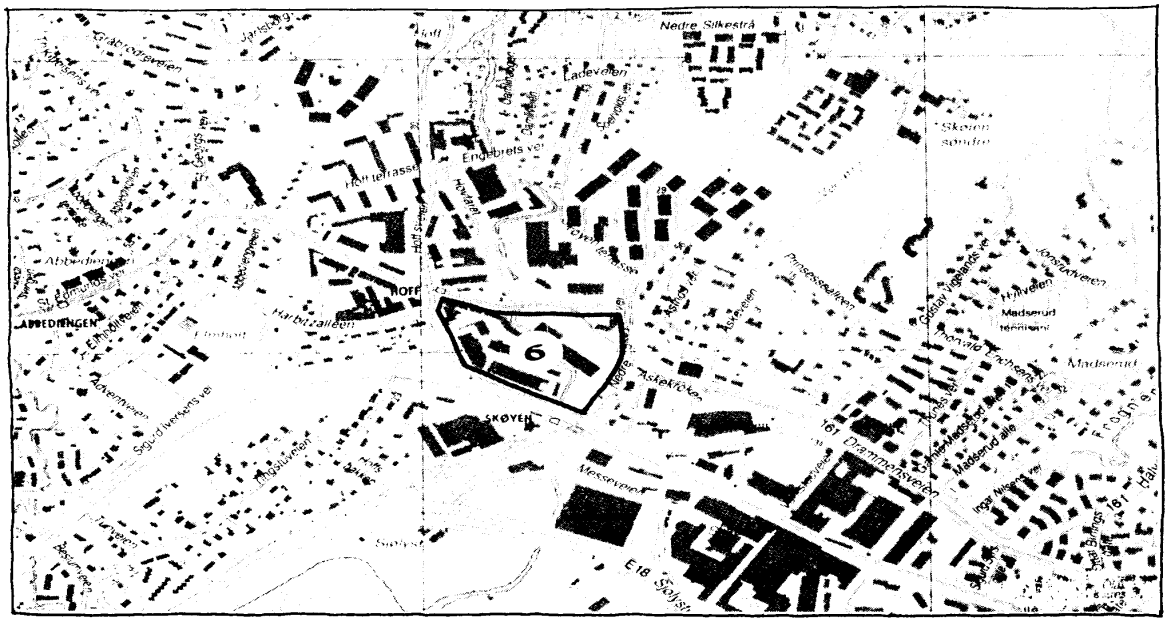
DAGENS SITUASJON

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

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

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

Sone 6 Eureka - Schøyen buss - Amalienborg



DAGENS SITUASJON

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

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

Hoffselva går gjennom området mellom Kværner og Schøyen bilsentraler.

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

RETNINGSLINJER FOR FREMTIDIG UTBYGGING

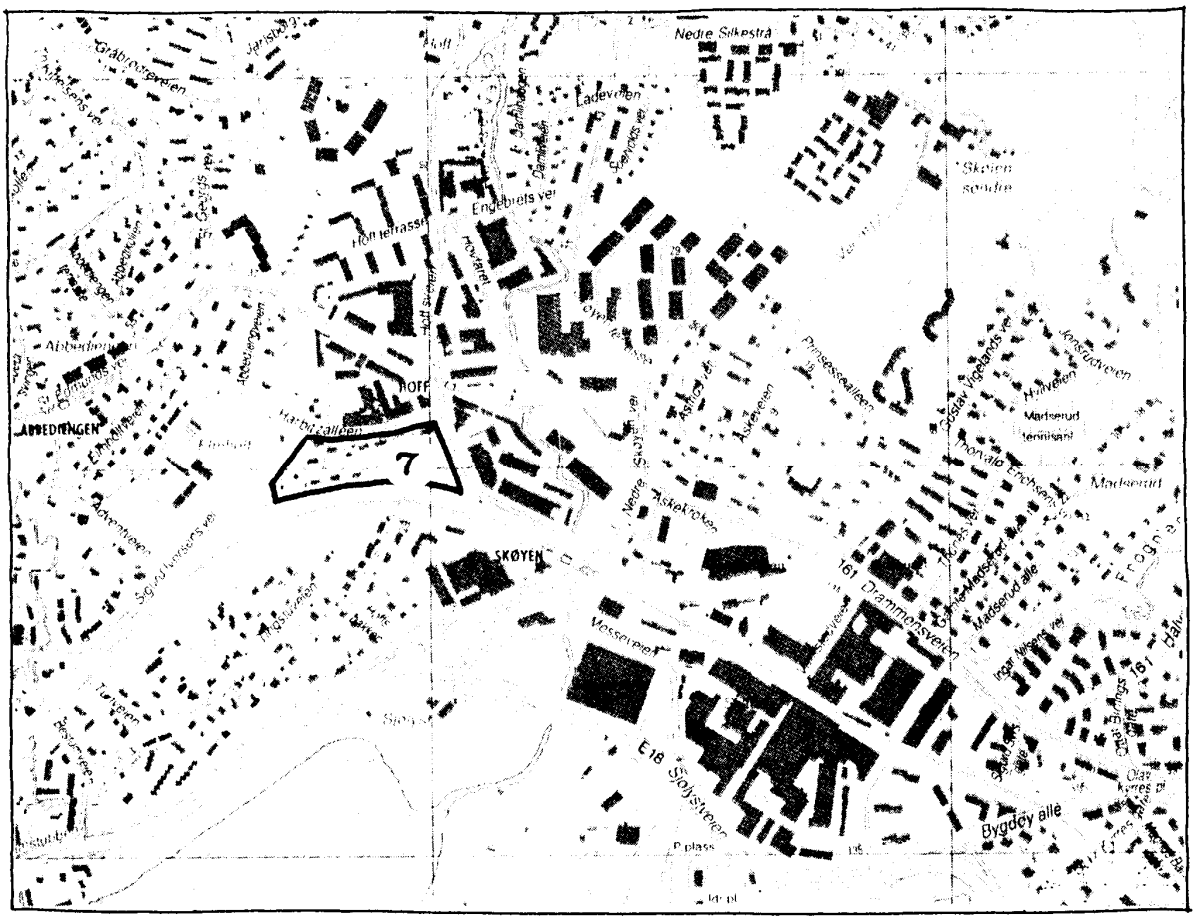
Området er den mest sentrale del av næringssonen med det beste kollektive reisetilbud. Sett på denne bakgrunn er plasseringen av en busssentral med oppstillingsplasser for 100 busser gal. Arealene langs Hoffselva, Hoffsveien og Nedre Skøyen vei er tvertimot de arealer som egner seg best for senterdannelse.

Sonen bør inneholde:

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

U grad maksimert til 1,5..

Sone 7 Harbitzalléen



DAGENS SITUASJON

Sonen er i hovedsak et rent boligområde.

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

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

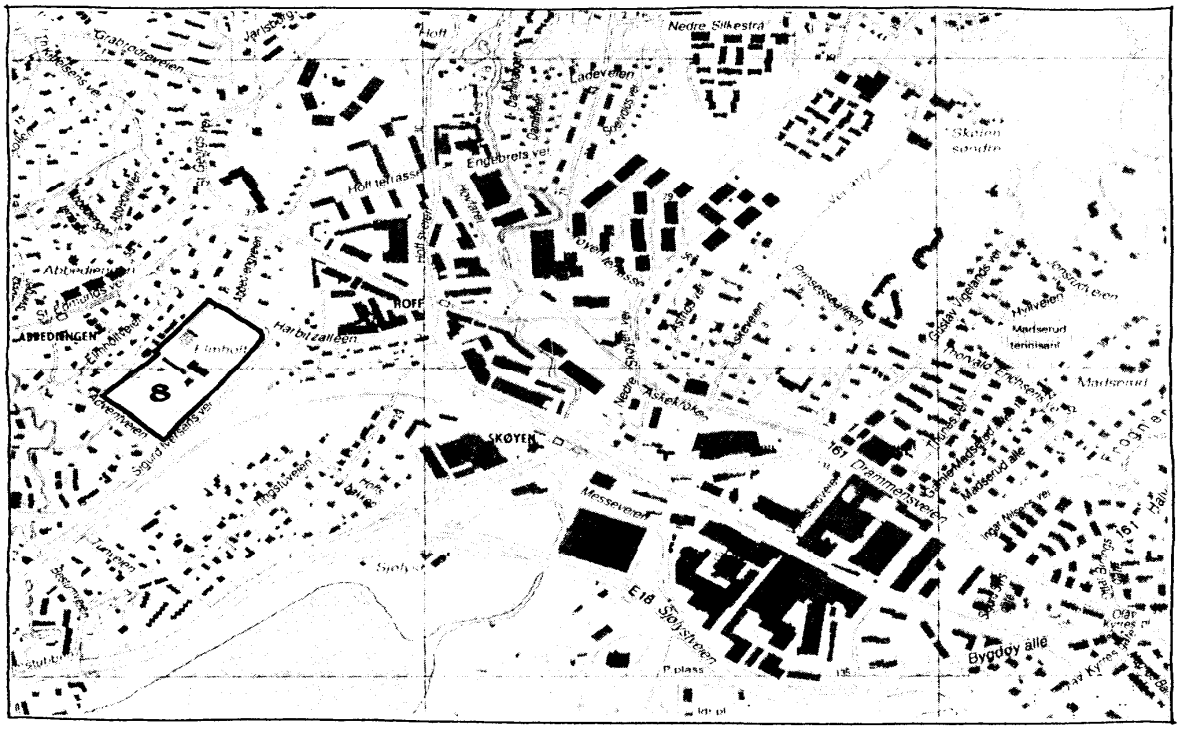
RETNINGSLINJER FOR FREMTIDIG UTBYGGING

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

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

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

Sone 8 "Olsens Enke"



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

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

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

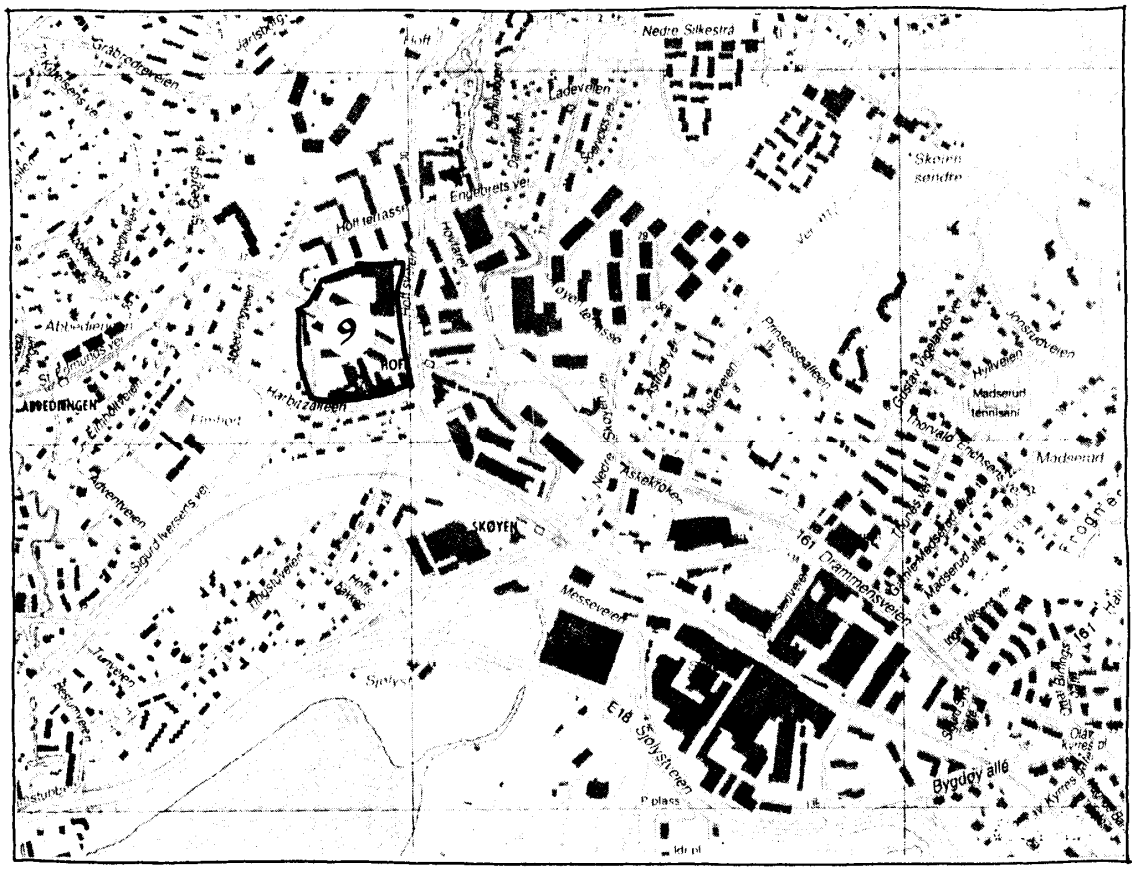
Etter dette har eierne utlyst en lukket arkitektkonkurranse for å få belyst tomtens utbyggingsmuligheter. I vinnerprosjektet utarbeidet av arkitektene Hultberg, Resen, Throne Holst og Boguslawski hadde man med en u grad 0,9 fått inn ca 300 boliger og ca 700m 2 butikker/næring. Ved en bearbeidelse av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

RETNINGSLINJER FOR FREMTIDIG UTBYGGING

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

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

Sone 9. A.L. - Thrane Steen



DAGENS SITUASJON

Sonen består av to store bedrifter:

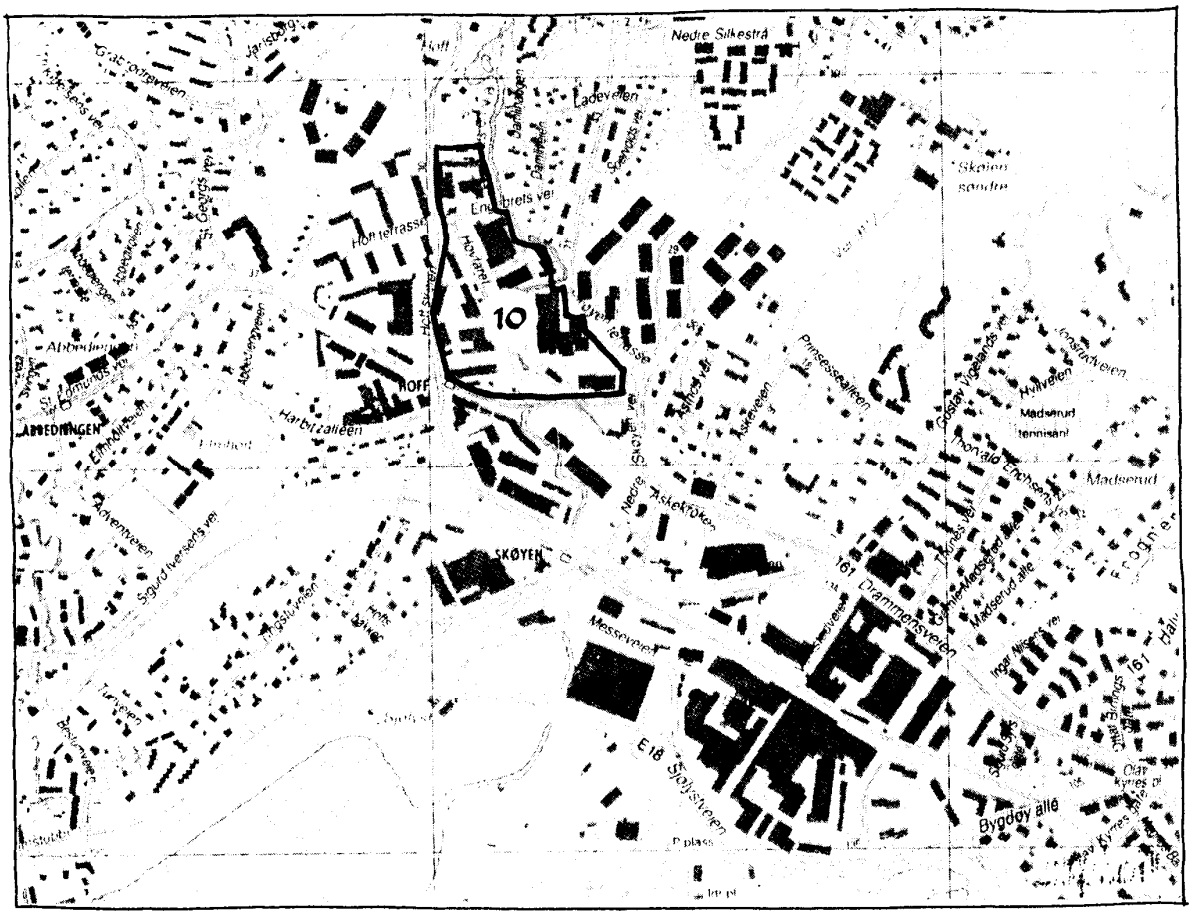
Apothekernes Laboratorium med en tomt på vel 14 da, laboratoriebygg M.v. på i alt 14300m2 og med planer om ytterligere 9000m2 bebyggelse og G. Thrane Steen A/S (31/203) med en tomt på ca. 12 da og bilforretning, kontorer og verksteder på ca. 8000m2.

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

RETNINGSLINJER FOR FREMTIDIG UTVIKLING

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

Sone 10 Hovfaret



DAGENS SITUASJON

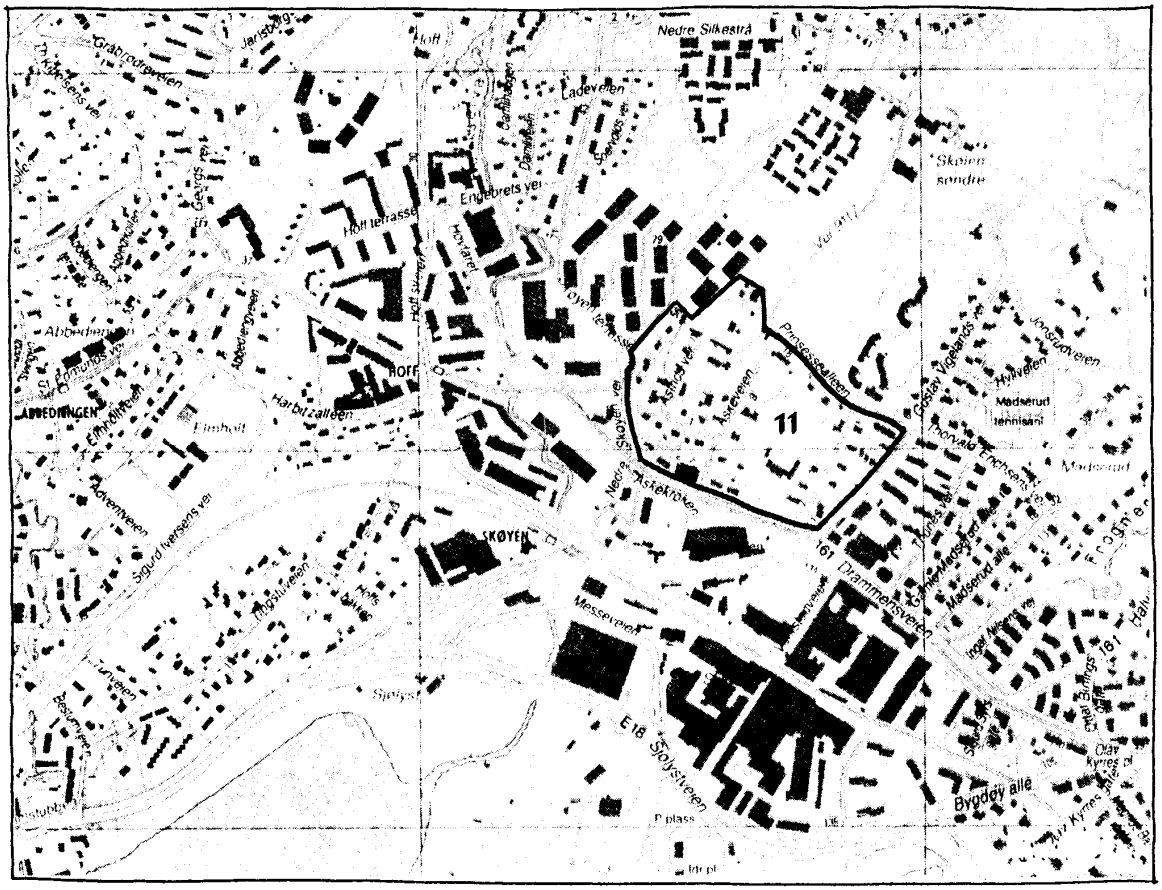
Sonen omfatter mange større næringsvirksomheter både produksjonsbedrifter (Møllhausen m.fl.) og kontorbedrifter (Fellesdata, Maskin Zeta m.fl.)
Området er i hovedsak regulert for industri med maks u grad 1,0. Hoffselva går gjennom området med grøntarealer på begge sider.

RETNINGSLINJER FOR FREMTIDIG UTBYGGING

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

Grøntarealene langs Hoffselva opprettholdes som regulert.

Sone 11 Prinsessealléen



DAGENS SITUASJON

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

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

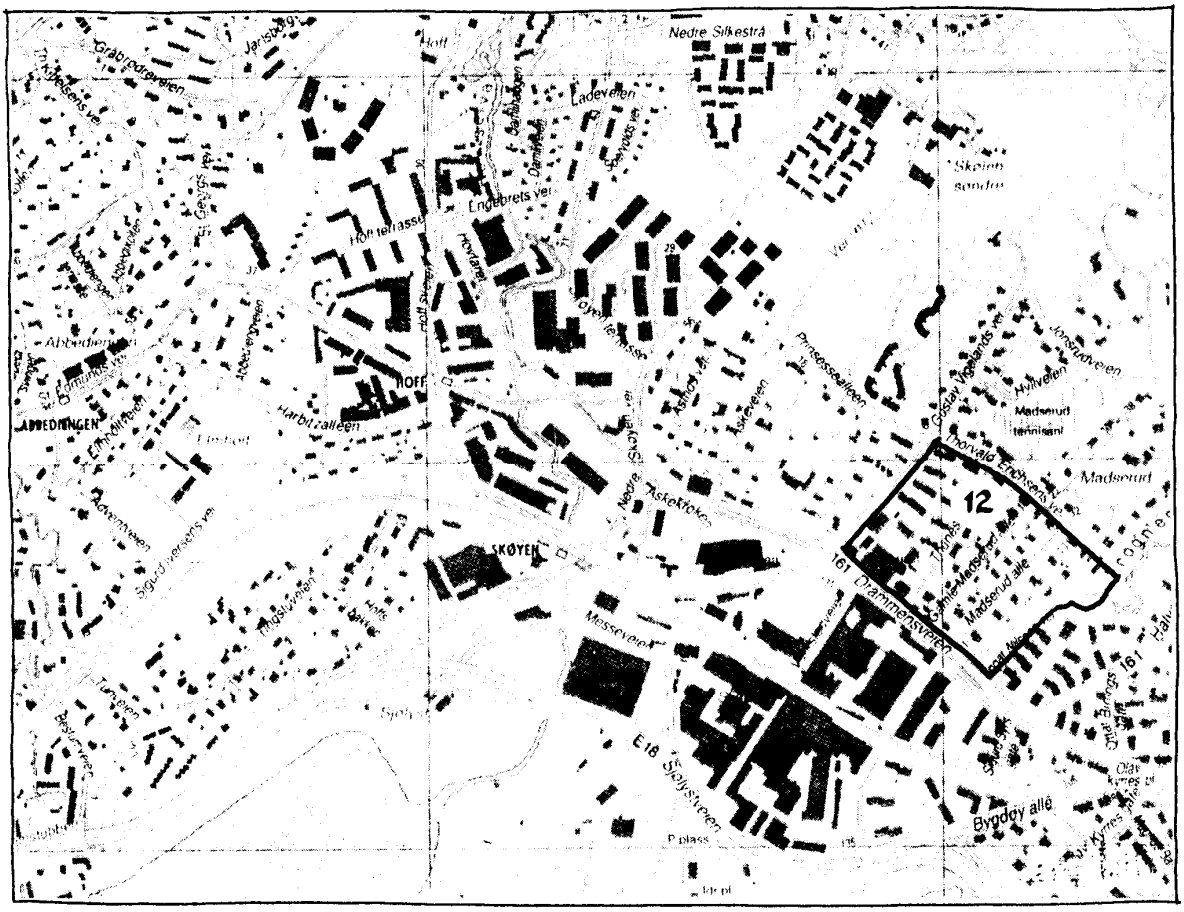
RETNINGSLINJER FOR FREMTIDIG UTBYGGING

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

Boligfortetting må tillates.

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

Sone 12 Madserud



DAGENS SITUASJON

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

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

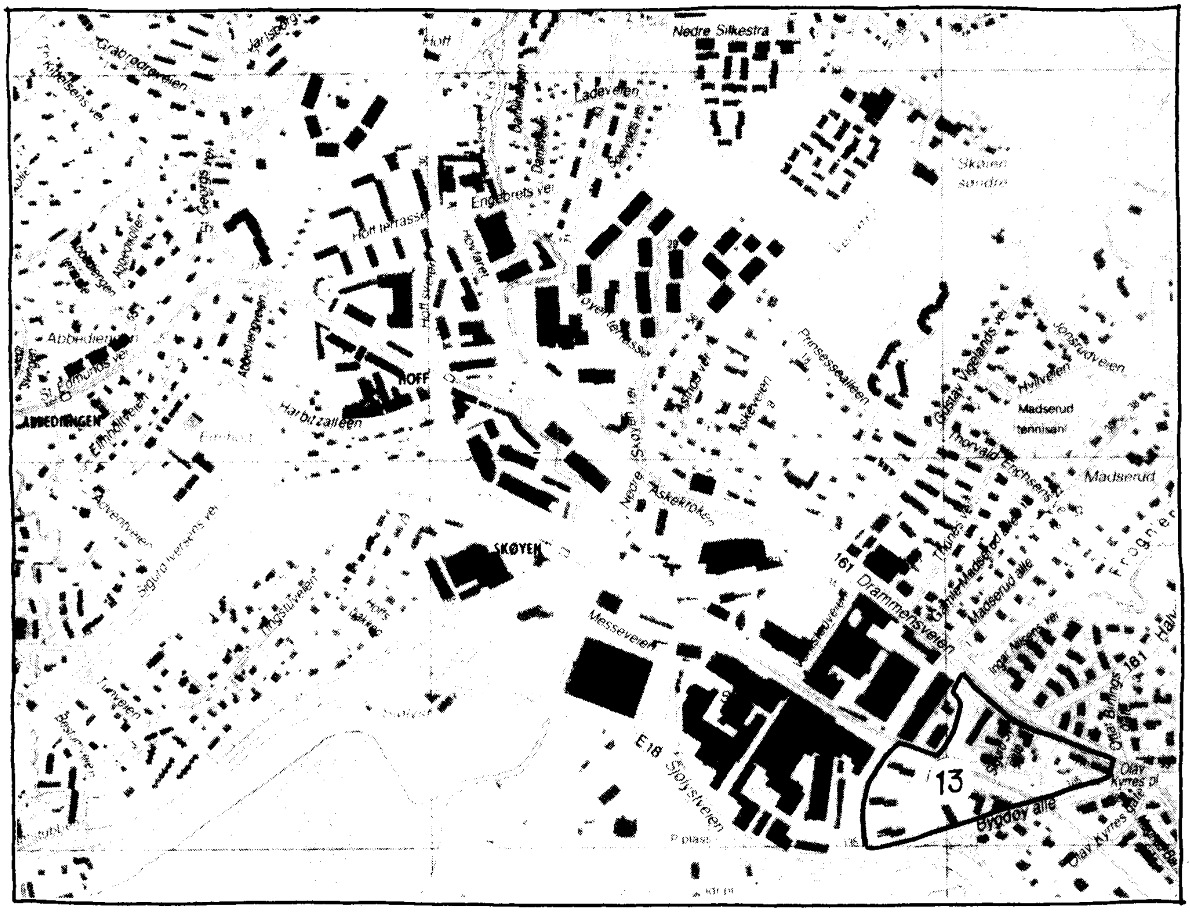
Det foreligger utkast til bevaringsplan for del av området fra Madserud Vel/Fortidsminneforeningen.

RETNINGSLINJER FOR FREMTIDIG UTBYGGING

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

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

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



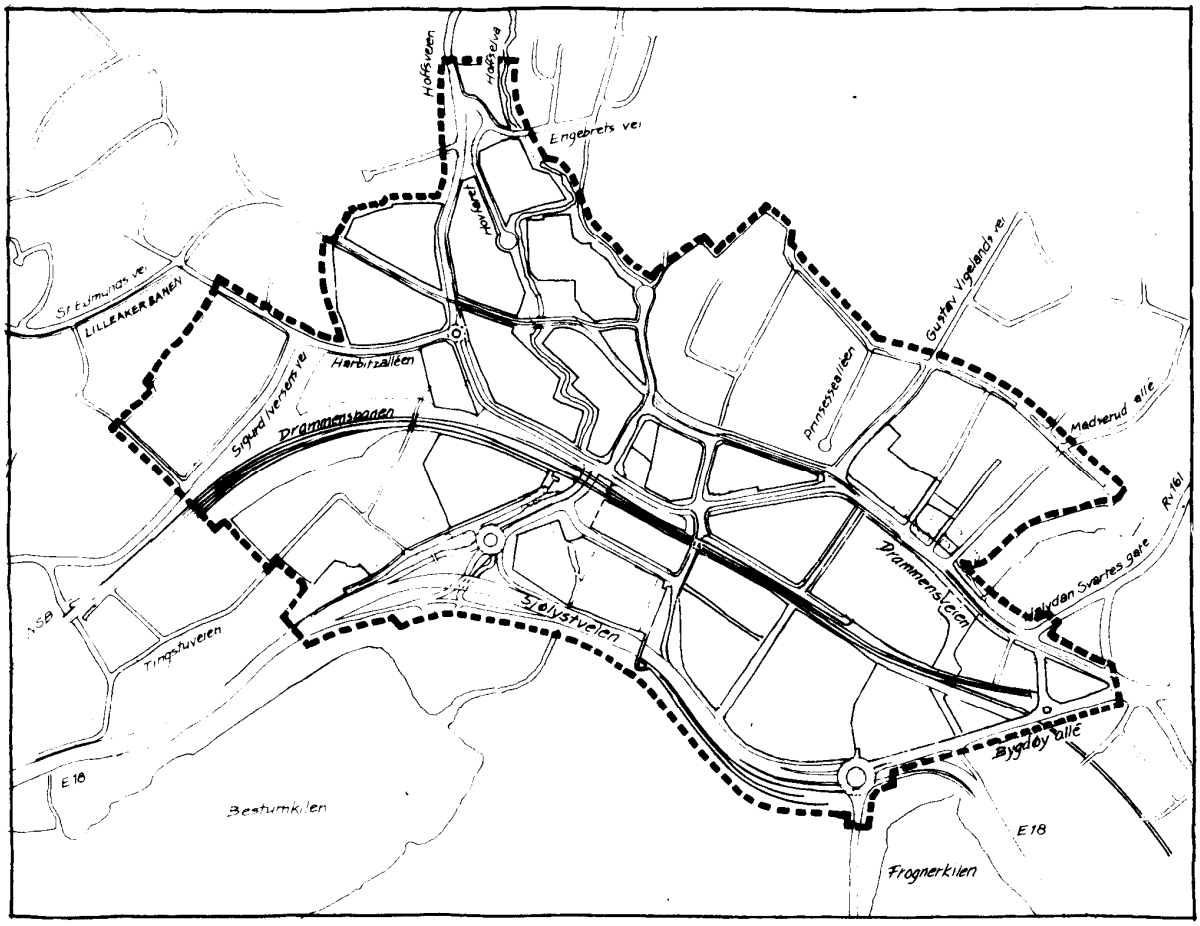
DAGENS SITUASJON

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

RETNINGSLINJER FOR FREMTIDIG UTBYGGING

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

10.1 Planområdet



10. Forslag til kommunedelplan

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

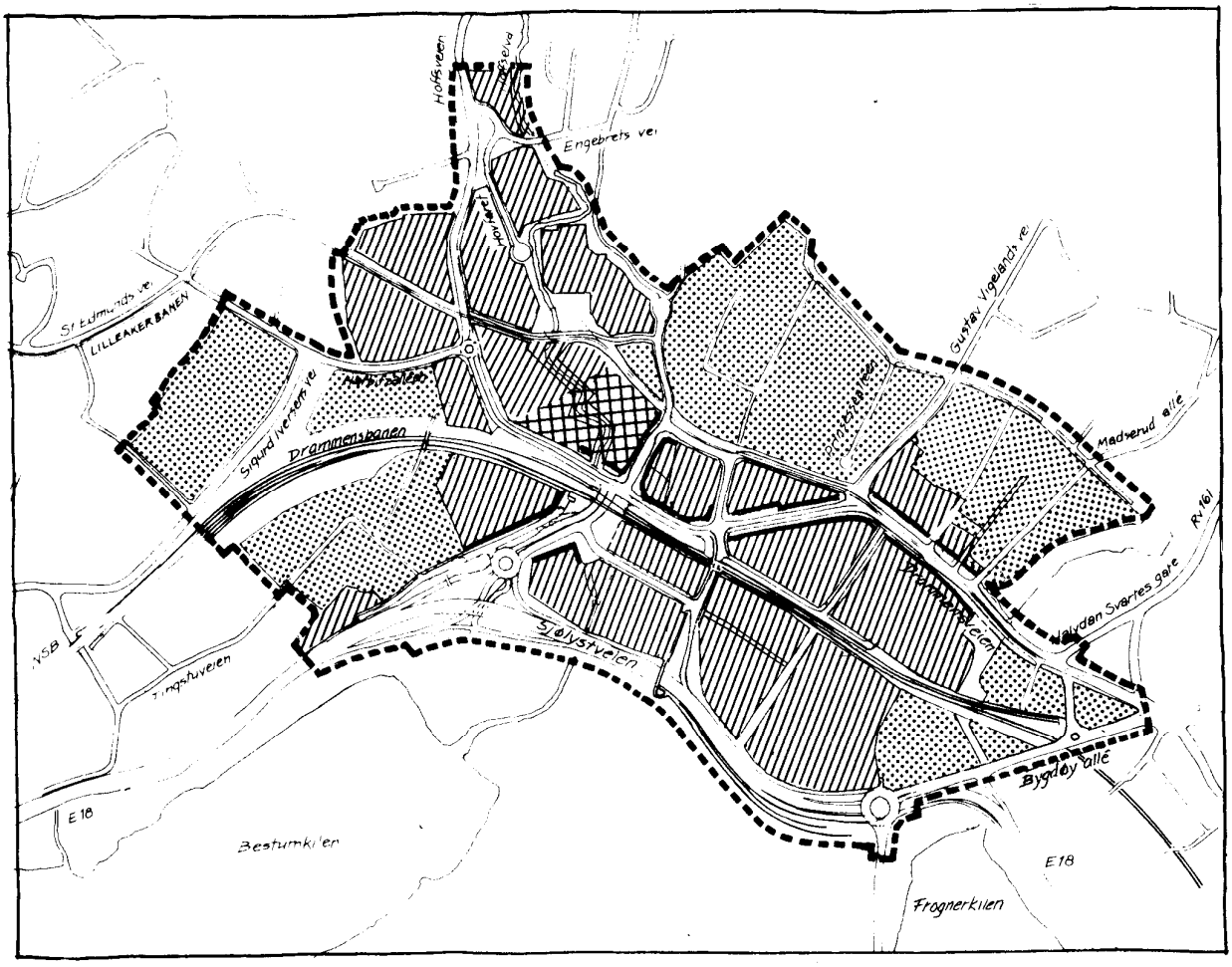
Arealdelen er vist ovenfor forenklet og nedfotografert. Kartill. 10.1.

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

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

---- PLANGRENSE

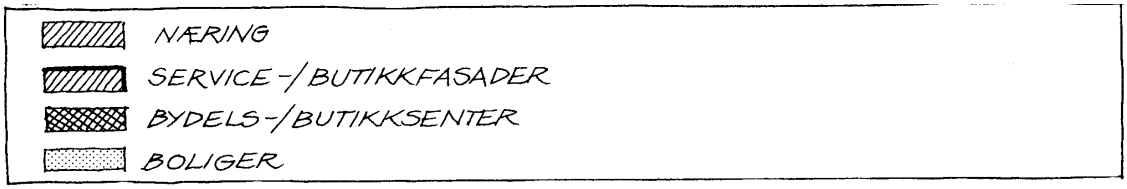
10.2 Arealbruk



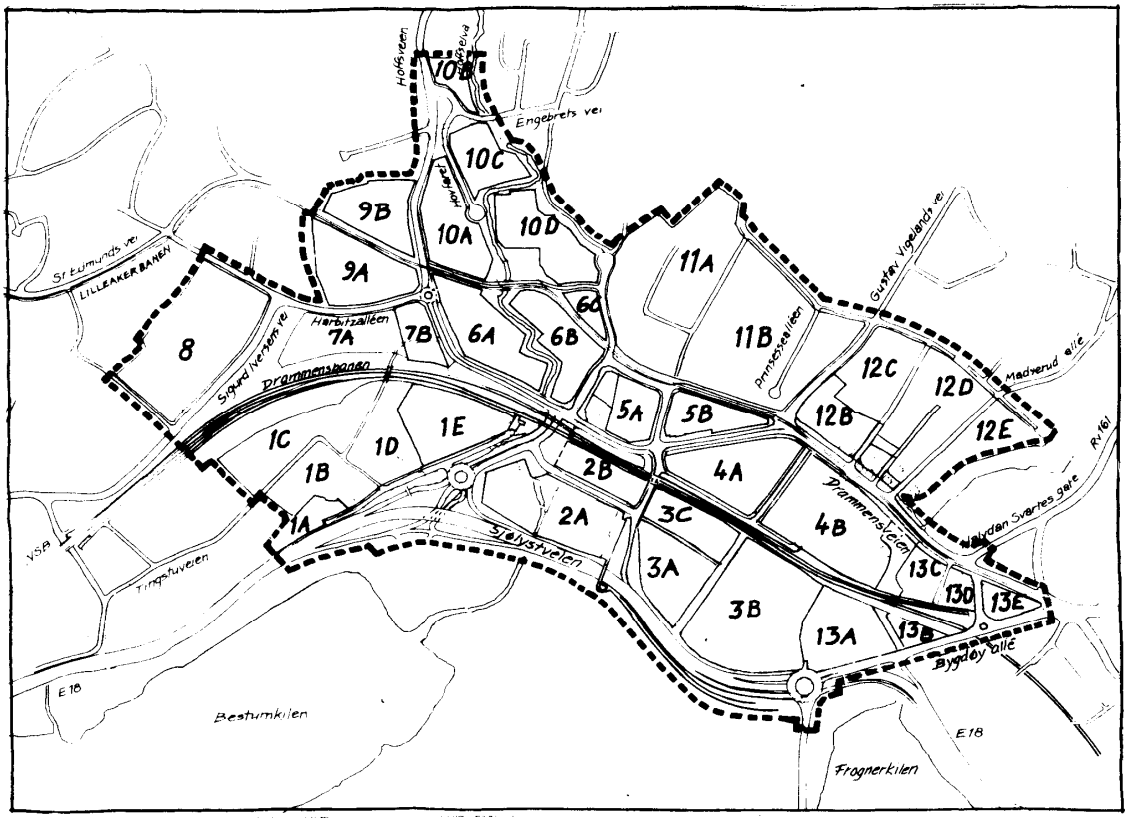
Planen omfatter arealer for nærings- og serviceformål og for boliger.

Lokaliseringsprinsippene er i hovedtrekkene disse:

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



10.3 Arealoversikt - utbyggingsmuligheter



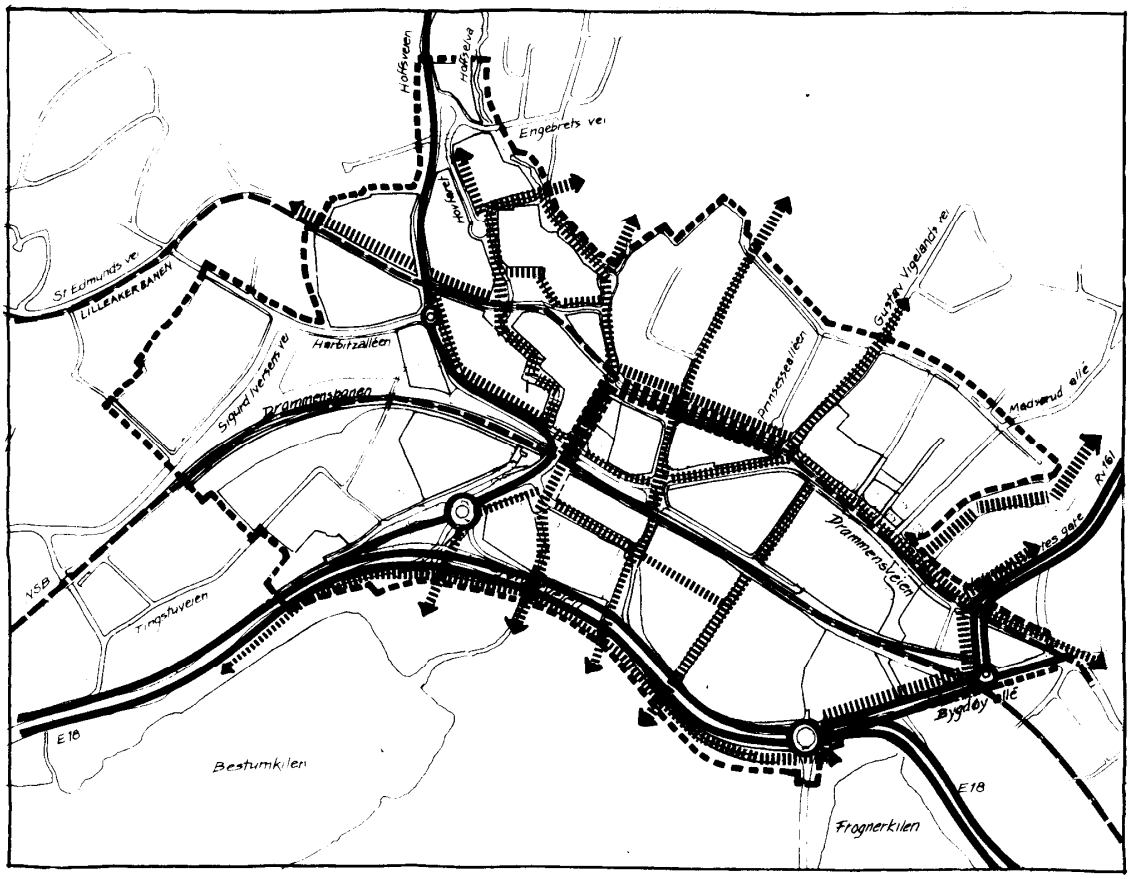
AREALOVERSIKT

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

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

(inkl. P-hus etc.)

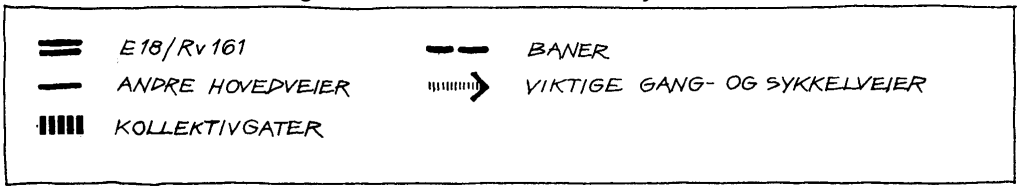
10.4 Kommunikasjoner



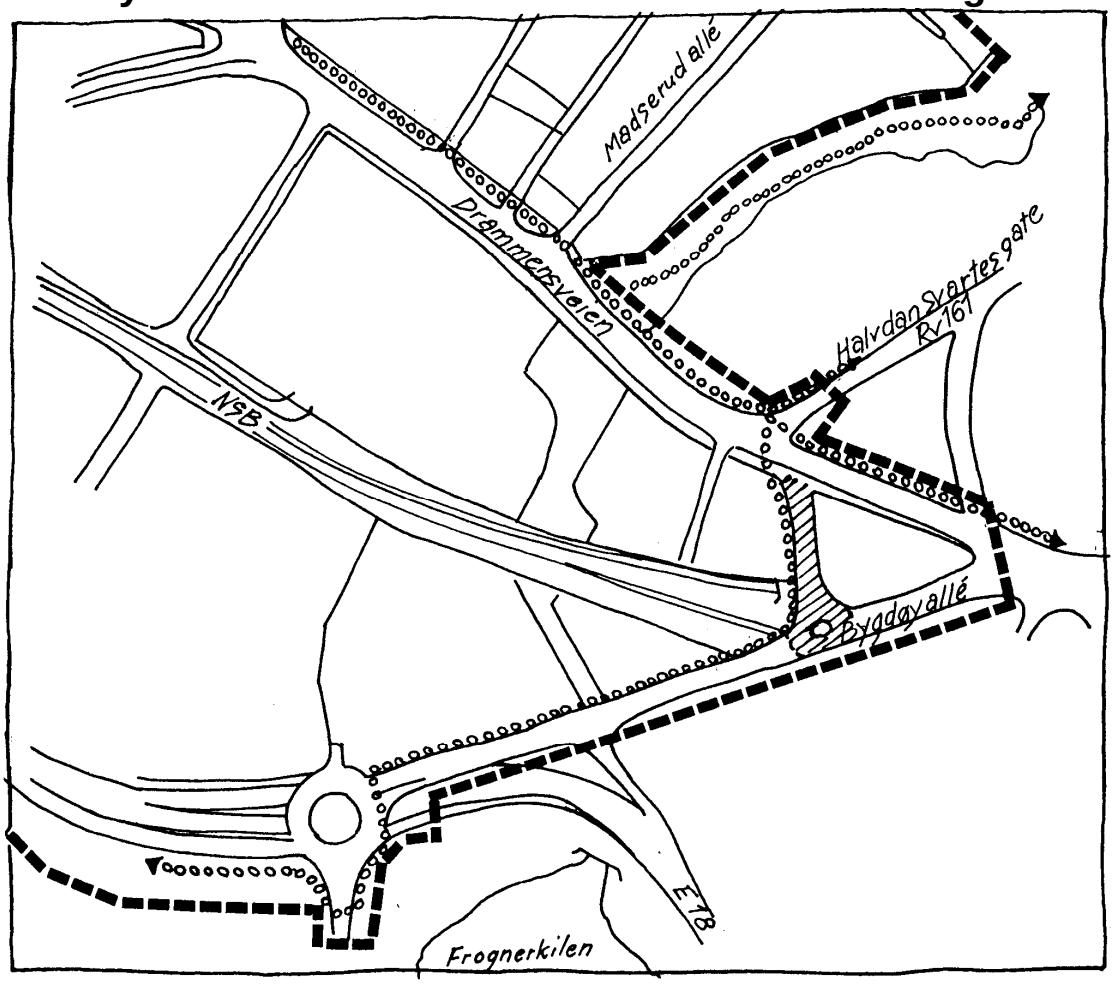
De viktigste hovedårene opprettholdes i nåværende traseer: jernbanen, Lilleakerbanen, med Drammensveien og Hoffsveien i utbedret stand i samsvar med gjeldende reguleringsplaner.

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

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



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

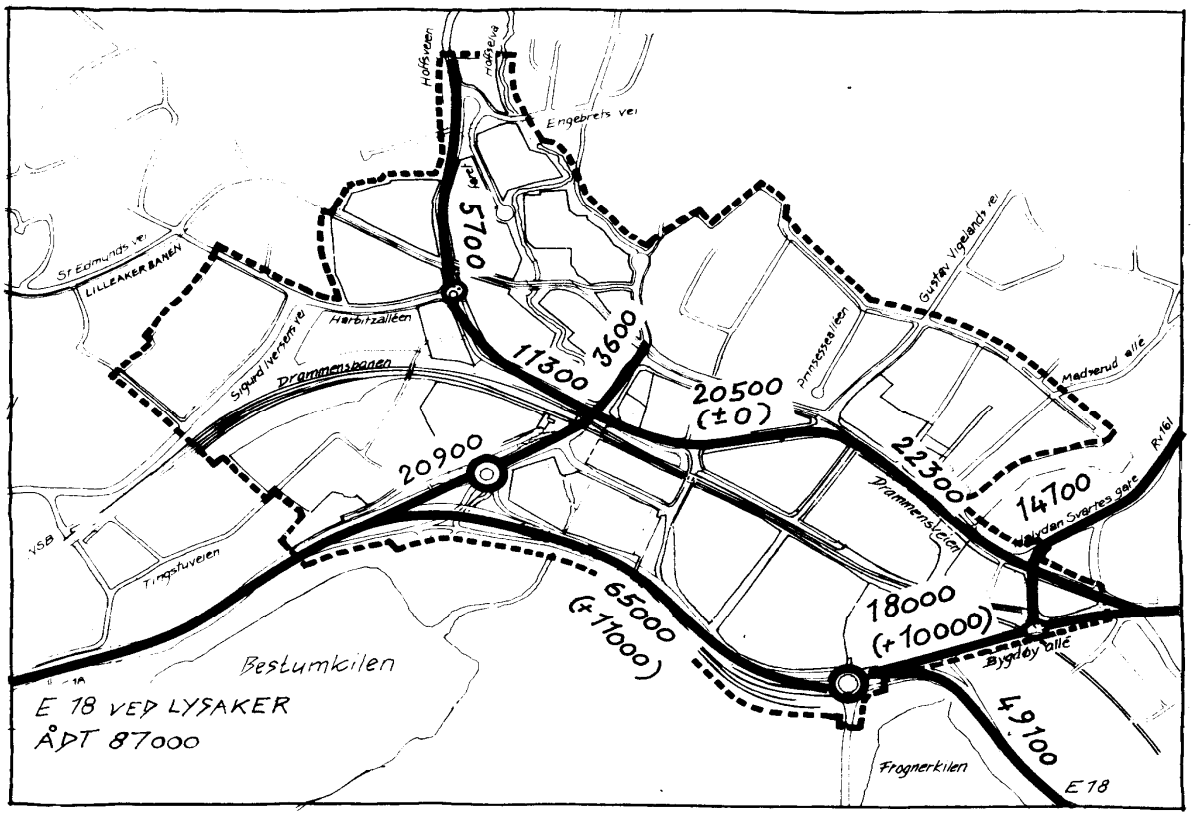


For å føre gjennomgangstrafikken E-18 Kirkeveiringen utenom Skøyen foreslås Rv. 161 i egen trasé fra Halvdan Svartes gate til Bygdøy allé ved jernbanebroen og derfra via Bygdøy-krysset inn på E-18.

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

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

10.6 Trafikkbelastninger på veinettet



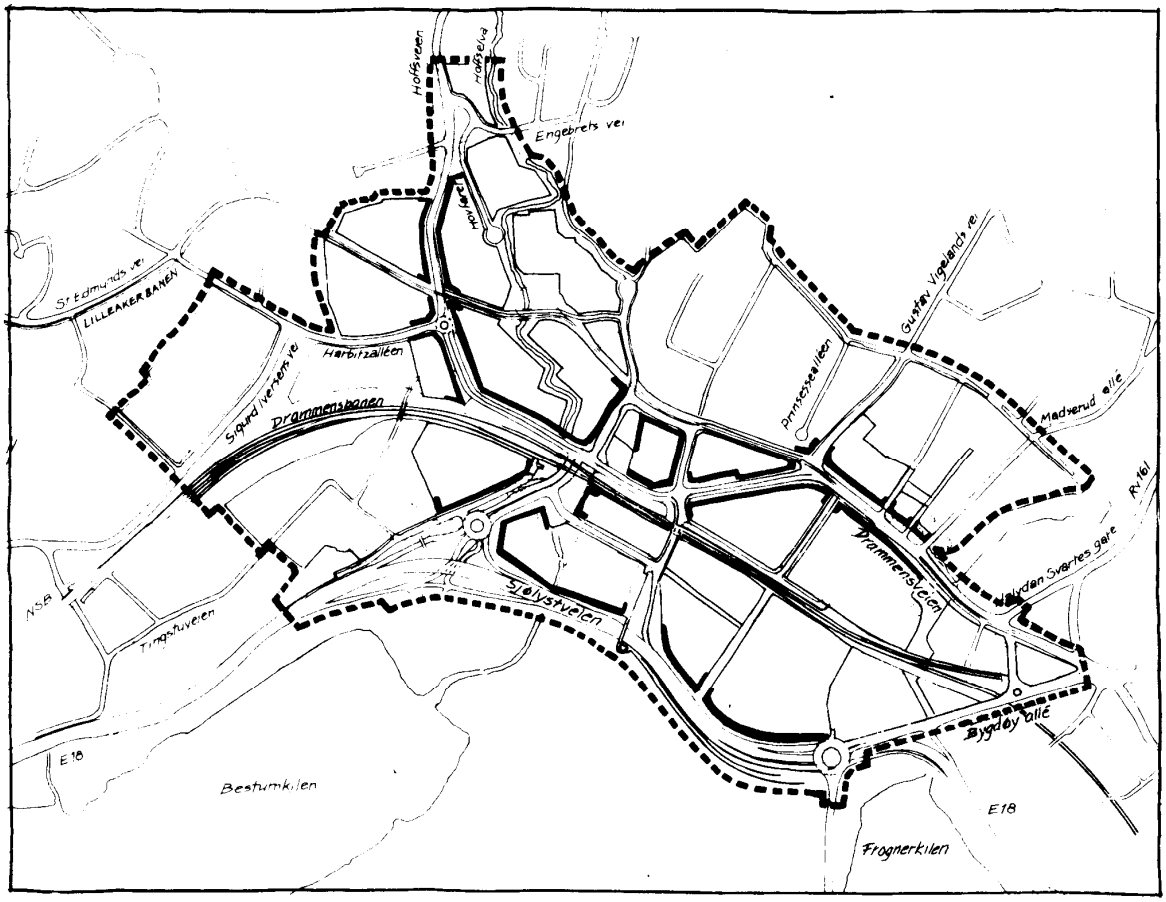
Ved full utbygging av Skøyen d.v.s. med et stipulert tall for nye parkeringsplasser på ca 2600, vil dette parkeringsantallet alene føre til en trafikkvekst generelt i området PA ca 15-20% i rushtimene. En slik trafikkvekst vil selv med forlenget Kirkeveiring føre til at trafikken i Drammensveien gjennom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

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

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

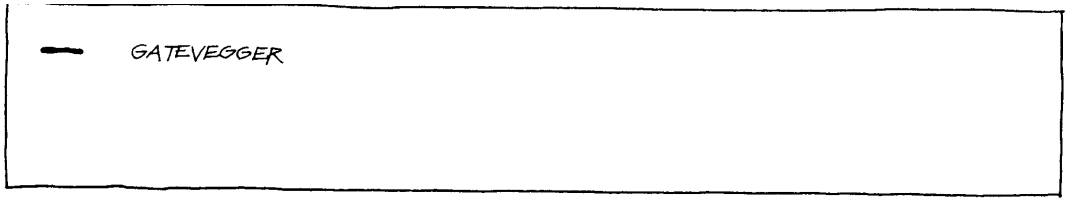
- TALLENE VISER DAGENS ÅRSDØGNTRAFIKK (ÅDT)
- TALLENE I PARENTES VISER ØKNING I ÅRSDØGNTRAFIKK VED FULL UTBYGGING AV SKØYEN OG MED FORLENGET KIRKEVEIRING

10.7 Gaterom og -vegger

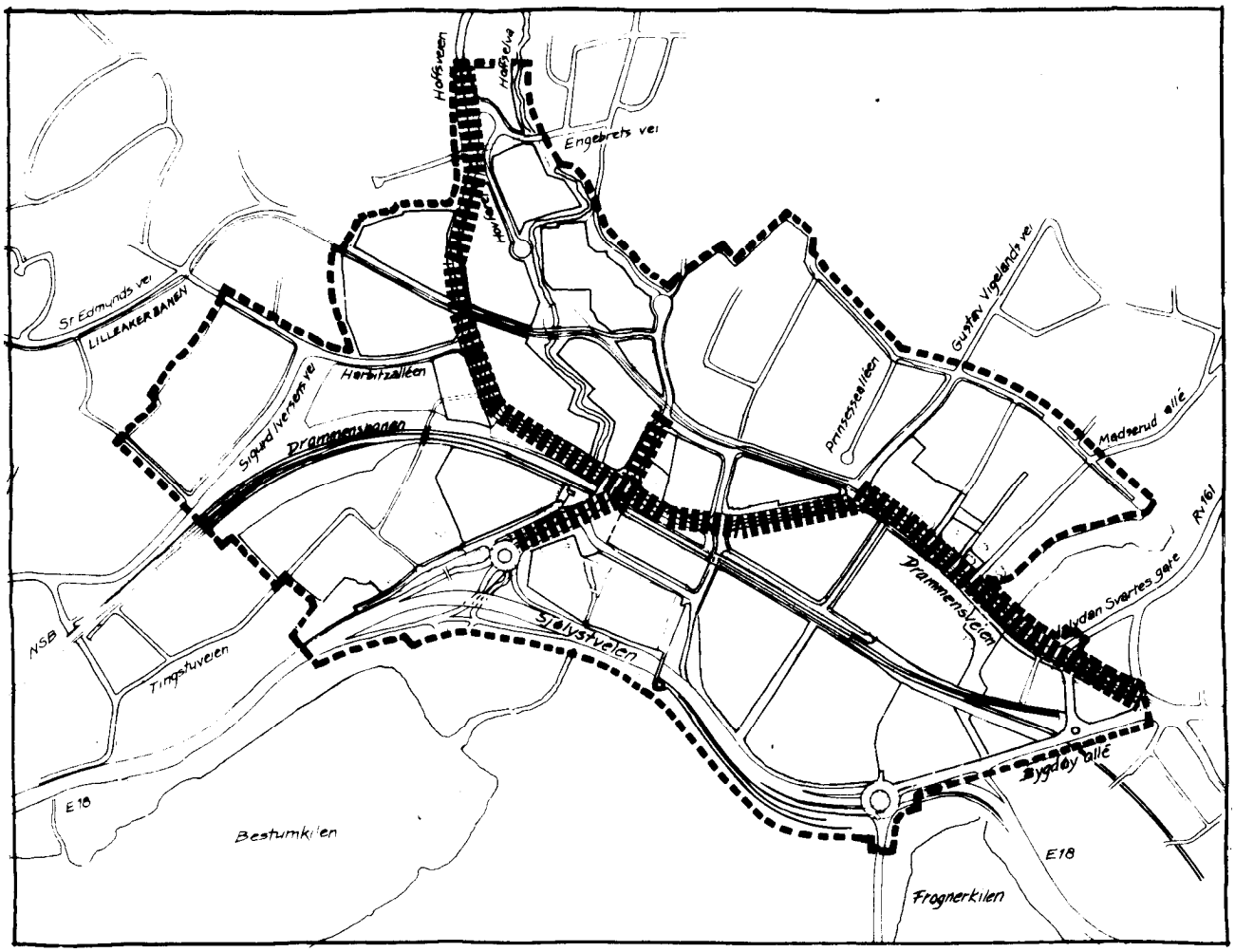


Nærings- og servicebyggene på begge sider av Drammensveien,
Hoffsveien og Nedre Skøyen vei bør ha faste og rike fasader i gatelinjen (pålagt byggelinje). Dette vil bidra til å stramme opp gatebildene. Første etasjene bør ha publikumsorienterte funksjoner - ikke parkeringshus. Mest mulig ens gesimshøyde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

Det store åpne trafikklandskapet vest for Varemessen må strammes opp.



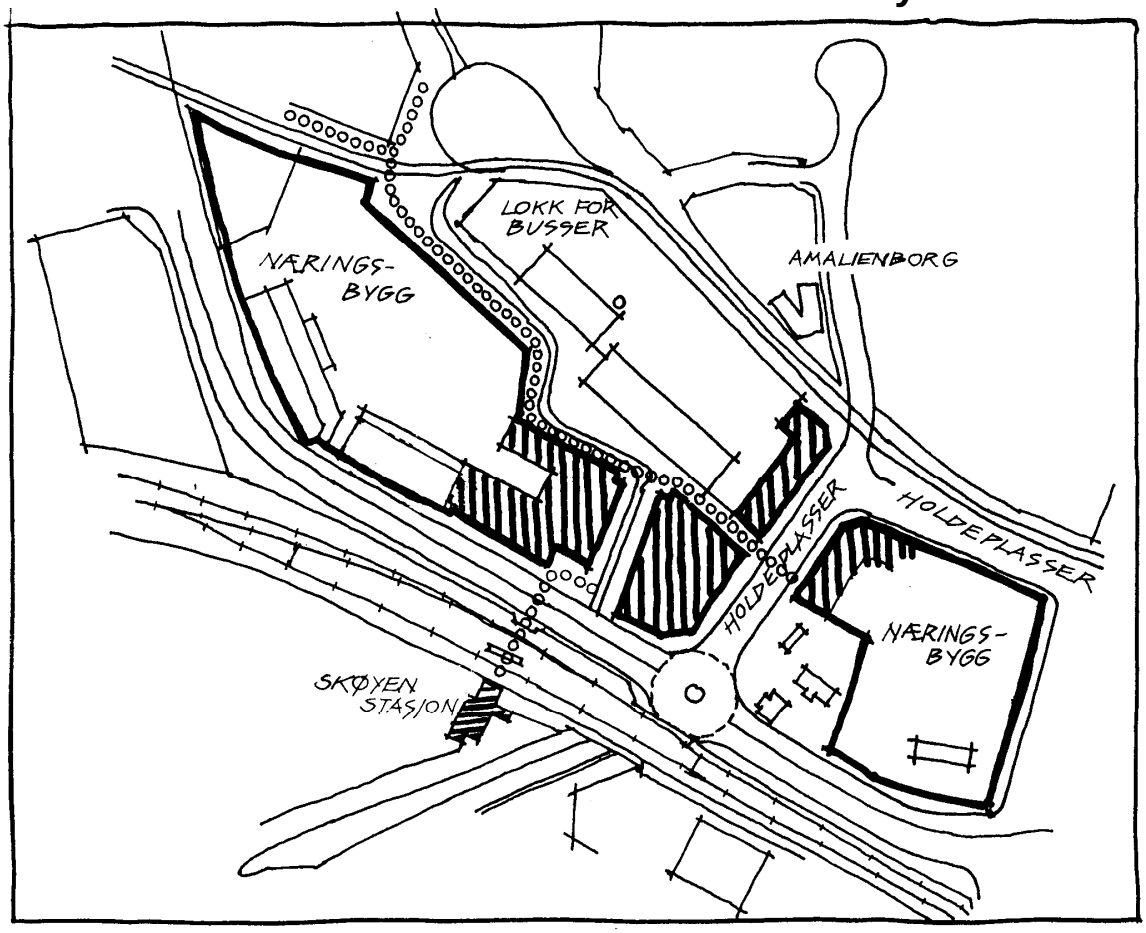
10.8 Gatetrær



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

ALLÉBEPLANTNING SOM OPPSTRAMMING AV GATEROM

10.9 "Bydelssenter"



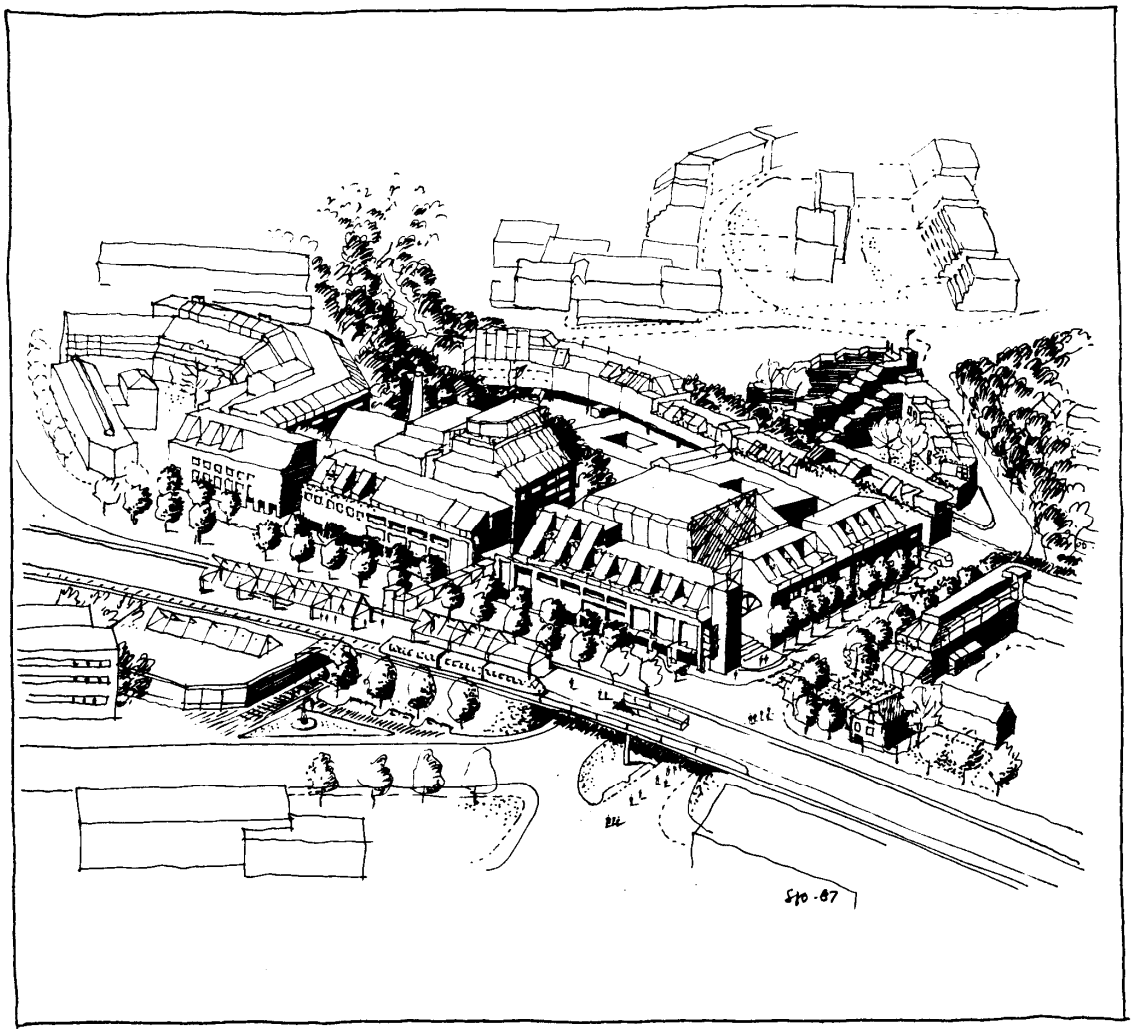
Den ideelle lokalisering av et senter på Skøyen er arealene på begge sider av Hoffselva, på hjørnet av Hoffsveien -Nedre Skøyen vei, og på østsiden av Nedre Skøyen vei ("Esso-tomten").

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

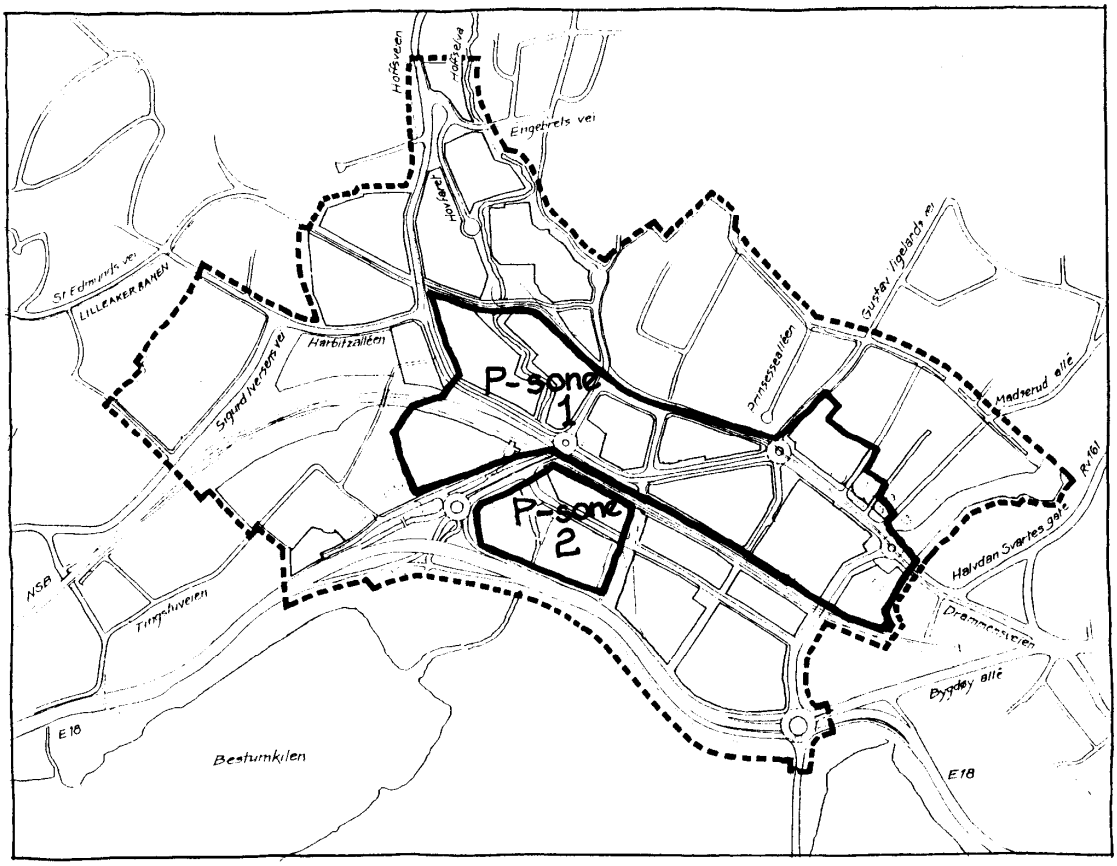
Senteret knyttes til Skøyen stasjon ved gangforbindelse under sporene og med fotgjengerforbindelse i parkdraget nordover langs Hoffselva.

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

10.10 Skøyen senter sett fra syd



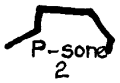
10.11 Parkeringssoner og P-løsninger



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

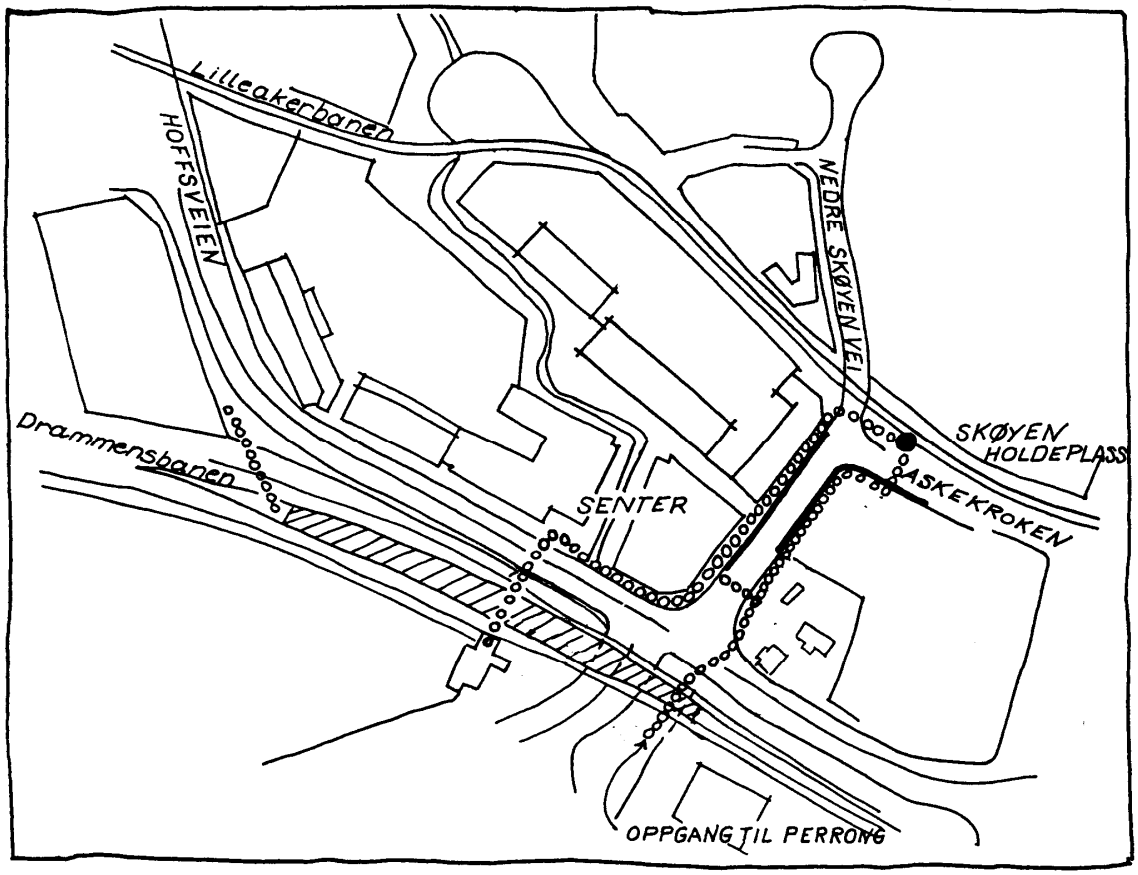
For Varemessen, P-sone 2, må P-kravene løses med P-hus på egen tomt eller i tilstøtende kvartaler.

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



PARKERINGSSONE-MARKERING

10.12 Omstigningsforhold



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

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

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



11. planlov, behandling, bruk

11.1 Ny plan- og bygningslov

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

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

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

Av spesifikasjoner følgende punkter å være
mest aktuelle for Skøyenplanen :

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

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

11.2 Behandling

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

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

11.3 Bruk av planmaterialet.

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

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

Vedlegg

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

ANDRE AKTUELLE BYGGESAKER M.M.

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

ANDRE AKTUELLE SAKER/PROBLEMER

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

ANDRE MULIGE PROSJEKTER

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

Vedlegg 1


Smestad-dammen øvre
nedre
MONTEBELLO
VESTRE GRÅVLI
BORGEN
HEGGELI
ROLFSRAMMEN
ABBEDIMGEN
SKØYEN
Nedre Silkestr.
Bestumkilen
E18 Sørlandsveien
AKTUELLE REGULERINGS-SAKER
ANDRE AKTUELLE SAKER/PROBLEMER
ANDRE AKTUELLE BYGGE-SAKER M.M.
ANDRE MULIGE PROSJEKTER
april 1986
asplan

2. Spørreskjema til Næringsdrivende i Skøyenområdet.

3. UTVIKLING OG BEHOV I FREMTIDEN

- utviklingsperspektiver
  de nærmeste 5-10 år

- produksjonens art

- tomtebehov

- gulvkv.meter

- antall ansatte

- annet

For eventuelle nærmere konsultasjoner ønsker vi opplyst Deres kontaktperson:

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

SVARFRIST: 15. JANUAR 1986

Vedlegg 2

VEDLEGG
Disposisjonsplan for Skøyen - Spørreskjema til næringsliv/grunneiere

Bedriftens/grunneiers navn, og adresse:

.....

1. DAGENS FORHOLD

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

2. * Arealer

- gårds- og bruksnr.
- tomtestørrelse
- eierforhold

* Bebyggelse

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

3. * arbeidskraft:

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

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

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

Vedlegg 2

2. PROBLEMER

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

- arealer

- kommunikasjonsproblemer

- parkering

- lokaliseringskriterier

- annet

3. Oversikt over næringsarealer/planlagte tillegg

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

* Tallene merket med stjerne er usikre

** Nybyggingsarealene er ikke inkl. Olsens Enke

Vedlegg 3.

OVERSIKT NÆRINGSAREALER PÅ BAKGRUNN AV SPØRREUNDERSØKELSEN

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

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

Asplan

Asplan arealplanlegging og
kommunalteknikk a.s

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

Til næringsdrivende
i Skøyen-området

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

DISPOSISJONSPLAN SKØYEN-OMRÅDET
EN REGISTRERING AV PROBLEMER OG PERSPEKTIVER

o Bakgrunn

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

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

O Hensikt

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

O Tidsplan

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

O Spørreskjema

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

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

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

Aplan Institutt for samfunnsplanlegging
Stavanger Bergen Trondheim Lillehammer Tønsberg Kristiansand

MEDLEM AV
RÅDGIVENDE INGENIØRERS

SERVICEKONTOR

Vedlegg 4

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

Med hilsen
for ASPLAN As,
Institutt for samfunnsplanlegging

Per Bonesmo
prosjektleder

Oslo

KDP-17

Kommunedelplan for torg og møteplasser.

Vedtaksdato: 22.04.2009

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: 200411657

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 47 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

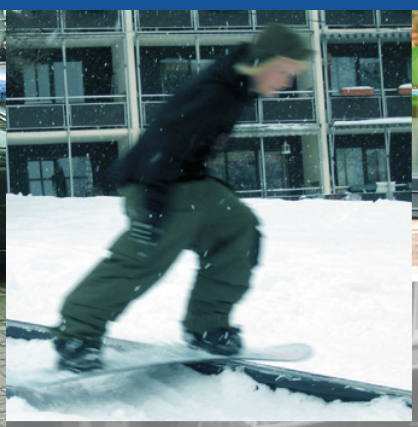
Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byutvikling

Kdp. nr. 17
Vedtatt 22.04.2009

Kommunedelplan for torg og møteplasser







Plan- og bygningsetaten

Forord

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

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

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

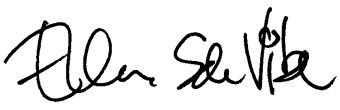
Planen er en temaplan for allment tilgjengelige uterom i Oslos byggesone, med unntak av sentrumsområdet omtrent innenfor Ring 1. Dette området er gjenstand for en egen prosess for istandsetting av byens åpne rom, "Levende Oslo". Planen gir en overordnet struktur av torg og møteplasser i alle bydeler,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

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

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

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

Plan- og bygningsetaten
Februar 2010



Ellen S de Vibe
Etatsdirektør



Ole Petter Finess
Avdelingsdirektør

Innhold

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

1. Bystyrets vedtak

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

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

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

Planens retningslinjer skal være veiledende for plan- og byggesaksbehandlingen.

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

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

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

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

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

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

Øvrige bestemmelser og retningslinjer forblir uendret.”

2. Planens mål

Hovedmål

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

Delmål

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

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

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

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

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

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

3. Planens bestemmelser og retningslinjer

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

§ 1 Avgrensning

Bestemmelsene gjelder for områder vist på plankartene merket:

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

§ 2 Hensikt med planen

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

§ 3 Definisjoner i planen

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

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

§ 3.1 Overordnete torg og møteplasser

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

Overordnete torg og møteplasser er underinndelt i:

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

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

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

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

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

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

§ 4 Planens rettsvirkning

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

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

§ 5 Tilrettelegging og utforming av torg og møteplasser

§ 5.1 Felles bestemmelser for torg og møteplasser

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

R5.1d Inntil torg/møteplass

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

R5.1e Samarbeid og medvirkning

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

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

§ 5.2 Torg/plass

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

R5.2 Retningslinjer for tiltak

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

§ 5.3 Annen overordnet møteplass

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

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

R5.3 Retningslinjer for tiltak

Etablering av parsellhage innenfor annen overordnet møteplass kan vurderes, dersom gjenværende areal er egnet og stort nok for å ivareta kvaliteter som forutsatt i 5.1. Parsellhager vurderes som viktig integrasjons- og møteplassarena i bydelene.

§ 5.4 Strøksgate og annen gate som skal tilrettelegges som møtested
Tiltak i strøksgate og annen gate som skal tilrettelegges som møtested skal bygge opp om gatens rolle slik den er beskrevet i § 3. Fotgjengerne skal sikres god tilgjengelighet til offentlig transport. Plasser/byrom langs gatene skal utformes for å ivareta funksjonen som møteplass og velfungerende fotgjengerforbindelse. Søknads- eller meldepliktige tiltak, for eksempel plattinger og teltkonstruksjoner, tillates ikke i strøksgate og annen gate som skal tilrettelegges som møtested. Gaten skal opparbeides bymessig, se § 5.2.

R5.4 Retningslinjer for tiltak knyttet til tilgrensende funksjoner/formål
Første etasje (bakkeplan) i bebyggelse ved strøksgate og annen gate som skal tilrettelegges som møtested bør ha publikumsrettede funksjoner, slik som handel, serveringssteder, offentlig tjenestetilbud, utstillingslokaler osv, og med atkomst og fasadeutforming som primært henvender seg mot gaten. Private/felles utearealer foran bygg og anlegg skal i høyder og materialbruk gi tydelig lesbare overganger til gaten.

Ved planer og tiltak på eiendom som grenser inntil eller på annen måte vesentlig berører strøksgate og annen gate som skal tilrettelegges som møtested skal konsekvenser beskrives og vurderes for hele den delen av gaten som etter kommunens skjønn er relevant i denne forbindelsen.

§ 5.5 Overordnet forbindelse
Utvikling av overordnet forbindelse skal bidra til et nett av trygge, vakre, innbydende og sammenhengende gangbaserte forbindelser til og mellom byens torg og møteplasser. Trasévalg og geometri for ny overordnet forbindelse skal som regel underordne seg landskapets hovedtrekk. Broer, utsiktspunkter, steder langs vann og vassdrag og andre spesielle steder langs forbindelsen skal vektlegges særskilt som møteplasser, ved tilrettelegging og utforming.

§ 6 Lokale torg og møteplasser

Ved planer og tiltak på lokale torg og møteplasser skal disse utformes med samme kvalitet som angitt i § 5.1. Det skal dokumenteres hvilke konsekvenser planen/tiltaket har for plassen, og hvordan plassens funksjon som møteplass ivaretas.

§ 7 Områder for etablering av torg/ møteplass ved byutvikling

Innenfor slike områder skal det ved utbygging knyttet til byutvikling etableres torg/møteplasser med kvalitet som angitt i § 5. Plassene skal behandles i stedsanalyse og sikres som friområde eller offentlig trafikkområde/ torg – plass i reguleringsplan for områdene. De skal normalt ferdigstilles samtidig med bebyggelsen. Der hvor prinsipplassering av torg/møteplass er vist på plankartet, skal dette være retningsgivende for plasseringen ved detaljplanleggingen. I områder for etablering av torg/møteplass ved byutvikling skal tilstøtende byområdes behov for torg/møteplass vurderes og tas hensyn til ved planlegging for byutvikling.

Torg og møteplasser skal ivaretas slik:
• Dersom ikke annet er fastlagt i reguleringsplan, skal det for utbygging som omfatter mer enn 20 000 m^2 BRA (areal under terreng medregnes ikke), sikres minst ett torg/én møteplass for hvert 20 000 m^2 BRA. Samlet areal for torg og møteplasser skal være minst 5 % av tiltakets totale BRA.
• For utbygging inntil 20 000 m^2 BRA (areal under terreng medregnes ikke) skal sikring og etablering av minst ett torg/én møteplass med kvaliteter i henhold til disse bestemmelsene sikres. Størrelsen på arealet vurderes nærmere.

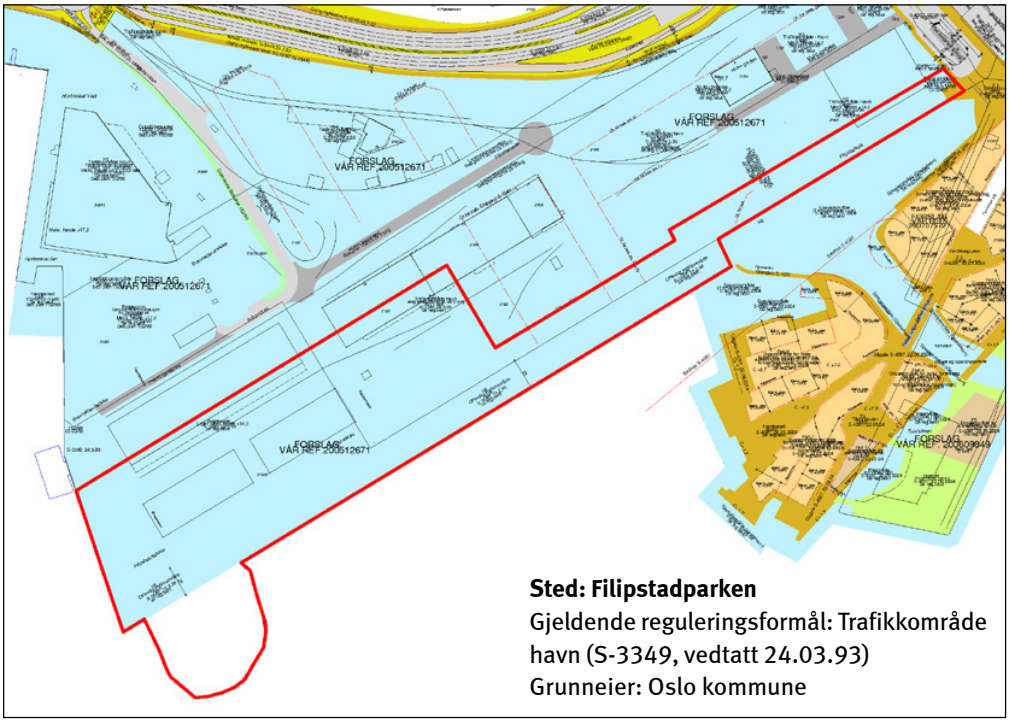
Torg og møteplasser skal ivaretas i tillegg til felles arealer for uteopphold knyttet til boligbebyggelse. Torg/møteplass skal lokaliseres på steder med god utsikt, gode solforhold og utformes med lett tilgang til offentlig gatenett eller gang/sykkelforbindelser. Terreng brattere enn 1:3 medregnes ikke i arealet. Kommunen kan kreve at et større areal avsettes dersom dette vurderes som nødvendig i det aktuelle området.

4. Reguleringsplaner og kommunedelplaner som tilsidesettes av kommunedelplan for torg og møteplasser

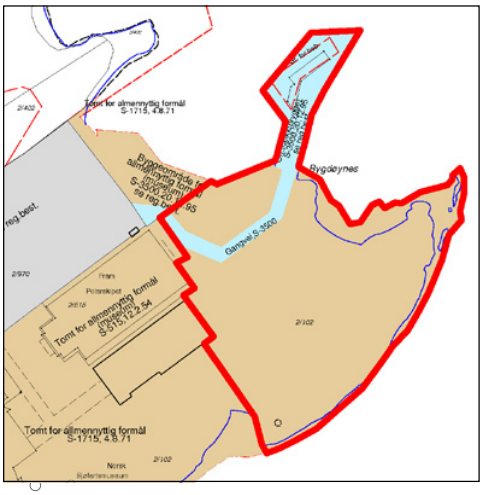
Nedenfor følger en oversikt over de av planens torg og møteplasser hvor vedtatt reguleringsplan er tilsidesatt av foreliggende plan. Reguleringsplanen anses her å være i strid med kommunedelplanens "byggeområde (torg/plass)" eller "byggeområde (annen overordnet møteplass)". På utsnittene av reguleringskartet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

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

Bydel Frogner

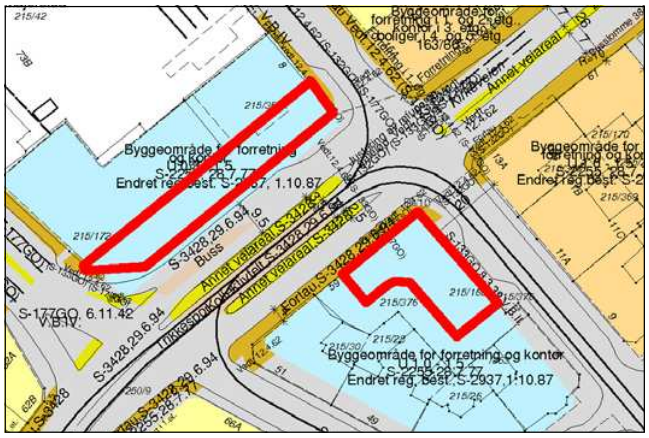


Sted: Filipstadparken
Gjeldende reguleringsformål: Trafikkområde havn (S-3349, vedtatt 24.03.93)
Grunneier: Oslo kommune



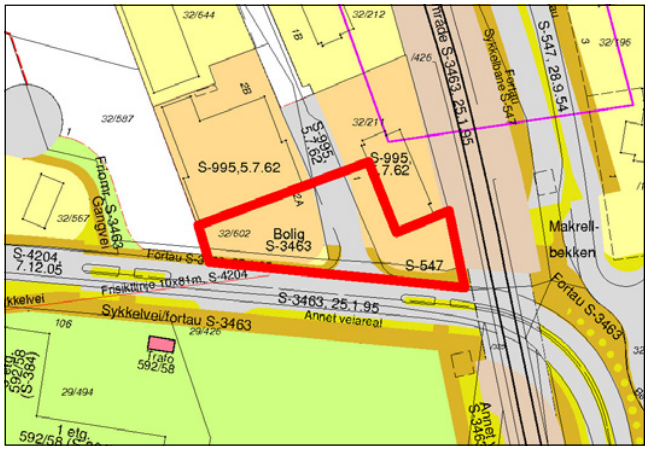
Sted: Bygdøynes
Gjeldende reguleringsformål: Byggeområde – tomt for allmennyttig formål (S-1715, vedtatt 04.08.71)
Grunneier: Norsk Sjøfartsmuseum

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



Bydel Vestre Aker

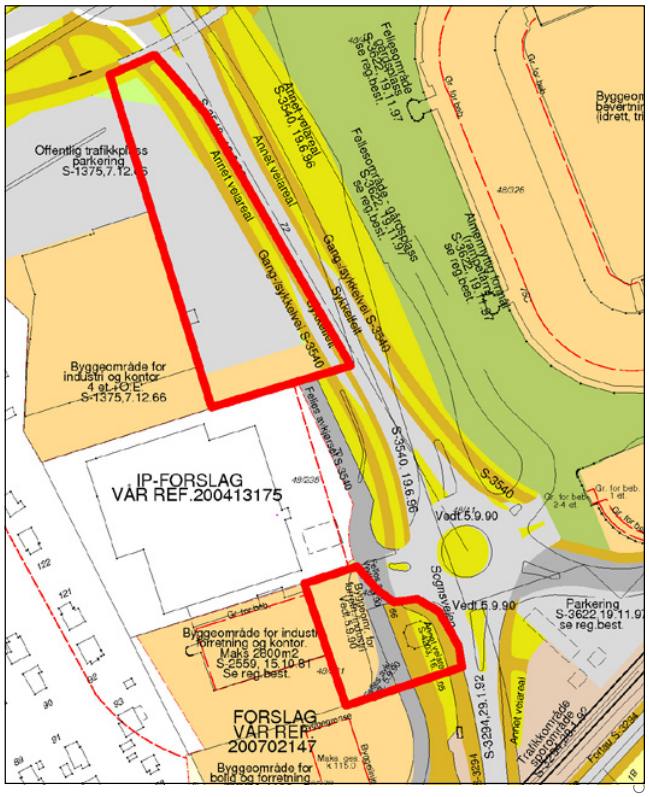
Sted: Makrellbekken
(Øvre Smestad vei 1 og 2A)
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde bolig
(S-995, vedtatt 05.07.62 og
S-3463, vedtatt 25.01.95)
Grunneiere:
Smestad Nye Handelshus AS,
Øvre Smestad Handelshus AS

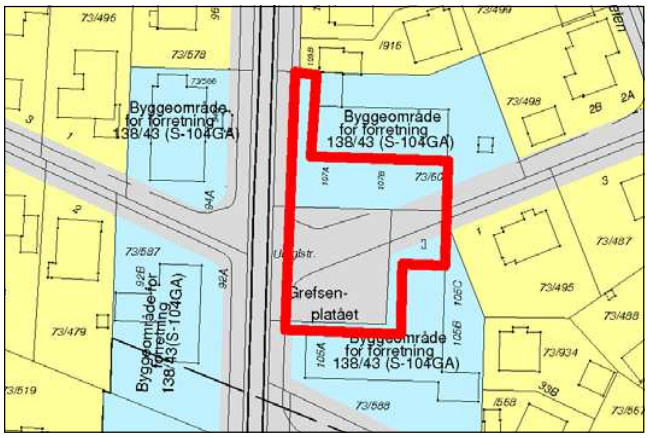


Bydel Nordre Aker

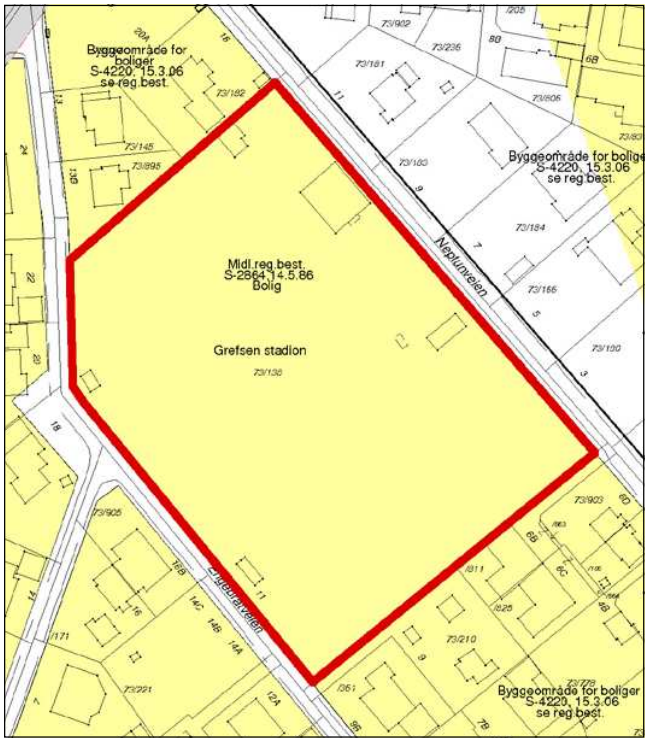
Sted: Sognsveien 66
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde industri/
forretning/kontor
(S-2559, vedtatt 05.10.81)
Grunneiere:
Titas Eiendom AS,
Fram Realinvest AS

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



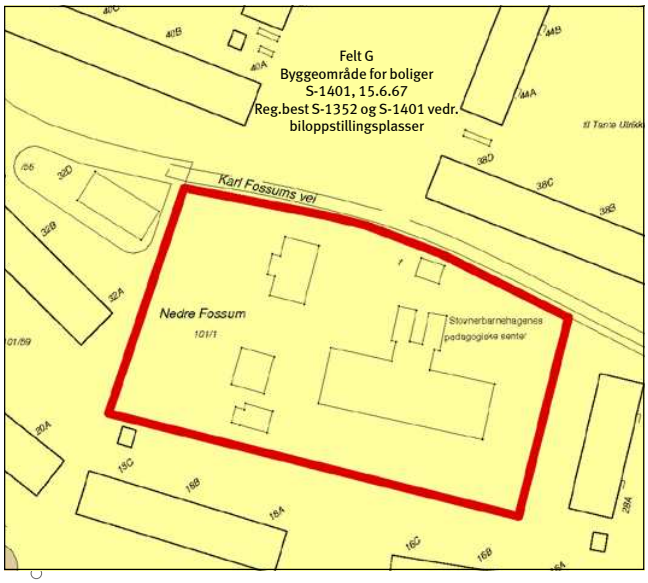


Sted: Grefsenplatået
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde forretning (S-104GA)
Grunneiere: Veigrunn, private



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

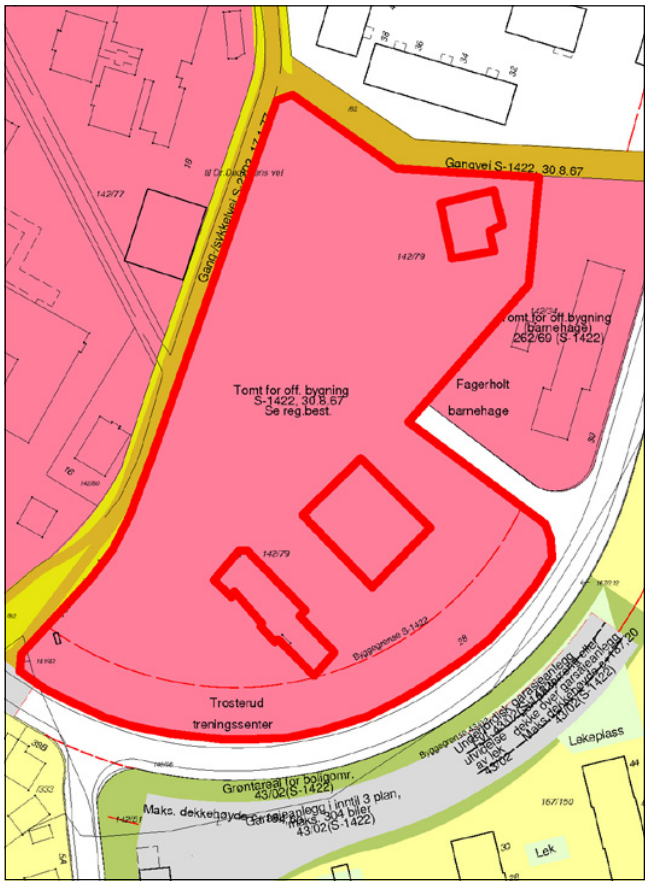
Bydel Stovner



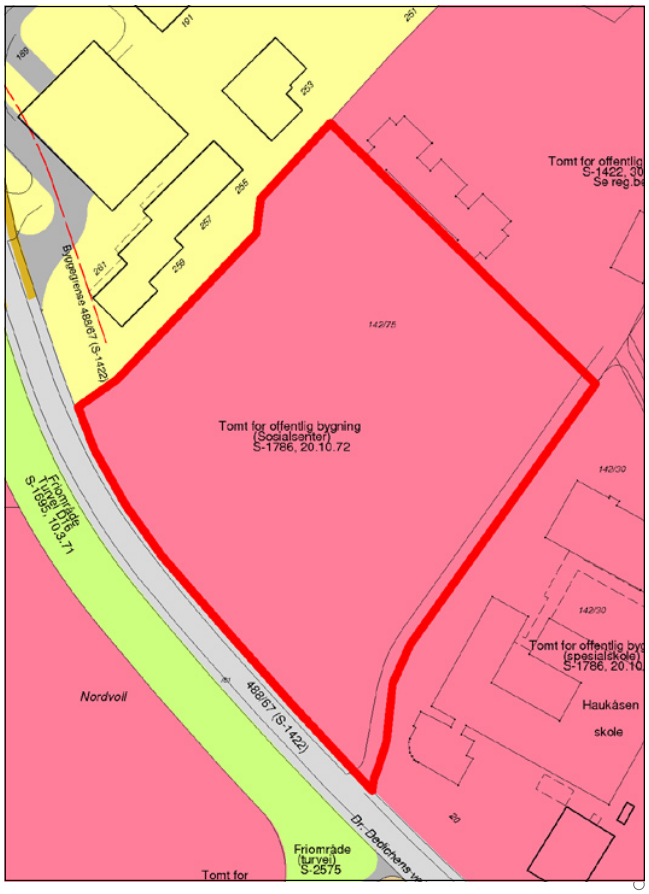
Sted: Nedre Fossum gård
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde bolig (S-1401, vedtatt 15.06.67)
Grunneier:
Omsorgsbygg Oslo KF

Bydel Alna

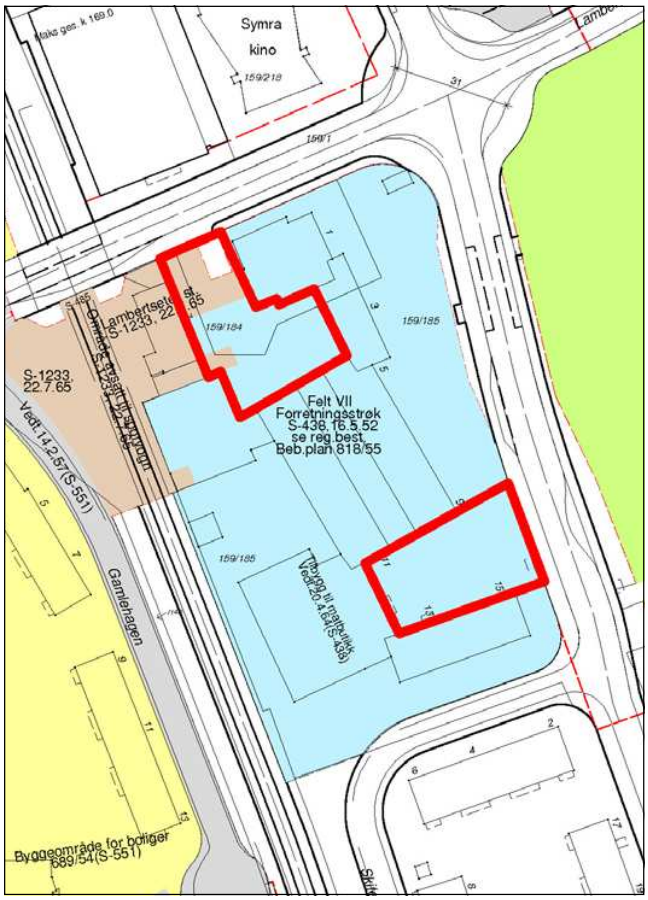
Sted: Trosterudvillaen
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde – tomt for offentlig bygning (S-1422, vedtatt 30.08.67)
Grunneier: Oslo kommune



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

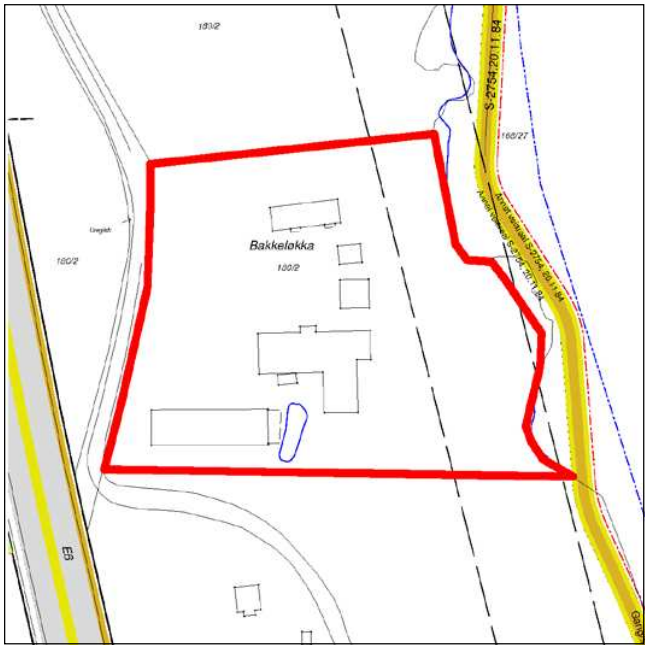


Bydel Nordstrand



Sted: Lambertseter torg
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde – forretningsstrøk (S-438, vedtatt 16.05.52) og trafikkområde (Lambertseter stasjon) (S-1233, vedtatt 22.07.65)
Grunneiere:
OBOS Forretningsbygg AS, Langbølgen Borettslag

Bydel Søndre Nordstrand



Sted: Bakkeløkka
Gjeldende reguleringsformål:
Uregulert
Gjeldende arealbruk:
Byggeområde næringsområde i kommunedelplan for næringskorridor Oslo syd (Kdp. nr. 7, vedtatt 26.05.93)
Grunneier: Oslo kommune

5. Planbeskrivelse

Planens sammenheng med andre planer og annet planarbeid

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

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

Planoppgave	Vedtatt år/ under arbeid	Type sak	Geografisk avgrensing	Premiss for kdp t+m	Gir mål for kdp t+m	Koordinert med kdp t+m	Kdp t+m kan gi føringer
Oslomiljøet – byøkologisk program	2003	Politisk program	Oslo	X	X		
Kommuneplan 2008	2008	Kommuneplan	Oslo		X		
Plan for idrett og friluftsliv i Oslo 2009-2012	2009	Kommunal plan	Oslo	X	X		
Grøntplanen (revisjon)	Under arbeid	Kommune-delplan	Oslo			X	(X)
Kdp Alna miljøpark	Under arbeid	Kommune-delplan	Langs Alna				X
Kdp byutvikling og bevaring i Indre Oslo	Under arbeid	Kommune-delplan	Indre Oslo			X	X
Samarbeids-prosjektet "Levende Oslo"		Samarbeids-prosjekt Oslo kommune og private aktører	Sentrum + +			X	X
Fjordbyplanen	2008	Planprogram	Sjøfronten	X		X	
Helhetlig utviklings-plan for Groruddalen (HUG)	2006	Ikke lovfestet strategiplan	Grorud-dalen	X	X		
Strategisk grønn-strukturplan for Groruddalen	?	Ikke lovfestet plan	Grorud-dalen	X	X		
Vedtatte regulerings planer/kommune-delplaner (kdp) for avgrensete områder	Vedtatt	Reguleringsplaner/kdp	Ulike del-områder	X			
Reguleringsplaner under arbeid	Under arbeid	Reguleringsplan	Ulike del-områder			X	X
"Vakker by"	2005	Handlings-program	Oslo		X		
Designmanual for Oslo – Indre by. Versjon 01	Under arbeid	Handlings-program	Oslo			X	X
Gatebruksplanen	Under arbeid	Handlings-program	Sentrum + Haus-manns-kvartalene			(X)	(X)
Program for gateopp-rusting – Indre Oslo	Revideres	Handlings-program	Indre Oslo				X
Stasjoner og til-gjengelighet T-bane (T-baneprosjekt)		Handlings-program	Oslo			X	X
Belysningsplan for Oslo	Under be-handling	Ikke lovfestet plan	Sentrum + +			X	X

Sammenhengen til kommunedelplan for blågrønn struktur i byggesonen (Grøntplanen)
Gjeldende Grøntplan ble vedtatt i desember 1993 og er under revisjon. Et revidert planforslag var lagt ut til offentlig ettersyn juni – september 2009.

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

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

Planens innhold

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

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

Planen fastlegger fem typer torg og møteplasser
Planen vektlegger spesielt "overordnete torg og møteplasser", som omfatter allment tilgjengelige uterom som er møteplass for minst ett byområde. "Byområde" omfatter flere lokale boligområder som fungerer i sammenheng, men som er mindre enn en bydel. Eksempel på "byområder" er Ila, Briskeby, Høybråten, Bjørndal. Følgende typer torg og møteplasser er fastlagt, hvorav de fire første er definert som overordnete:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- rolle: steder som har en rolle som møteplass for et "byområde" som er større enn et "boligstrøk" men mindre enn en bydel
- størrelse: områdene må ha en viss størrelse som gir rom for en viss bredde i mulig aktivitetstilbud. Nødvendig størrelse antas å være større i ytre enn i indre by
- avstand til møteplass: avstand fra bolig/arbeidsplass til møteplass må være så kort at plassen oppleves tilgjengelig og blir brukt. Avstanden antas å kunne være noe større i ytre enn i indre by. Den må korrigeres for vesentlige barrierer
- alle møteplasser langs Oslos åtte hovedvassdrag er i utgangspunktet definert som overordnete
- idrettsanlegg med kunstgressbane defineres som overordnete møteplasser
- tilgjengelighet til et byområde og grad av offentlighet
- lokale prioriteringer: ønsker fra bydelene
- lokalt behov I: vurdering av bydelens særskilte behov og utfordringer knyttet til bl.a befolkningssammensetning, bystruktur og lignende
- lokalt behov II: vurdering av bydelens behov knyttet til prioriterte grupper (barn, unge, eldre osv.)
- gjennomførbarhet: de samarbeidende etatenes vurdering av gjennomførbarhet/samsvar med prosjekter på gang
- forhold til reguleringsstatus: forslaget bør ikke være i strid med nylig vedtatt reguleringsplan (til f.eks. byggeområde)
- et håndterbart antall overordnete plasser per bydel er anslått til mellom 15 og 25

Juridisk bindende bestemmelser skal sikre høy kvalitet og tilrettelegging for ulik bruk.
Det er fastlagt dels generelle bestemmelser som gjelder alle torg og møteplasser, dels bestemmelser som knytter seg til de enkelte typer plasser. Etablering av nye allment tilgjengelige møteplasser ved større utbyggingsprosjekter sikres også i bestemmelsene.

Bestemmelsene skal sikre høy kvalitet ved bl.a. offentlig tilgjengelighet, biologisk mangfold, stedsidentitet, minste arealstørrelse, tilrettelegging for variert bruk og for ulike brukere, universell utforming, trygghet, vegetasjon og vann, sol-, lys- og klimaforhold, frihet fra støy og forurensing, tilrettelegging for sitteplasser.

Planen omfatter både eksisterende og nye torg og møteplasser
De fleste eksisterende torg og møteplasser er planmessig sikret fra før. Vanligvis er de regulert til trafikkområder eller friområder. Men reguleringsbestemmelsene har oftest lite fokus på plassene som møteplasser, og de suppleres derfor med denne planens bestemmelser. I planen er disse torg og møteplassene vist som ***"Eksisterende torg/møteplass – reguleringsplan opprettholdes"***
Dette gjelder også i de situasjoner hvor torg og møteplasser er regulert til byggeområder, med bestemmelser og eventuelt byggegrenser som sikrer offentlig tilgjengelig areal. I de fleste slike tilfeller anses torg/møteplass sikret, supplert med kommunedelplanens bestemmelser.

I sentre som er regulert og bygd ut i en sammenheng inngår ofte torg/plass. Det er vanlig at slike plasser ikke er regulert til formålet, men vist som ubebygd del av tomta, som i sin helhet er regulert til byggeområde. For å ivareta et utendørs allment tilgjengelig torg som ikke gjenbygges i slike sentra, er det gitt en bestemmelse om dette.

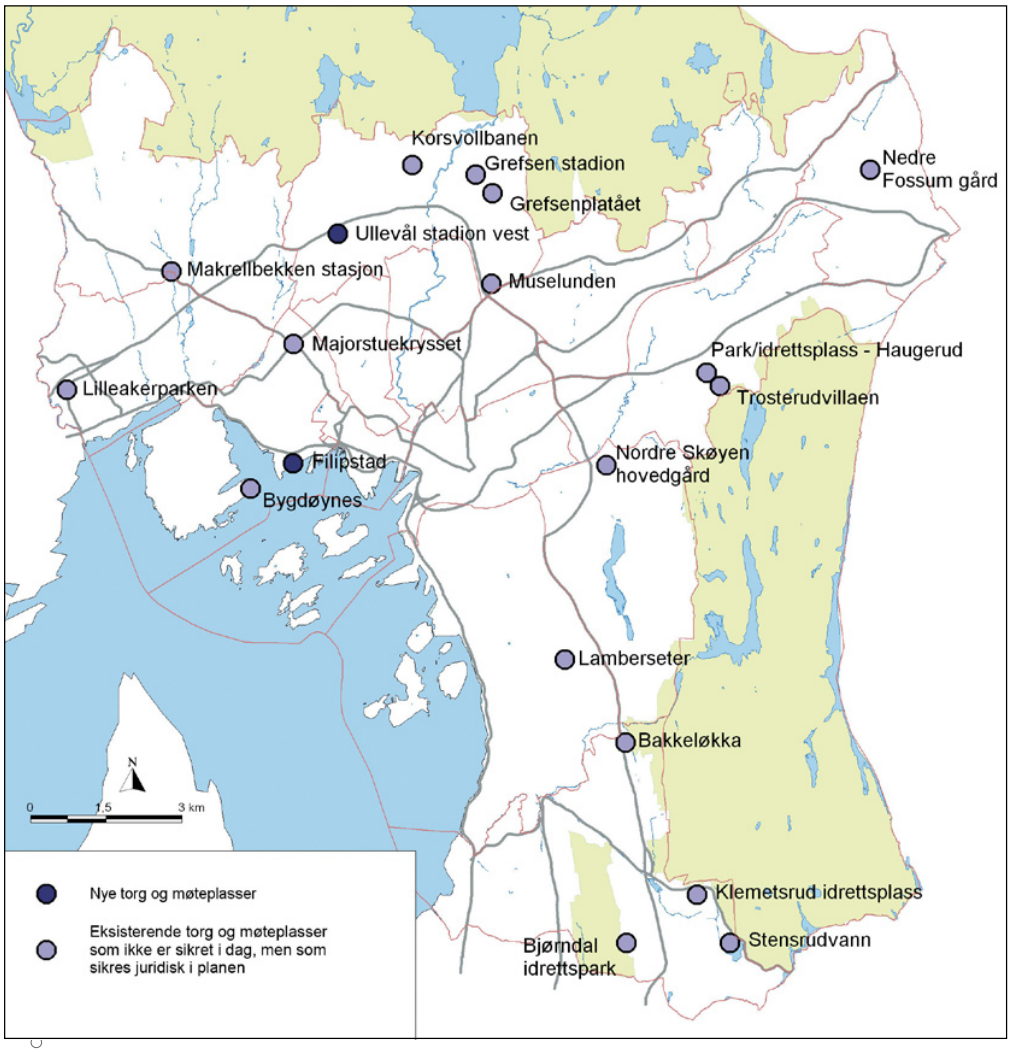
Torg og møteplasser som er vedtatt i reguleringsplan men ikke opparbeidet, er vist på plankartet med et eget symbol.

Enkelte eksisterende torg og møteplasser er ikke sikret planmessig og sikres i denne planen. De er fastlagt som ***"ny eller eksisterende plass – reguleringsplan tilsidesettes"*** som også omfatter nye plasser. I de tilfeller det gjelder en eksisterende plass kan den være uregulert eller regulert til byggeområde men ikke bygd ut. I disse tilfellene settes gjeldende reguleringsplan til side og erstattes av denne planen, med sine bestemmelser og retningslinjer. Kartet under viser en samlet oversikt over planens nye og eksisterende torg og møteplasser.

På side 13 - 17 er vist de torg og møteplasser hvor reguleringsplan er satt til side og erstattes av foreliggende plan.

Område for etablering av torg/møteplass ved byutvikling

For å sikre at behov for torg og møteplasser blir ivaretatt ved nye utbyggingsprosjekter er det definert "områder for etablering av torg/møteplass ved byutvikling" som er fastlagt som byggeområder med bindende bestemmelser. Dette er områder hvor det foreligger vedtak eller forslag om byutvikling, og hvor det pågår eller kan forventes bli satt i gang planlegging, og hvor et viktig moment er at det skal etableres torg og møteplasser som del av en ny allment tilgjengelig byromsstruktur. Hensikten med bestemmelsen er ikke å fastlegge områder hvor det skal skje byutvikling, men hvor en eventuell byutvikling vil utløse krav til torg/møteplasser.



Oversikt over nye og eksisterende torg og møteplasser som sikres juridisk i planen.

I enkelte av områdene er torg og møteplasser fastlagt konkret, i enkelte er de vist som prinsipp, og i enkelte er plassering og omfang ikke avklart. Dette framgår av plankartene. Avgrensingen av områdene er vurdert og eventuelt justert i forhold til om krav om torg og møteplasser er relevant. Følgende områdetyper er tatt med:

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

Bestemmelsene som knyttes til "områder for etablering av torg/møteplass ved byutvikling" stiller krav om at det skal sikres minst et torg/én møteplass for hver 20 000 m^2 BRA i bebyggelsen, med et areal på minst 5 % av bruksarealet. Minste størrelse på et torg/én møteplass skal være 1 daa, som også er 5 % av 20 000 m^2.

En grov gjennomgang av enkelte aktuelle utviklingsprosjekter viser at størrelsen på offentlig tilgjengelige torg og møteplasser varierer mye, liksom arealandel avsatt til formålet. I større prosjekter (over 100 000 m^2 BRA) er det som regel avsatt areal til formålet. I Lodalen – Kværneområdet er andelen offentlig plass/park i underkant av 7 %, i Ensjø ca. 17 % pluss gater og i Bjørvika 39 % pluss gater. I mindre prosjekter (mellom 5000 m^2 og 40 000 m^2) er det ofte ikke satt av offentlig tilgjengelig plass i planen, noe som kan ha med den konkrete situasjonen å gjøre.

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

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

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

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

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

Det foreslås som retningslinje at det ved utbygging over 20 000 m^2 BRA i disse områdene bør sikres minst ett torg/møteplass, og at behovet vurderes i utbygging under 20 000 m^2 BRA.

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

Eksempler på typer torg og møteplasser

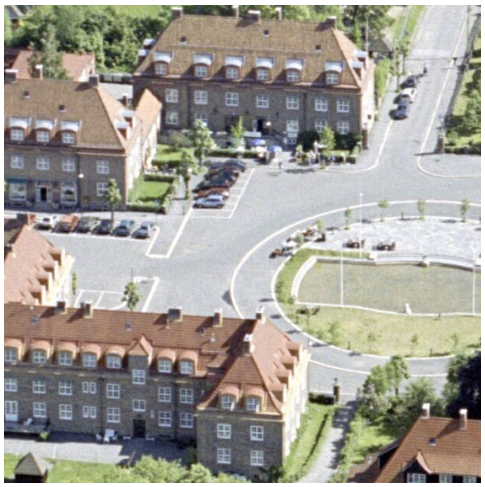
TORG/PLASS



Sæter



Furuset senter



Damplassen, Ullevål

ANNEN OVERORDNET MØTEPLASS



Årvolldammen



Nordre Lindeberg gård



Haraløkka, Bøler

Eksempler på typer torg og møteplasser

GATE



Bogstadveien



Markveien, Grünerløkka



”Gladenggata” planlagt som nye Ensjøs handlegate

FORBINDELSE



Turvei D2, Ensjø





Turvei langs Akerselva, Åmot bru til venstre (Grünerløkka)



Turvei langs Alna på Ammerud

Eksempler på typer torg og møteplasser

LOKALE TORG OG MØTEPLASSER - de små perlene



Badedammen, Grorud



Valkyrie plass, Majorstuen



Skolegård, Bjølsen skole

LOKALE TORG OG MØTEPLASSER - de mange perlene



Sørli plass, Enerhaugen



Eldrepark, Manglerud



Kirkegård, Gamle Aker kirke

6. Utfordringer

6.1 Byens møteplasser

Byens møteplasser i det offentlige uterom er varierte og omfatter alt fra plasser og parker til balløkker og bydelstorg. Hver enkelt bruker påvirker byens sosiale møteplasser, gjennom sin bruk og adferd knyttet til uterommene. Til sammen bidrar dette til et komplekst samspill mellom møteplasser og brukere.



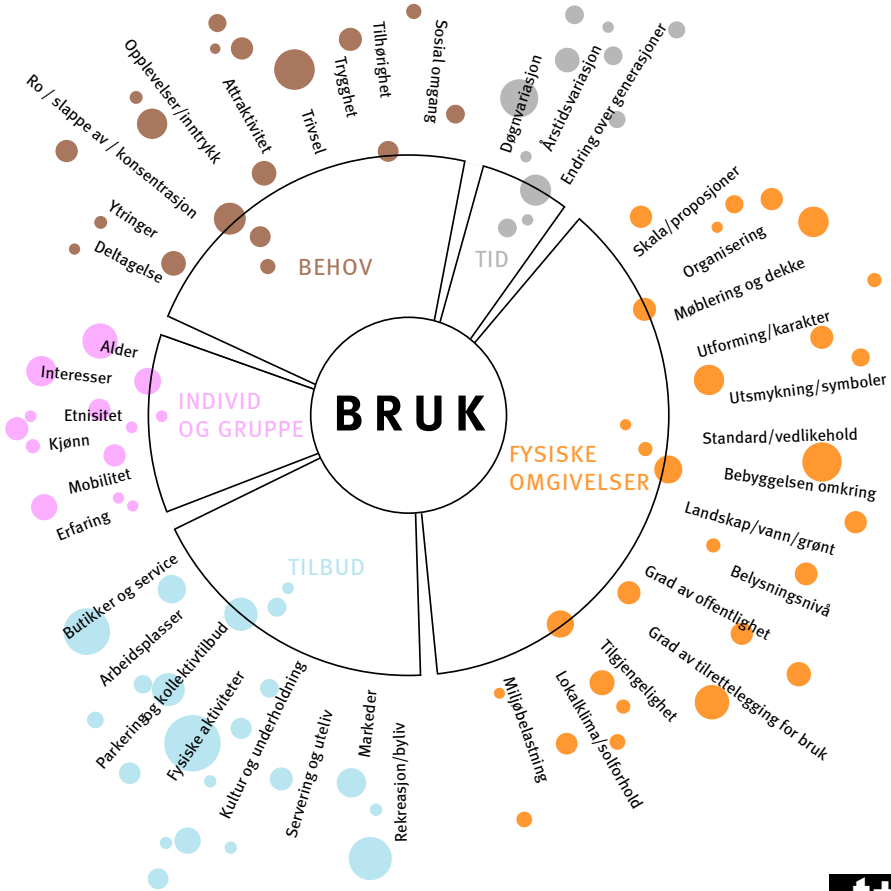
DEFINISJON
Byens uterom skal være åpne, tilgjengelige og for alle
I beskrivelsen av byens uterom, brukes betegnelser som offentlig og allmenn. Begge sier noe om grunnleggende kvaliteter ved byens uterom. Ordet offentlig er en motsats til privat og man mener gjerne åpent tilgjengelig. Ordet allmenn kan forstås som "for alle". Ordene allmennhet – allemannsrett – allemannseie, som alle har forstavelsen allmenn, spiller på fellesskapets rettigheter.

Herav følger planens definisjon:
"Torg og møteplasser forstås som offentlig tilgjengelige uterom, dvs. felles arenaer som er tilgjengelige for allmennheten".

BYENS UTEROM
Arenaer for ulike møter
Byens uterom legger til rette for en rekke former for møter, både planlagte og ikke-planlagte. I de planlagte møtene ligger det grader av utvelgelse både sosialt og fysisk; hvem man ønsker å omgås og hvilke steder man foretrekker å oppsøke.

De ikke-planlagte møtene skjer spontant og finner sted mer eller mindre tilfeldig. Disse møtene kan skje både mellom folk som kjenner hverandre og mellom ukjente. I møtet med folk man ikke kjenner, ligger det et potensial for nye erfaringer, refleksjon og læring, samtidig som konfrontasjoner og utrygghet kan komme til syne i møtet med det ukjente.

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



Faktorer som påvirker bruken av uterommene.

I mange bymiljøer opptrer brukere ofte i "parallelle verdener". Man er tilstede samtidig på samme sted, men oppholder seg der uavhengig av hverandre.





"A city is composed of different kinds of men; similar people cannot bring a city into existence" Aristoteles



Møtet med det ukjente

Ulike sosiale og kulturelle tilhørigheter og fellesskap, ulike interesser, behov og preferanser, alder, kjønn osv. påvirker hvordan man opptrer, forholder seg til og bruker omgivelsene. Bykultur og byliv utvikler seg variert, fra sted til sted. Noen byområder fremstår med en mer homogen bykultur, andre er mer sammensatte.

I mange bymiljøer opptrer brukere ofte i "parallelle verdener". Man er tilstede samtidig på samme sted, men oppholder seg der uavhengig av hverandre. Det skjer ingen direkte interaksjon og samhandling. Likevel innebærer tilstedeværelsen en tilvenning til det ukjente, der toleransegrensene for ulikhet justeres. Aksept av og fortrolighet til det fremmede, skjer som en gradvis læring. Dette er et første og viktig ledd i en mulig integreringsprosess mellom ulike mennesker. Den sosiale og kulturelle læringen skjer gjerne ubevisst, men forståelsen av normalitet og ulikhet utfordres og justeres. Dette påvirker også den enkeltes oppfattelse av seg selv som individ i forhold til de andre og derav endret praksis i det offentlige rom.

Ulikhet – en del av byens vesen

I "Politikken" skriver Aristoteles: "A city is composed of different kinds of men; similar people cannot bring a city into existence". Dette kan oversettes slik: "En levende by er sammensatt av ulike typer mennesker; like mennesker skaper ikke en by". I dette utsagnet definerer Aristoteles ulikhet til å være en del av byens vesen. Motsetninger er et uttrykk for byens mangfold og liv.

Hvis vi erkjenner at møter mellom ulike mennesker er en del av byens grunnleggende vesen, og at det ligger en verdi i denne ulikheten, får også det offentlige uterommet en sentral rolle i byen. Som arena der ulike mennesker møtes, ligger byrommenes kanskje største utfordring: Hvordan fremme tilstedeværelse av nettopp forskjellige mennesker med ulike preferanser og behov? Om møter skjer eller ikke, kan bare til en viss grad påvirkes av ulike tiltak og tilrettelegginger. Men først og fremst handler dette om fremming av en tolerant og inkluderende bykultur. En forutsetning er at byområder fremtrer som tilstrekkelig varierte, med en intensitet og bredde i tilbudene som trekker mange og ulike brukere til seg.

Bredde i rekreative tilbud bidrar til variert byliv

Utvalget av rekreative tilbud påvirker bylivet. Tilstedeværelse av handel, service, kulturtilbud, ulike serverings- og utelivstilbud og arrangementer trekker folk til seg. Oslos sentrumsområde kan betraktes som en sammenhengende arena for ulike former møter i det offentlige rom. Området har betydning som møteplass både for tilreisende og hele Oslo. Andre steder i byen som har denne intensiteten og det fortettede bylivet kan være større knutepunkt, regionale sentra og strøksgater. For øvrig vil innelukkede kjøpesentre også kunne ha denne karakteren for deler av døgnet.





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

NABOLAGETS MØTEPLASSER

Nabolagets møteplasser prioritert i planen

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

Denne planen fokuserer særlig på barn, unge og eldre.





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



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

Barn, unge og eldre i fokus

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

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

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

Nabolagsarenaer er i stor grad bruksarenaer

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

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

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

Utvikling av møteplasser i det offentlige rom

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



6.2 Sosiale utfordringer

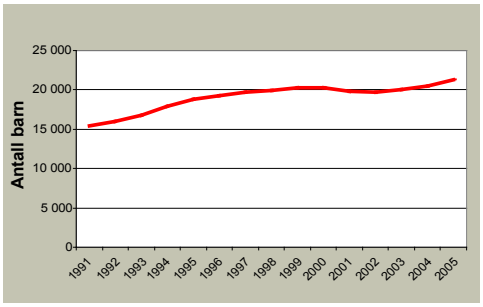
BY- OG BYLIV I ENDRING

Byrekreasjon og hverdagsliv

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

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

Intensivert bruk av begrensede sentrale områder og ulike brukergruppers behov kan til dels være i konflikt med hverandre. Ulike segregeringstendenser og innvandring bidrar til å forsterke konkurransen om tilgang til attraktive utearealer. Gentrifisering, som uttrykk for en av flere segregeringstendenser, der nye ressurssterke beboere inntar tidligere arbeiderstrøk i byen som Grünerløkka og Grønland, medfører endrede forbruksmønstre og uttrykk som spesialiserte handels- og servicetilbud, kaffebarer o.l. En mer ensidig bruk av uterommene kommer til syne i homogene boligområder. De multietniske bymiljøene innebærer også nye uttrykk og påvirker gateliv, vareutvalg og typer gateutsalg og markeder.



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

Nye behov

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

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

PLANSTRATEGI

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

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

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



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



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

Identitet og tilhørighet er grunnleggende faktorer for trivsel.



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



IDENTITET OG TILHØRIGHET

Å kunne knytte tilhørighet til steder i byen, er viktig for opplevelsen av å høre til og inngå som en del av samfunnet. Mange og ulike brukeres behov bør i denne sammenheng tilgodeses. Menneskers identitet kan knytte seg til sosial og kulturell tilhørighet og til ulike grupper. Kleskode, adferd, ulike hilseformer, talemåter, språk og etnisitet signaliserer tilhørighet. Dette kommer til uttrykk i valg av møteplasser og hvordan plassene brukes. Lokale møteplasser kan legge til rette for sosial omgang i hverdagen.

Identitet kan knytte seg både til steder og minner knyttet til disse. Parker og plasser, kulturhistoriske anlegg, statuer, symboler, bylandskap og elver er identitetsskapende elementer i byen. Eksempelvis bidrar gårdsanleggene i ytre by til lokal identitet. Det er behov for både å ta vare på og videreføre eksisterende steders identitet og å revitalisere steder gjennom å fremme ny identitet.

Lokal medvirkning i planarbeidet har påvist steder i byen med identitet og lokal egenart. Den overordnede strukturen av møteplasser fanger opp mange av disse stedene.



Offentlige uterom tas i bruk på nye måter.

PLANSTRATEGI

Retningslinjene gir prosesskrav for lokal medvirkning, for detaljplanleggingen av planforslagets møteplasser, som også fremmer tilhørighet til møteplassene.

Bestemmelse fastlegger at tiltak på torg og møteplasser tar utgangspunkt i natur, vann, kulturminner og andre stedlige karaktertrekk. Bruk av identitetsskapende elementer ved utforming av møteplasser, som "den blå sten" i Bergen, eksemplifiseres i planens verktøykasse.

DEN FLERKULTURELLE BYEN

Oslo har de siste tiårene endret befolkningssammensetning mot et mer flerkulturelt samfunn. Bydeler som Sagene, Grünerløkka og Gamle Oslo har lenge hatt en etnisk sammensatt befolkning. De senere år har bydeler som Søndre Nordstrand og bydelene i Groruddalen fått økt andel av innvandrere. Det er imidlertid store forskjeller i bydelenes andel flerkulturelle innbyggere.



Større bredde i befolkningssammensetningen gir ny bruk av uterommene. Flere byforskningsprosjekter har søkt å gi svar på om byens uterom legger til rette for integrasjon mellom ulike brukergrupper eller ikke. Som vedlegg til planen drøfter rapporten "Møtesteder i multietniske bymiljøer" typer møteplasser som har potensial som integrasjonsarenaer.

Rapporten viser blant annet at:

- For de multietniske byområdene er det særskilt behov for bredde i utvalget av typer byrom. Dette for å sikre allsidig bruk og og legge tilrette for flere grupper samme sted.
- Større parker og parsellhager er utendørs møtesteder der omgang med familie og venner står sentralt.
- Menns møtesteder knytter seg i større grad til urbane byrom som gater og plasser.
- Kvinners bruk av uterommene er i større grad knyttet til hverdagsliv, innkjøp og husholdning.
- Parsellhager er viktige møteplasser for kvinner i multietniske bymiljøer.
- Grønland er et særskilt intensivt, flerkulturelt byområde, attraktivt for hele regionen. Byområdets særskilte multietniske urbanitet og spesialiserte handel, gir tilhørighet for mange.
- Konsentrasjon av moskeer og andre trossamfunn bidrar også til denne attraktiviteten.
- Andre former for "fritidskultur" gir andre forutsetninger for bruk av uterommene. Parsellhager er viktige arenaer for samvær.
- Ikke - kommersielle tilbud som bibliotek og fritidsklubber er viktige innendørs møtesteder.
- Gentrifisering og fortetting i indre bys multietniske bydeler har gitt økt konkurranse om bruken av uterommene.

For de multietniske byområdene er det særskilt behov for bredde i utvalget av typer byrom.



Parsellhager er viktige møteplasser.



PLANSTRATEGI

Møteplassene som inkluderende arenaer for mange og ulike brukere skal vektlegges, ved at det tilrettelegges for opphold for ulike brukergrupper samme sted.

Ved utvelgelsen av overordnede torg og møteplasser er dette tatt spesielt hensyn til ved bredde i utvalget av typer steder, med ulike roller og bruk. Retningslinjene åpner for parsellhager som del av denne strukturen.

Forhold som berører utforming av uterom og tilliggende bebyggelse, fanges opp i bestemmelser, retningslinjer og verktøykasse. Eksempelvis størrelse, åpne, oversiktlige utearealer og flere, varierte oppholdssoner som kan legge til rette for sambruk av uterommene.

Verktøykassen og rapporten "Møteplasser i multietniske utemiljøer" drøfter ytterligere tiltak knyttet til dette.

BARN OG UNGE

Konkurranse mellom ulike formål

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

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

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

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

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

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

Barn og unge lite synlige i byplanleggingen

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





PLANSTRATEGI

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

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

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

ELDRE

Møteplasser legger tilrette for tilhørighet og sosial omgang lokalt

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

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

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

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

Økt tilgjengelighet fremmer mobilitet

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

Å iaktta og være deltagende

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

Trygghetsfølelsen er viktig

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

De mange lokale møteplassene er særskilt viktige for eldre.



PLANSTRATEGI

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

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

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

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

OFFENTLIG/PRIVAT

Ønske om høy utnyttelse og overvåking

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

Fare for gjenbygging av offentlige uterom

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

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

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



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

PLANSTRATEGI

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

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

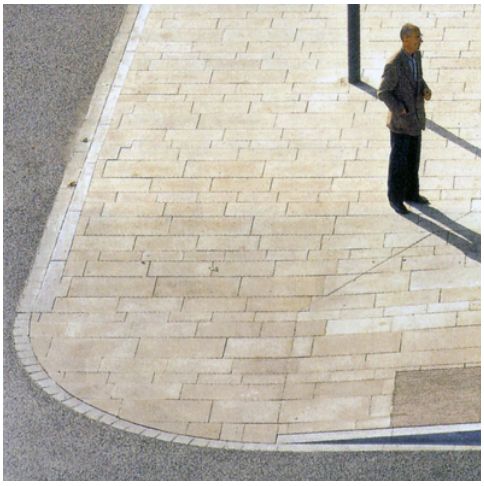
UNIVERSELL UTFORMING

Universell utforming fremmer deltagelse for alle i det offentlige uterom

Kravet til økt tilgjengelighet for alle brukere er i ferd med å bli skjerpet. Diskriminerings- og tilgjengelighetsloven stiller krav til universell utforming for alle nyanlegg fra og med 2009.

Universell tilgjengelighet skal fremme deltagelse i det offentlige uterom for alle og øke handlingsrommet for brukere som på ulike måter har reduserte muligheter til å ta del i aktivitetene i uterommene. Fysisk tilrettelegging og omtanke ved utforming reduserer bevegelses- eller orienteringshindre og øker aksjonsradiusen til den enkelte.

Som oppfølging av planen kan et "benkeprogram" for byen legge tilrette for mer opphold og fysisk aktivitet i uterommene for mange brukere.



Universell utforming, her eksemplifisert ved en myk overgang mellom gate og fortau.

PLANSTRATEGI

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

Verktøykassen viser en metode for et "benkeprogram".

BEHOV OG KRAV TIL TRYGGHET

Økende fokus på trygghet

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

Fysiske tiltak fremmer opplevelse av trygghet

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

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

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

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

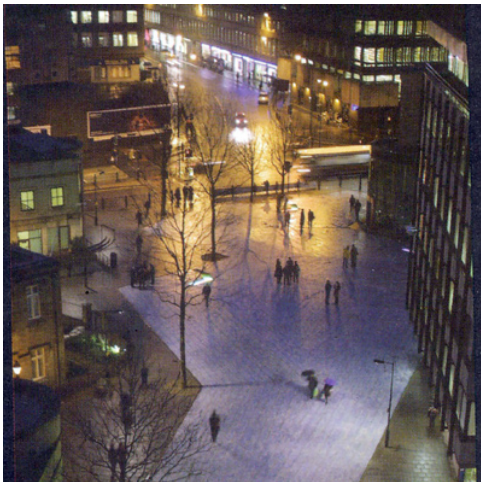
Tydelige lesbare skiller mellom offentlig tilgjengelige og private arealer, gir klare spilleregler og styrer sirkulasjon og opphold.

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

PLANSTRATEGI

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

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



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



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

6.3 Fysiske utfordringer

ØKTE AREALKONFLIKTER

En tettere by gir økt arealkonkurranse

Fortetting og bytransformasjon øker presset på utearealene. Den generelle fortettingen gir økt utnyttelse av de bebygde arealene og fører til utbyggingspress på mange offentlige arealer. Uterommenes størrelse, beliggenhet og grad av offentlig karakter er under press. Høy arealutnyttelse kan endre uterommenes oppholdskvaliteter ved reduserte lys- og solforhold. Storskalerte utbygginger kan også redusere tilgjengeligheten i byen dersom de ikke gir rom for et nett av byrom og forbindelser som knytter seg til den eksisterende byen.

I høringsutkast til "Kommunedelplan for byutvikling og bevaring i indre Oslo" søker man å styre kvaliteter knyttet til uterom gjennom bestemmelser som spesifikt retter seg mot høydekrav knyttet til strøksgatene. Planforslaget har forøvrig høydebegrensninger som forholder seg til områdekarakter og ønsket transformasjon. Her er uterommene ikke styrende for høydekravene, men alle utbygginger skal i følge forslaget ivareta visse lys- og solforhold for tilliggende uterom. Planens forslag til bestemmelse for tilgjengelighet ved store utbyggingsprosjekter, vil kunne sikre en finmasket, gangbasert gatenettstruktur. Planforslaget omfatter bare indre Oslo, og vil bli bearbeidet til nytt offentlig ettersyn.



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

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

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

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

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





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

Restarealer – potensielle møteplasser
Restarealer i bystrukturen kan være potensielle lokale møteplasser, som "lommer" i tett bystruktur. Bredere fortau og utvikling av mer småskalerte plassdannelser øker mulighetene for opphold og danner viktige pusterom i en gangbasert bystruktur. Økte gang- og oppholdsarealer øker mulighetene for gatehandel og uteservering. Små plassdannelser vil i tillegg kunne berike områder med estetiske detaljer.

PLANSTRATEGI

I utpekte områder sikrer bestemmelsene at det etableres torg/møteplasser med bestemte kvalitetskrav i forbindelse med store utbyggingstiltak.

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

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

Restarealer i bystrukturen kan være potensielle lokale møteplasser.

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

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

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

Samlokaliserte tilbud legger tilrette for gode møteplasser

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

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



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

PLANSTRATEGI

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

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

FARE FOR GJENBYGGING AV EKSISTERENDE PLASSER/TORG I YTRE BY

Lokale, åpne sentertorg bør sikres

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

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

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



På kjøpesentere møtes folk både på innsiden og utsiden. En forutsetning for at folk slår seg ned utendørs, er at det er lagt til rette for det. Få sentere har attraktive uteoppholdsarealer.



PLANSTRATEGI

Det er fastlagt planbestemmelse hvor gjenbygging av torg/møteplasser ikke tillates.

Verktøykassen viser eksempler på møteplasser i tilknytning til større kjøpesentre og på nye ikke overbygde sentra.

STEDER BLIR MER LIKE

Økt estetisering av byrommene i indre by

Samtidig som steder og byer blir mer like, pågår en internasjonal konkurranse byer imellom, der særpreg, bykultur og attraktive omgivelser står i fokus. Byers identitet er konkurransefaktor, der byrommene og bylivet i seg selv er viktig. Denne konkurransen legger press på oppgradering av sentrale byområder, og medfører økte forskjeller i standard på uterommene. Velstelte og rene byrom er gjerne uttrykk for attraktive og trygge byrom som ledd i denne konkurransen.

Opparbeidelsesstandard og utforming må vurderes i forhold til om dette fremmer bruk eller ikke. Estetiserte utemiljøer kan begrense bruk ved at møblering og overflater forhindrer annen bruk. Oppholdssoner kan være nedprioritert til fordel for mer kommersielle tilbud og tilrettelegginger.

Bruk finner også sted uavhengig av standard på uterommene. Folk skaper sine egne møtesteder. For barn og unge kan møteplasser med liten grad av tilrettelegging være svært attraktive. Å selv kunne påvirke bruken og eksempelvis improvisere ny bruk, kan virke tiltrekkende.

Stedstilpasning og spesialisering må avveies

Ved tilrettelegging av nye og eksisterende møteplasser, må hensynet til i hvor stor grad man skal spesialisere og tilrettelegge for spesifikk bruk avklares. Siden brukergrupper kan ha svært ulike behov, kan det være nødvendig med en viss grad av spesialisering. Mange aktiviteter lar seg likevel innpasse på samme sted. Andre aktiviteter kan være så spesialisert eller medføre støy eller andre ulemper som virker avvisende på annen bruk.

Steder som av mange oppfattes som gode møteplasser, kjennetegnes ved at de kan brukes av mange og ulike brukere. De er allsidige, er av en viss størrelse og rommer muligheter for flere former for bruk samtidig. Denne generaliteten kan betraktes som en motsats til spesialisering. Ved generalisering kan man i imidlertid stå i fare for å forflate uterommene og bryte ned byens stedegne karakter og variasjonsrikdom.

PLANSTRATEGI

Oslos særegne kvaliteter, karakteristika og egenart ved utvikling av byens møteplasser søkes i planen sikret ved utvelgelse av overordnet struktur og ved bestemmelse og retningslinje knyttet til denne.

I planens verktøykasse skal det gis eksempler på planprosesser og gjennomføring som har fokus på stedsidentitet, gjennom nytenking, eksperimentell arkitektur, bruk av humor, kunst og lignende.







Byøkologiske faktorer det skal tas hensyn til ved utvikling av møteplasser:
- størrelse
- korridorer
- overganger/kanter
- artsmangfold
- skiktning av vegetasjonen

NÆRHET TIL GRØNT OG VANN I BYEN

Grønt og vann gir høynet kvalitet og trivsel i uterommene

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

Fysisk aktivitet knyttet til vann og grønt

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



Både harde og grønne flater i uterommene gir muligheter for fysisk aktivitet som løping, ballspill, lek, klatring, hopping, skating osv. En variasjon av grus-, asfalt- og gressdekker gir fleksibel og variert bruk.

Ulike former for kanter kan avgrense og definere bruksarealer, brukes til å sitte på eller fungere som rail, avsatser og lignende for skatere. Ulike typer ball- og kulespill krever lite utstyr og innbyr til mer spontan deltgelse.

Noen aktiviteter krever større grad av tilrettelegging, som f.eks. klatre- og skateanlegg. Her er god utforming avgjørende for anleggenes krav til å være tilstrekkelig utfordrende.

Prinsipper for biologisk mangfold

Ved utvikling av torg og møteplasser skal det tas hensyn til biologisk mangfold. Grad av tilrettelegging for ferdsel og opphold må avveies i forhold til eventuelle vernehensyn. Utvikling og bruk av møteplasser som del av byens grønne og blå struktur kan være i konflikt med ønsket ivaretagelse av biologisk mangfold.

Byens blågrønne struktur skal styrkes ved at nye tiltak bidrar til å reetablere og skape sammenhenger og forbindelser mellom byens grøntarealer. Det skal tas hensyn til grunnleggende byøkologiske prinsipper ved utvikling møteplasser.

PLANSTRATEGI

Planbestemmelse sikrer vurderinger av muligheten for bruk av vann og vegetasjon for byens møteplasser, samt ivaretagelse av biologisk mangfold.

Overvann fra torg og plasser skal i størst mulig grad håndteres lokalt og vurderes å inngå i selve utformingen. Muligheter for elve- og bekkeåpninger skal vurderes og er sikret i bestemmelse.

Eksempler på gode løsninger er vist i verktøykassen.

DRIFTSNIVÅ

Intensivert bybruk krever økt driftsnivå

Fortetting forebygger kostbar byspredning. Som følge av generell byvekst, fortetting og nye urbane trender er imidlertid bruken av fellesrommene intensivert. Dette medfører stor slitasje og øker behovet for kontinuerlig drift, samtidig som driftsmidlene ikke er økt i samme grad. Økt fokus på uterommenes attraktivitet tilsier også høyere driftsstandard, som betyr økte driftsmidler, men også differensiering av driftsstandarder.

Bydelene har fått overført ansvar for store deler av bydelenes uteromsstruktur. Dette har medført behov for å styrke bydelenes kompetanse knyttet både til planlegging, forvaltning og drift av uterommene. Midler til dette konkurrerer med øvrige budsjettposter i bydelen.

Samordning og koordinering av oppgaver aktørene imellom kan både gi en effektiviseringsgevinst og fremme et mer enhetlig nivå på drift og vedlikehold. Dette påvirker trivsel og følelsen av trygghet i uterommene, og er en oppgave som bør prioriteres.

PLANSTRATEGI

Planbestemmelse stiller krav til bruk av robuste og varige materialer ved utvikling av overordnede møteplasser, som kan bidra til økt kvalitet og redusert driftsbehov.

Bydelene har særskilt påpekt behovet for økte driftsmidler i sine innspill til planen.



FRAGMENTERT FORVALTNINGSANSVAR FOR TORG OG MØTEPLASSER

Mange aktører øker behovet for koordinering av drift og vedlikehold

Mange kommunale og statlige aktører har en rolle i det offentlige rom. Ulike sektorinteresser har ansvar i mange sammenhenger. Dagens situasjon kjennetegnes ved manglende overgripende ansvar for helhet. Også innen drift og vedlikehold er forvaltningsansvaret splittet.

NYE AKTØRER - NYE OFFENTLIG/PRIVATE SAMARBEID

Økt kompleksitet for aktører i uterommet

Økt kompleksitet preger bildet av forvaltere og aktører som både utvikler og drifter det offentlige rom. Nye samarbeids- og utviklingsmodeller gir et mer sammensatt og komplekst bilde enn før. Behovet for koordinering og samordning øker. Behovet for tidlig å avklare offentlighetens interesser knyttet til møteplasser i utbyggingssaker øker.

Utstrakt bruk av medvirkning ved planlegging og utvikling av møteplasser kan sikre at lokale behov ivaretas.

Ansvar for utvikling av uterommene forskyves i mange tilfeller fra offentlig til sivil eller privat sektor. Til det offentlige rom knytter det seg store verdier, også for utbyggerne. Verdien av gode og velfungerende uteområder i nye nabolag kan være et underkommunisert tema. Både det offentlige og private utbyggere er tjent med utvikling av attraktive og gode allment tilgjengelige uteområder, jf. Tidemannsparken. Gjennom utbyggingsavtaler kan kvalitet og omfang på de offentlige arealene konkretiseres og sikres.

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

Drifts- og vedlikeholdsansvar for arealer og anlegg kan avklares og sikres gjennom utbyggingsavtaler.

PLANSTRATEGI

Sjekkliste for plan- og byggesaksbehandling skal bidra til tidlig avklaring av offentlige interesser knyttet til behovet for uterom og samhandling aktørene imellom.

Verktøykassen vil gi eksempler på vellykkede samarbeidsprosesser mellom private og offentlige aktører.

Utvikling av eksisterende og etablering av nye torg og møteplasser vil i mange områder måtte sikres gjennom utbyggingsavtale.

I utbyggingsavtalene skal kvalitet og standard for opparbeiding konkretiseres og ansvar for drift og vedlikehold fastlegges.

Litteraturliste

By og byliv i endring. Studier av byrom og handlingsrom i Oslo. Jonny Aspen (red), 2005

På sporet av byen: lesninger av senmoderne byliv. Johnny Aspen og John Pløger (red), 1997

Bo i bysentrum. By i bosentrum. Guro Voss Gabrielsen og Bård Isdahl, Norsk Form 2005

Endringsprosesser i norske drabantbyer. Thorbjørn Hansen og Ingar Brattbakk, Byggforsk 2005

Byliv og havnefront. Nicolai Carlberg & Søren Møller Christensen, Københavns universitet 2005

Open. New Designs for Public Space. Raymond W. Gastil and Zoë Ryan, Van Alen Institute: Projects in Public Architecture, New York 2004

Flesh and stone. The body and the City in Western Civilization, Richard Sennett 1994

Byens rum. Byens liv. Jan Gehl og Lars Gemzøe, København 1996

Gåboka. Inge Dahlman, Vegdirektoratet 2005

Allmenningen. Det urbane fristed. Bergen Byformsenter 2002

Byens liv.... Gaten som sosial arena. Oslo. Vegdirektoratet 1998

Til stede. Byens rom. Peter Butenschøn og Maren Holsen (red.), Norsk Form 2003

Fra bakgården til Oslo City – en casestudie fra Hausmannsområdet Guro Voss Gabrielsen, Mina Hauge Nærland og Cecilia Løyning Stokkeland, Norsk Form/ Husbanken 2004

Stedelijke vrije tijd. Multirecreatieve Milieus in een GIS-model, Plan Amsterdam 2002

Registrering av arealer med bruksverdi for barn og unge. En veileder. Prosjektet "Barn og unge: Samfunnsengasjement, medvirkning og innflytelse (1998 – 2003). Vestfold fylkeskommune juni 2001

Ungdommens stemme i bydel Sagene – en kartlegging av ungdommers bruk av sitt nærområde. Sigrun Marie Moss, Elin Lindal, Renate Sletholt, Ola Andersbakken, Mari Olea Lie, Universitetet i Oslo/ Norsk Form 2005

Fellesskap for utvikling, PLA – medvirkning i praksis. Aune, Foss, Skåra, Kommuneforlaget 2001

Tilleggsdokumenter og bakgrunnsmateriale

Kart som ligger vedlagt

Vedlegg 1. Plankart indre Oslo.
Vedlegg 2. Plankart ytre by vest.
Vedlegg 3. Plankart ytre by øst.
Vedlegg 4. Plankart ytre by syd.

Øvrige dokumenter

Forslag til kommunedelplan for torg og møteplasser, datert Plan- og bygningsetaten desember 2007. I denne planrapporten er status og planforslag for hver bydel gjennomgått detaljert.

Bemerkninger ved offentlig ettersyn juni – september 2007.

Referat fra medvirkningsmøter i bydelene,
Civitas og Landskapsfabrikken 09.06.2006.

Forhåndsinnspill – sammenstilling av innspill fra private og bydelen 27.09.06.

Møteplasser i multietniske miljøer, Byggforsknotat 83 2006, mars 2006.

Verktøykasse, januar 2009.

Temakart naturområder, 12.02.2008, rev. 08.04.2008.

Prosjektgruppa for planarbeidet pr. Desember 2007

Rune Clausen, Plan- og bygningsetaten
Lars Ove Gidske, Plan- og bygningsetaten
Torsten Glad, Plan- og bygningsetaten (prosjektleder)
Bente Moringen, Plan- og bygningsetaten
Marianne Rooth, Plan- og bygningsetaten
Atle Røiom, Eiendoms- og byfornyelsesetaten
Runar Ovesen, Friluftsetaten
Jenny Ann Flø, Samferdselsetaten
Terje Nordeide, Vann- og avløpsetaten

Målfrid Nyrnes har fulgt planarbeidet som enhetsleder i Plan- og bygningsetaten

Plan- og bygningsetaten

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

Telefon: 02 180
Telefaks: 23 49 10 01

Internett: www.pbe.oslo.kommune.no
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

kdp t+m

kommunedelplan for torg og møteplasser



Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 31, Bruksnr 203, Seksjonsnr 84	**Kommune:**	0301	Oslo
		Bydel:	6	Ullern
Adresse:				
Veiadresse:	Hoffsveien 8 B, gatenr 13016	**Grunnkrets:**	5408	Hoff nord
(fra bruksenhet)	0275 Oslo	**Valgkrets:**	605	Smestad skole
		Kirkesogn:	1050301	Skøyen
		Tettsted:	801	Oslo

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. eierseksjon	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	
Etableringsdato:	06.07.2005	**Har festegrunn:**	Nei	**Formål:**	Bolig
Areal:		**Skyld:**		**Sameiebrøk:**	67/4 994
Arealkilde:				**Areal felles tomt:**	4 884,1 kvm
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Reseksjonering	Forretning:	10.09.2019	Etablert/Endret	0301/31/203	0,0
	Matrikkelført:	10.09.2019	Etablert/Endret	0301/31/203/0/1	0,0
			Etablert/Endret	0301/31/203/0/2	0,0
			Etablert/Endret	0301/31/203/0/3	0,0
			Etablert/Endret	0301/31/203/0/4	0,0
			Etablert/Endret	0301/31/203/0/5	0,0
			Etablert/Endret	0301/31/203/0/6	0,0
			Etablert/Endret	0301/31/203/0/7	0,0
			Etablert/Endret	0301/31/203/0/8	0,0
			Etablert/Endret	0301/31/203/0/9	0,0
			Etablert/Endret	0301/31/203/0/10	0,0
			Etablert/Endret	0301/31/203/0/11	0,0
			Etablert/Endret	0301/31/203/0/12	0,0
			Etablert/Endret	0301/31/203/0/13	0,0
			Etablert/Endret	0301/31/203/0/14	0,0
			Etablert/Endret	0301/31/203/0/15	0,0
			Etablert/Endret	0301/31/203/0/16	0,0
			Etablert/Endret	0301/31/203/0/17	0,0
			Etablert/Endret	0301/31/203/0/18	0,0
			Etablert/Endret	0301/31/203/0/19	0,0
			Etablert/Endret	0301/31/203/0/20	0,0
			Etablert/Endret	0301/31/203/0/21	0,0
			Etablert/Endret	0301/31/203/0/22	0,0
			Etablert/Endret	0301/31/203/0/23	0,0
			Etablert/Endret	0301/31/203/0/24	0,0
			Etablert/Endret	0301/31/203/0/25	0,0
			Etablert/Endret	0301/31/203/0/26	0,0
			Etablert/Endret	0301/31/203/0/27	0,0
			Etablert/Endret	0301/31/203/0/28	0,0
			Etablert/Endret	0301/31/203/0/29	0,0
			Etablert/Endret	0301/31/203/0/30	0,0
			Etablert/Endret	0301/31/203/0/31	0,0
			Etablert/Endret	0301/31/203/0/32	0,0
			Etablert/Endret	0301/31/203/0/33	0,0
			Etablert/Endret	0301/31/203/0/34	0,0
			Etablert/Endret	0301/31/203/0/35	0,0
			Etablert/Endret	0301/31/203/0/36	0,0
			Etablert/Endret	0301/31/203/0/37	0,0
			Etablert/Endret	0301/31/203/0/38	0,0
			Etablert/Endret	0301/31/203/0/39	0,0
			Etablert/Endret	0301/31/203/0/40	0,0
			Etablert/Endret	0301/31/203/0/41	0,0
			Etablert/Endret	0301/31/203/0/42	0,0
			Etablert/Endret	0301/31/203/0/43	0,0
			Etablert/Endret	0301/31/203/0/44	0,0
			Etablert/Endret	0301/31/203/0/45	0,0
			Etablert/Endret	0301/31/203/0/46	0,0
			Etablert/Endret	0301/31/203/0/47	0,0
			Etablert/Endret	0301/31/203/0/48	0,0
			Etablert/Endret	0301/31/203/0/49	0,0
			Etablert/Endret	0301/31/203/0/50	0,0
			Etablert/Endret	0301/31/203/0/51	0,0
			Etablert/Endret	0301/31/203/0/52	0,0
			Etablert/Endret	0301/31/203/0/53	0,0
			Etablert/Endret	0301/31/203/0/54	0,0
			Etablert/Endret	0301/31/203/0/55	0,0
			Etablert/Endret	0301/31/203/0/56	0,0
			Etablert/Endret	0301/31/203/0/57	0,0
			Etablert/Endret	0301/31/203/0/58	0,0
			Etablert/Endret	0301/31/203/0/59	0,0
			Etablert/Endret	0301/31/203/0/60	0,0
			Etablert/Endret	0301/31/203/0/61	0,0
			Etablert/Endret	0301/31/203/0/62	0,0
			Etablert/Endret	0301/31/203/0/63	0,0
			Etablert/Endret	0301/31/203/0/64	0,0

			Etablert/Endret	0301/31/203/0/65	0,0
			Etablert/Endret	0301/31/203/0/66	0,0
			Etablert/Endret	0301/31/203/0/67	0,0
			Etablert/Endret	0301/31/203/0/68	0,0
			Etablert/Endret	0301/31/203/0/69	0,0
			Etablert/Endret	0301/31/203/0/70	0,0
			Etablert/Endret	0301/31/203/0/71	0,0
			Etablert/Endret	0301/31/203/0/72	0,0
			Etablert/Endret	0301/31/203/0/73	0,0
			Etablert/Endret	0301/31/203/0/74	0,0
			Etablert/Endret	0301/31/203/0/75	0,0
			Etablert/Endret	0301/31/203/0/76	0,0
			Etablert/Endret	0301/31/203/0/77	0,0
			Etablert/Endret	0301/31/203/0/78	0,0
			Etablert/Endret	0301/31/203/0/79	0,0
			Etablert/Endret	0301/31/203/0/80	0,0
			Etablert/Endret	0301/31/203/0/81	0,0
			Etablert/Endret	0301/31/203/0/82	0,0
			Etablert/Endret	0301/31/203/0/83	0,0
			Etablert/Endret	0301/31/203/0/84	0,0
			Etablert/Endret	0301/31/203/0/85	0,0
			Etablert/Endret	0301/31/203/0/86	0,0
			Etablert/Endret	0301/31/203/0/87	0,0
			Etablert/Endret	0301/31/203/0/88	0,0
			Etablert/Endret	0301/31/203/0/89	0,0
			Etablert/Endret	0301/31/203/0/90	0,0
			Etablert/Endret	0301/31/203/0/91	0,0
			Etablert/Endret	0301/31/203/0/92	0,0
			Etablert/Endret	0301/31/203/0/93	0,0
			Etablert/Endret	0301/31/203/0/94	0,0
			Etablert/Endret	0301/31/203/0/95	0,0
			Etablert/Endret	0301/31/203/0/96	0,0
			Etablert/Endret	0301/31/203/0/97	0,0
			Etablert/Endret	0301/31/203/0/98	0,0
			Etablert/Endret	0301/31/203/0/99	0,0
			Etablert/Endret	0301/31/203/0/100	0,0
			Etablert/Endret	0301/31/203/0/101	0,0
Seksjonering	Forretning:	06.07.2005	Avgiver	0301/31/203	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	0301/31/203/0/84	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Hoffsveien 8 B	Bolig	67,0	Kjøkken	3	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	18.06.2004
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:	1 264,0	Igangset.till.:	08.12.2004
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	18.09.2007
Oppvarming:		BRA totalt:	1 264,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Ja	Tatt ibruk (GAB):	18.03.2005
Vannforsyning:				Antall boliger:	21
Bygningsnr:	81792046			Antall etasjer:	4

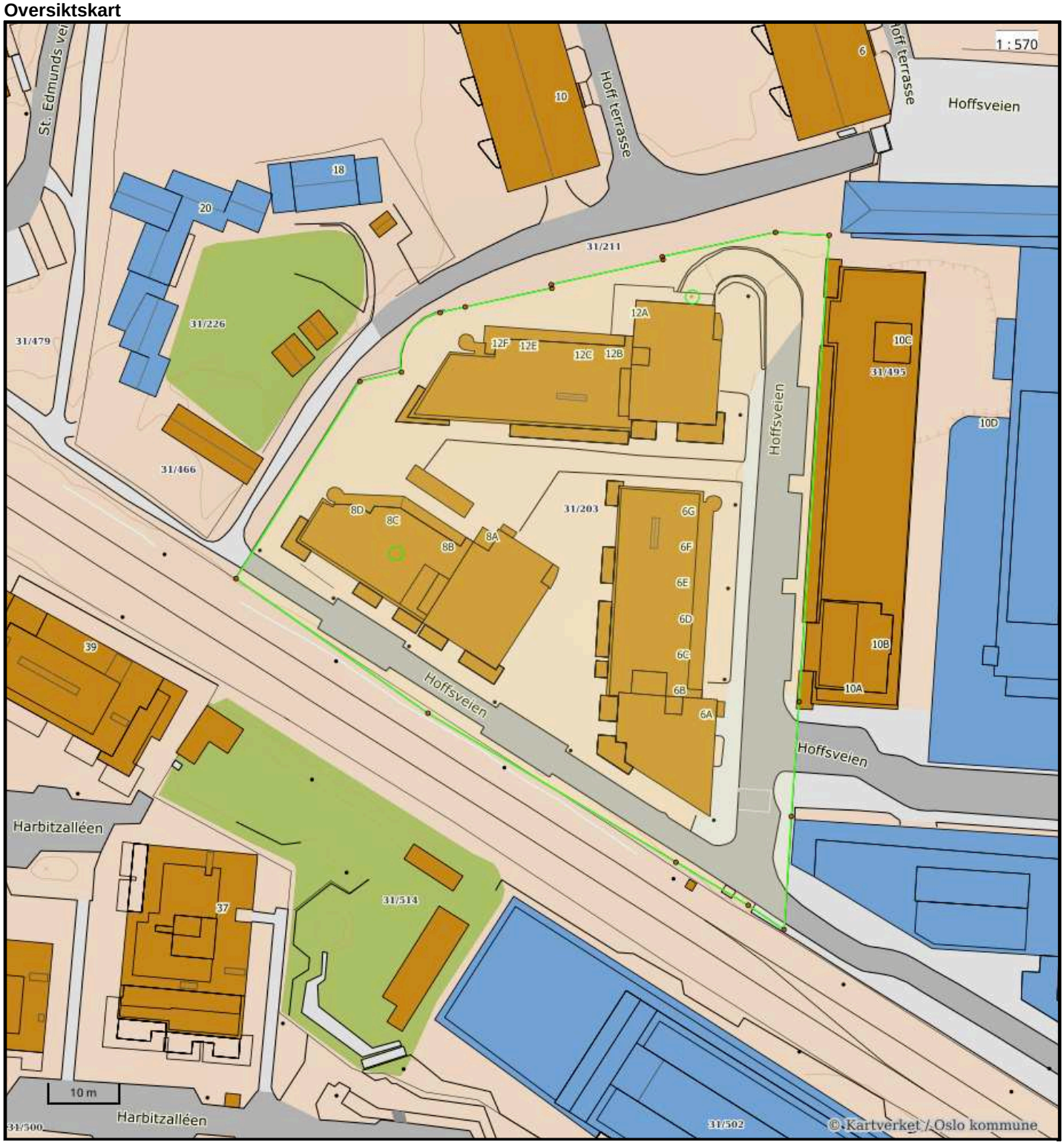
Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
H01	6	365,0		365,0			
H02	6	365,0		365,0			
H03	6	365,0		365,0			
H04	3	169,0		169,0			

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

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

Hjelpelinjer

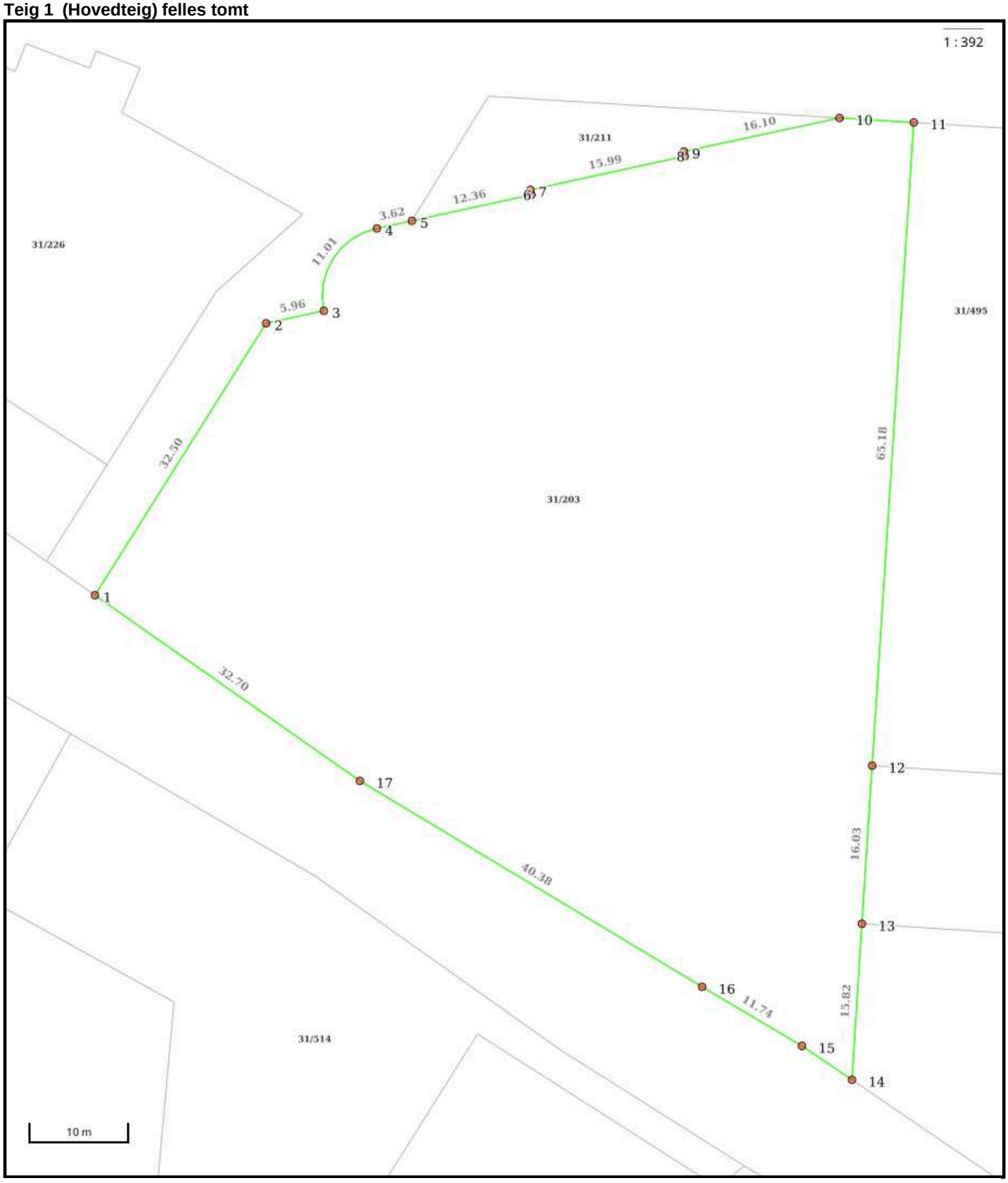
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig) felles tomt



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

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 4 884,10m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 644 323,48	593 477,94	32,50m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
2	6 644 352,44	593 492,69	5,96m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
3	6 644 354,23	593 498,37	11,01m	Terrengmålt	8	7,00	Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
4	6 644 363,01	593 502,96	3,62m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
5	6 644 364,09	593 506,42	12,36m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
6	6 644 367,81	593 518,21	0,50m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
7	6 644 368,29	593 518,06	15,99m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
8	6 644 373,10	593 533,31	0,49m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
9	6 644 373,57	593 533,16	16,10m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
10	6 644 378,37	593 548,53	7,52m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
11	6 644 378,59	593 556,05	65,18m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
12	6 644 313,43	593 557,75	16,03m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
13	6 644 297,41	593 558,17	15,82m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
14	6 644 281,60	593 558,59	6,11m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
15	6 644 284,56	593 553,25	11,74m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
16	6 644 289,60	593 542,65	40,38m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
17	6 644 307,21	593 506,31	32,70m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent

([1]) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

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

Kommer ditt tiltak i konflikt med naturmangfoldet?

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

Registrert biologisk mangfold på tiltakseiendom eller naboeiendommer

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

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

Uttalelse fra Bymiljøetaten ved Miljødivisjonen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Om naturmangfold og registrert biologisk mangfold i Oslo

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

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

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

Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

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

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

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

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

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

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

Oslo

Viktig informasjon om digital søknad

Fra 1. juli 2025 må både profesjonelle og private sende byggesøknader fra en digital søknadsløsning, ikke via e-post.

Se mer informasjon på Oslo kommunes hjemmesider:
https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/skal-du-bygge-rive-eller-endre/digital-innsending-av-byggesoknader/

Informasjon om høyder i reguleringskart

Høydegrunnlag
1. Januar 2015 skiftet Plan- og bygningsetaten høydereferanse fra Oslo lokal høyde (OLH) til NN2000.
Flere eldre reguleringsplaner har Oslo lokal høyde (OLH) som høydereferanse. Når du skal i gang med et byggeprosjekt, er det derfor viktig at du sjekker hvilken høydereferanse som er brukt i reguleringsplanen. Skal du prosjektere et tiltak i en plan med OLH som høydereferanse, må du for saker sendt inn etter 1.1.2015 legge til 37 cm på høyder angitt i reguleringskartet.

Virkninger av planbestemmelser
Det er den faktiske terrengsituasjonen på vedtakstidspunktet for en reguleringsplan som gjelder. Dersom det er bestemmelser som omhandler høyder, må det vurderes hvorvidt det er nødvendig å undersøke nærmere den faktiske situasjonen på vedtakstidspunktet for planen. Ansvarlig søker har sammen med ansvarlig prosjekterende ansvar for dette. Ved behov for nærmere avklaring av bestemmelser, vennligst ta kontakt med vårt kundesenter.

Hvordan finne vedtatte reguleringskart
Reguleringskart kan finnes i Planinnsyn.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling

KOPI

Ole K Karlsen Entreprenør AS
Postboks 4540 Nydalen
0404 OSLO

Dato: 18 SEPT. 2007

Deres ref: Vår ref (saksnr): 200211404-86 Saksbeh: Britt Eikholt Arkivkode: 531
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass:	HOFFSVEIEN 10	Eiendom:	31/203/0/0
Tiltakshaver:	Thrane-Steen Eiendomsspar AS	Adresse:	Postboks 1350 Vika, 0113 OSLO
Søker:	Arcasa Arkitekter AS	Adresse:	Sagveien 23 C III, 0459 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

FERDIGATTEST - HOFFSVEIEN 10

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Vi viser til anmodning om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse, med vedlagte oppdaterte tegninger.

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 tilfredsstiller 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.

Ved nybygg med egen adresse må sort-hvitt husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt monteres på godt synlig sted.

Tegningene skal være utført av ansvarlig prosjekterende, og kontrollert av ansvarlig kontrollerende for prosjekteringen, som også må påse at endringene er i samsvar med gjeldene lover og forskrifter.

Oppdaterte tegninger blir arkivert sammen med tidligere godkjente tegninger.

Tegningene er ikke behandlet av Plan- og bygningsetaten, men registrert som gjeldene tegninger "som bygget" i vårt arkiv og som grunnlag for utstedelse av ferdigattest.

Det forutsettes at endringene ikke går utover rammene i tillatelsen. Slike endringer skal godkjennes av Plan- og bygningsetaten før de gjennomføres.

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

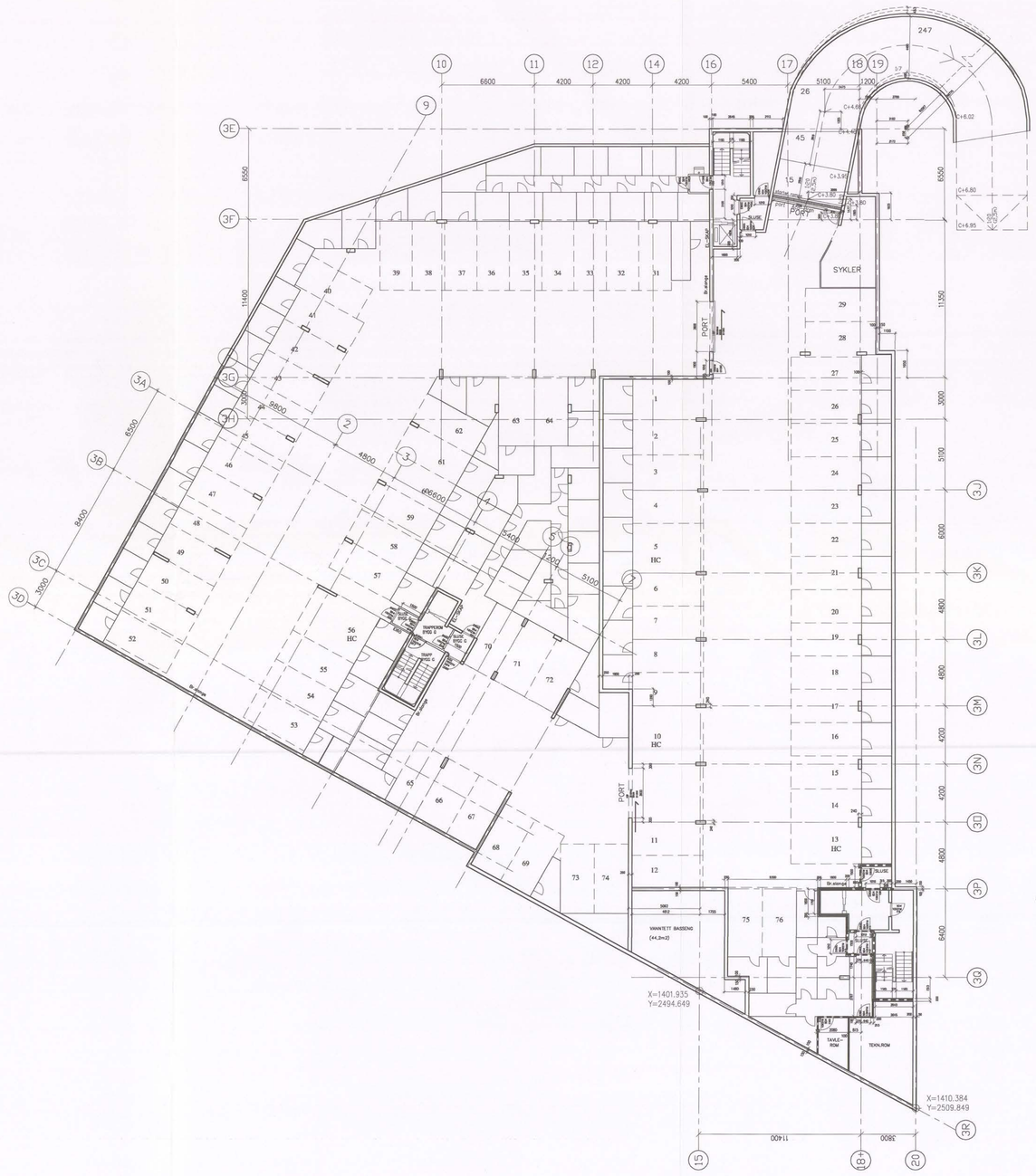
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 1

For

Sigmund Omang
avdelingsenhetsleder

Britt Eikholt
saksbehandler

Kopi: Tiltakshaver



REV.	DATO	TEGN.	REVIDERINGEN GJELDER	KONT.
K	17.02.06	IT	AS BUILT	DE
J	24.10.05	IT	HIMLING PÅFØRT	DE
I	14.10.05	IT	SØYLER INNTEGN. SLAGRETN. BODDØRER, ELSKAP, BR.SL.	DE
H	07.09.05	LJ	BRANNKLASSER FOR DØRER ENDRET	DE
F	31.01.05	IT	DØRER I BODER, BRANNSKILLE VED TEKNISK ROM	DE
E	09.11.04	IT	BODER OG P-PLASSER JUSTERT	DE
D	13.10.04	BSR	BODER_ENDRET	DE
C	11.10.04	BSR	NEDKJØRING_ENDRET	DE
B	07.10.04	BSR	NEDKJØRING_ENDRET	DE
A	09.07.04	IT	MÅLSATT.OG JUSTERT PORT MELLOM BYGG I OG G	DE

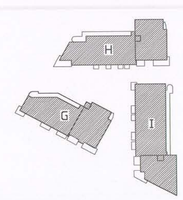
TEGN.NR.:
A 11.3 3 U10

F.G: S1–	F.G: S2–	REV:
F.G: S3–	F.G: S4–	K

HOFFSVEIEN 10

TEGNINGSSTATUS:
AS BUILT

NORD



BYGGHERRE:

TOTALENTREPRENØR:
Thrane Steen Eiendomsspar AS

ARCASA arkitekter AS
SAGVEIEN 23 C III
0459 OSLO
TLF.: 22 71 70 70 - FAX.: 22 71 70 80
E-MAIL: arcasa@arcasa.no

TEGNINGSNAVN/TITTEL:
Felt 3, Garasje
Plan U1

31/203
HOFFSV. 6-8-12. 0275 OSLO

PROSJ.NR:	DATO:	TEGN./KONTR.:	SKALA:
822	20.01.04	TR/DE	1: 200

TEGN.NR.:
A 11.3 3 U10

F.G: S1–	F.G: S2–	REV:
F.G: S3–	F.G: S4–	K

VEGG TYPE : A	VEGG TYPE : B	VEGG TYPE : C
1 LAG GIPS 70mm STENDER c/c 600 70mm ISOLASJON 1 LAG GIPS	1 LAG GIPS 70mm STENDER c/c 600 70mm ISOLASJON 2 LAG GIPS (FLISER)	1 LAG GIPS 100mm STENDER 100mm ISOLASJON 2 LAG GIPS (FLISER)
VEGG TYPE : D	**VEGG TYPE : E**	**VEGG TYPE : F**
2 LAG GIPS 70mm STENDER c/c 600 70mm ISOLASJON 30mm SPALTE 70mm STENDER c/c 600 70mm ISOLASJON 2 LAG GIPS R'w=55dB EI 60	70mm STENDER c/c 600 70mm ISOLASJON 2 LAG GIPS (FLISER) R'w=34dB EI 30	1 LAG GIPS 100mm STENDER c/c 600 100mm ISOLASJON 1 LAG GIPS

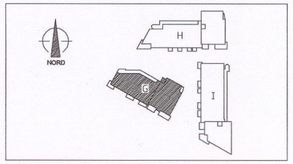
NEDSENKET HIMLING

REV.	DATO	TEGN.	REVIDERINGEN GJELDER	KONT.
N	15.02.06	IT	AS BUILT MED SKJERMVEGG VED BALKONGER	DE
M	02.11.05	IT	AS BUILT	DE
L	16.08.05	IT	MÅLSATT DOWNLIGHT BAD OG ENTRE	DE
K	02.08.05	BSR	diverse rev.	
J	08.06.05	BSR	VINDUSKODER, MÅLSETTING OG VEGGTYPE D REV,	
			HIMLING OG DOWNLIGHTS INNTEGNET.	DE
H	08.03.05	IT/BSR	JUSTERT YTTERVEGGER ETTER TEGNING FRA RIB	DE
G	25.02.05	IT	ARBEIDSTEGNING 1/50, MÅLSATT SLUK, VEGGER LEIL. 104	
			MÅLSETTING/ KODING INNV.VEGGER, KODING DØR OG VINDU	DE

TEGN.NR.:	F.G: S1–	F.G: S2–3	REV:
A 11.4 3G 010	F.G: S3–	F.G: S4–	N

HOFFSVEIEN 10

TEGNINGSSTATUS: AS BUILT — 6.2



TILTAKSHAVER — Thrane Steen Eiendomspar AS, Postboks 1350, 0133 OSLO, Telefon: 22 33 05 00, Telefax 22 33 05 01

Ole K. Karlsen a.s., Postboks 63, Grefsen, 0409 OSLO, Telefon: 21 80 98 00, Telefax 21 80 98 01

RIB — ProPlan AS, Kirkeveien 5, 0353 OSLO, Telefon 23 35 65 60, Telefax 23 35 65 70

RIE — Moelven Elektro as, Postboks 24, 2381 MOELV, Telefon: 62 34 70 00, Telefax: 62 34 72 71

VENT — Andersen & Johnson AS, Jan P. Erikres vei 14, 0956 OSLO, Telefon: 22 85 19 19, Telefax 22 85 11 29

RØR — Bennolund AS, Brobekken, 80, 0582 OSLO, Telefon: 22 57 53 63, Telefax 22 97 53 64

ARCASA arkitekter AS
SAGVEIEN 23 C III
0459 OSLO
TLF.: 22 71 70 70 - FAX.: 22 71 70 80
E-MAIL: arcasa@arcasa.no

TEGNINGSNAVN/TITTEL:
Felt 3, Bygning G
Plan 1. Etasje

PROSJ.NR:	DATO:	TEGN./KONTR.:	SKALA:
822	10.02.05	IT/DE	1:50

TEGN.NR.:	F.G: S1–	F.G: S2–3	REV:
A 11.4 3G 010	F.G: S3–	F.G: S4–	N

31/203
HOFFSV. 8 0275 OSLO

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

Deres ref.: 1-26-0116 . Vår ref.: 5636-1-084 Dato: 20.10.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Hoffsparken Boligsameie
Organisasjonsnr:	988870064
Seksjonseier:	Azam, Afsheen
Medeier:	
Leilighetsnummer:	084
Adresse:	Hoffsveien 8 B, 0275 OSLO
Seksjonsnummer:	84
Gnr.	31
Bnr.	203

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Tryg Forsikring - polisenummer 6590544.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Ja, administrasjonslån
  Sameiet har inngått administrasjonsavtale vedrørende mulighet for innfrielse av andel fellesgjeld. Se selskapets vedtekter.
- Sikringsordning: Nei.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Enkelte seksjonseiere har kjøpt bruksrett til garasjeplass. Plassen følger ev. boligseksjonen ved salg. Det betales "dugnadsforskudd" kr 50,- per mnd. Det blir refundert de som møter på dugnad. Selskapets hjemmeside: www.vibbo/hoffsparken.no Styret ønsker telefonnr. og e-postadresse til nye eiere. Oppgis i eierskiftemeldingen. Originalt parkeringskort må overleveres fra selger til kjøper sammen med originale nøkler. Er det bortkommet, kontakt styret. Administrasjonsavtale med forretningsfører inngått 6.06.2024. Nedbetaling av hele beløpet (bare mulighet for full innfrielse) kan skje to ganger pr år, 20.oktober og 20.april. Selger som har innfridd fellesgjeld gjennom individuell administrasjonsavtale plikter å informere kjøper om dette. Avregning av for mye eller for lite innbetalte kapitalkostnader på faktura for felleskostnader blir ikke foretatt ved eierskifte, men blir lagt på fremtidig faktura for felleskostnader..

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208200828
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,90%
Restsaldo	4 686 942,31
Innfrielsesdato:	30.06.2034
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
Administrasjonsavtale:	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:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 7 245,49,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Lån nr: 9820820082; Adm. lån 1 - Akonto renter	608,70	
Lån nr: 9820820082; Adm. lån 1 - Akonto avdrag	905,96	
Dugnadsforskudd	50,00	
Garasje	180,00	
Felleskostnader	5 141,82	
Kabel-tv	359,00	

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

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	394,-
Fradragsberettigede kostnader:	8 627,-
Annen formue:	10 981,-
Gjeld:	118 692,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208200828
Restsaldo:	109 810,21
Kapitalkostnader:	783,07
Administrasjonsavtale:	Ja

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 109 810,21,-, pr. dags dato.

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

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 Ole Vegard Tveita pr. e-post: ole.vegard.tveita@obos.no eller telefon: 22 86 58 54.

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:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Vegard Bergsvik Øvstegård, e-post: styret.hoffsparken@gmail.com
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

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

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:
Eierskiftegebyr er kr 6 725,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

HOFFSPARKEN BOLIGSAMEIE

Fastsatt på ekstraordinært sameiermøte 17 januar 2006 med endringer på sameiermøte 20.03.2013

1. FORMÅL OG HÅNDHEVING

"Husordensregler" har til hensikt å skape gode forhold blant beboerne i Hoffsparken Boligsameiet. I tillegg til plikter og ordensregler som er nødvendig, har reglene til hensikt å sikre beboernes trivsel og hygge ved hensynsfull og forståelsesfull opptreden overfor hverandre.

Husordensregler

I husordensreglene er det lagt vekt på trivsel og utfoldelse for den enkelte beboer, samtidig som hensynet til fellesskapet er søkt ivaretatt. Hensikten med husordensreglene er ikke å pålegge beboerne unødige forpliktelser, men derimot sikre ro, trivsel, trygghet og et godt naboskap.

Overtredelse av reglene rapporteres **skriftlig** til styret. Styret kan påtale forholdet **skriftlig** overfor sameieren, samt ta saken opp med leietaker.
Styret kan deretter rette eventuelle mangler/mislighold for sameiers regning.

Når mangler påtales skal advarselen inneholde opplysninger om at gjentatte eller fortsatte overtredelser vil bli ansett som vesentlig mislighold av eierens sameieplikter.

Mislighold

Det påligger hver seksjonseier å påse at den/de som bebor denne seksjonen overholder husordensregler. Hver sameier blir erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet. Av felles interesse har både seksjonseiere, deres familier og/eller leieboere rett til - og bør – gripe inn når det observeres handlinger som er i strid med disse husordensreglene.

Vedtekter for Hoffsveien Boligsameiet, § 10 lyder slik:

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styre pålegge vedkommende og selge seksjonen, jf. Eierseksjonsloven § 26. Medfører sameieren eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er hans oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styre kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i Tvangsfullbyrdelsesloven, jf. Eierseksjonsloven § 27.

Styrets adgang til besiktigelse

Styret kan kreve adgang til besiktigelse av en seksjon, dersom det innen seksjonen kan antas å foreligge forhold som er i strid med vedtekter eller husordensregler, eller nødvendig reparasjons-/ og vedlikeholdsarbeid krever dette.

2. STYRET

Saker som ønskes behandlet, må sendes skriftlig til styret. Eierne gjøres oppmerksom på at husordensreglene inngår som en del av Vedtekter for Hoffsparken Boligsameie § 6.

Forslag til det årlige sameiermøtet:
Alle forslag som skal behandles, må være levert styre skriftlig 4 uker før sameiermøtet.

3. BRANNSIKRING

Det er enhver beboers plikt å sette seg inn i brannforskriftene for bygget og ha sitt eget brannslukningsapparat/slange. Rømningsveier (korridorer, trapper, balkonger, svalganger og takterrasser) må ikke brukes til hensetting av personlige eiendeler av noe slag som stenger fluktveier.

4. GRILLING

Det er kun tillatt å bruke elektrisk grill og/eller gassgrill, under forutsetning av at stekos og lukt ikke sjenerer andre beboere.

5. HUSDYR

I h.h.t Husleielovens bestemmelser.

6. LUFTING

For lufting i leilighet benyttes vinduer/balkongdør, ikke dør mot korridor/svalgang. Balkong, svalgang, takterrasse og vinduer må ikke benyttes til lufting og risting av tepper, dyner ol.

7. OPPBEVARING

For plassering/lagring av personlige eiendeler over kortere eller lengre tid, benyttes egen leilighet og/eller tilhørende bod. Ikke under noen omstendigheter benyttes korridor, svalgang, takterrasse, fellesområde eller fellesrom.

Gjenstander som gjensettes på fellesarealer, vil bli fjernet på eierens bekostning.

7.1 Seksjonens tilhørende veranda/terrasse

Det skal her kun benyttes utemøbler.
På veranda/terrasse skal det ikke stables kjøleskap, innendørsmøbler, inkludert sofa, permanente tørke løsninger for klær og lignende av hensyn til omgivelsene. Det skal heller ikke stå/henges opp sjenerende gjenstander, planter og eller lys.

8. PARKERING

Unødig kjøring og parkering på sameiet sine gangveier er ikke tillatt. Kjøretøy som observeres uten synlig aktivitet i over 10 minutter kan borttaues på begjæring fra styret for eiers regning og risiko.

Parkering på grøntareal medfører borttauing uten varsel på begjæring fra styret.

Besøkende skal benytte seg av gjesteparkeringen.

Seksjonseiere skal ikke bruke gjesteparkering til egen bil da området primært er beregnet for sameiets besøkende. Dette vil medføre borttauing uten varsel på begjæring fra styret.

9. RO

Det skal være ro i byggene i tidsrommet mellom kl. 23.00 og kl. 07.00. Dette gjelder også i korridorer, takterrasser, svalganger og inngangspartier. På Søn-/ og helligdager skal det være ro til kl. 12.00. Dersom andre beboere ber om det, skal plagsomme lyder uansett dempes.
Ved større sammenkomster og/eller støyforvoldende arbeid, skal naboer forhåndsvarsles. Et slikt varsel tilsidesetter for øvrig ikke det alminnelige hensyn til naboer.

Ta hensyn til hverandre.
Banking, boring, eller hamring må ikke foregå på søn-/ og helligdager, ei heller på hverdager før kl. 08.00, eller etter kl. 21.00. Musikkanlegg og instrumenter må ikke spilles så høyt at naboer sjeneres. Unntak er dersom det er innhentet tillatelse fra styret, eller ved en akutt situasjon.

10. AVFALLSHÅNDTERING

Søppel skal sorteres ihht Oslo Kommunes regler, poser knytes, papp flatpresses og legges i anviste søppelbeholdere i søppelrommene. Beholderne må ikke fylles mer enn at lokket kan settes ordentlig på. Bruk alle beholderne og unngå søl i og rundt søppelrommene.
Beholderne skal for øvrig kun brukes til husholdningsavfall.

Dersom beholderne er fulle, plikter beboerne å oppbevare sitt eget søppel på hygienisk vis inntil beholderne tømmes.
Større gjenstander som pappesker, møbler, avfall fra oppussing og lignende plikter beboerne å frakte vekk selv.

Det er ikke tillatt å oppbevare søppel på balkongene, svalgangene, takterrassene og/eller korridorene.

Det er heller ikke tillatt å kaste ned søppel, sigarettsneiper, korker og lignende fra balkonger, takterrasser og/eller svalganger.

Papp/papir/aviser legges i beholder for papir.

Følg anvisninger ved sortering av flasker, glass, ihht Oslo Kommunes kildesorteringsregler.

11. UTEAREALER

Plener og beplantning er til felles benyttelse og glede for alle beboere. Det er fritt for den enkelte å delta i stell av planter og vedlikehold, og Styret organiserer felles dugnader vår og høst.
Ved bruk av fellesarealer må den enkelte rydde opp etter seg.

Sykler og lignende skal plasseres på anviste plasser.

Ved rengjøring av balkong/svalgang og vanning av blomster må man påse at det ikke blir vannsøl til naboene under.

12. SKILTING AV POSTKASSER OG RINGEKLOKKE

Skilting av postkasse skal følge standard oppsett. Kun skilt som er godkjent av styret kan benyttes. Skiltet skal være originalt, og kan bestilles hos Stempelleverandøren as, stemplev@online.no. Løse lapper/stickers' godtas ikke.

Ringeklokketablå utendørs blir endret hvert kvartal. Beboere kan enten sende mail til Styret, styret.hoffsparken@gmail.com, eller legge en lapp i styrets postkasse i Hoffsveien 6A.

13. MALING

Følgende farger skal brukes når det skal males på himling til balkong, dør og/eller vinduskarmer:

Himling til balkong:	Flugger	Kulør. 5007
Himling til svalgang:	Flugger	Kulør. 5007
Vinduskarmer	Jotun	NCS S 5502-B
Inngangsdør til leilighet:	Jotun	NCS S 5502-B
Dørkarm til inngangsdør:	Jotun	NCS S 5502-B

14. MARKISER/PERSIENNER

Med hensyn til det helhetlige utseendet på bygningene skal beboere bruke farge/design etter anvisning fra styret. Se FDV perm for egen seksjon eller kontakt Styret.

15. PARABOLANTENNER, HEIS, BODER, RØYKING, LEK OG ETC.

Enhver forurensing av fellesarealer er forbudt.

Det er forbudt å røyke i fellesarealene.

Det er tillatt å sette opp parabolantenne så fremt den plasseres på en slik måte at den ikke er synlig fra bakkenivå og ikke stikker synlig utover terrasse-/balkongveggen.

Beboere skal ikke plassere og/eller montere gjenstander som er sjenerende og/eller i kontrast med bygningens fasade utad. Monteringer av denne art må inneha godkjennelse fra Styret - i forkant. Det er ikke tillatt å endre utseende på fasade, eller skifte ut vindu, utgangsdør, listverk eller andre bygningsdeler med front mot fellesareal uten å ha innhentet Styrets godkjennelse i forkant.

Lek, ballspill opp mot yttervegger ol, samt unødig opphold i garasjeboder, korridorer, svalganger, takterrasser og inngangsparti er forbudt.

Det er forbudt å lagre eksplosive væsker eller stoffer i garasje-bod/ på terrasser.
Likeledes er det forbudt å lagre illeluktende stoff eller annet som kan sjenere øvrige beboere.

Ytterdør og dører i fellesareal skal holdes låst.

16. PLATTING PÅ BAKKEPLAN

Det skal benyttes terrassebord i lerk når det skal legges platting på bakkeplan under balkongene. Plattingen skal være i eksakt samme størrelse og høyde som dagens uteplass belagt av heller. Det vil si at plattingen i sin helhet vil erstatte dagens heller og hellene må fjernes. Plattingen skal holde lerkens naturlige farge.

Protokoll til årsmøte 2025 for HOFFSPARKEN BOLIGSAMEIE

Organisasjonsnummer: 988870064
Møtet ble avholdt 20. mai kl. 18:00, Laboratoriet Skøyen, Harbitzalléen 3.

Antall stemmeberettigede som deltok: 14
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 1

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:**
> Møteleder velges blant de fremmøtte.
>
> ✓ **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:**
> Fører av protokollen ble Ole Vegard Tveita. Protokollvitne ble Bettine Lassen
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

5. Årsrapport og årsregnskap

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

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

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 209 000

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til 209 000
>
> ✓ **Vedtatt.**

7. Sak om endring av vedtektene 2-1(6) Rettslig disposisjonsrett

2-1 (6):

(6) Ved overdragelse eller utleie av parkeringsplass skal styret snarest mulig gis melding om navn og adresse på erverver eller leietaker.

Forslag til endring:

(6) Ved overdragelse eller utleie av parkeringsplass skal styret snarest mulig gis melding om **navn, telefonnummer og adresse på erverver eller leietaker.**

> **Forslag til vedtak:**
> Oppdatering av vedtekt godkjennes.
>
> ✓ **Vedtatt.**

8. Sak om endring av vedtektene 5-1(14) Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1(14) Den enkelte seksjonseier er ansvarlig for at radiatorer i leiligheten fungerer som de skal, her også termostater. Dersom de er i ustand skal seksjonseier ta kontakt med vaktmester. Utgifter til reparasjon bekostes av den enkelte seksjonseier.

Forslag til endring:

5-1(14) Den enkelte seksjonseier er ansvarlig for at radiatorer i leiligheten fungerer som de skal, her også termostater. Dersom de er i ustand, skal seksjonseier ta kontakt med **rørlegger.** Utgifter til reparasjon bekostes av den enkelte seksjonseier.

> **Forslag til vedtak:**
> Oppdatering av vedtekt godkjennes
>
> ✓ **Vedtatt.**

9. Sak om endring av vedtektene 7-1 Mislighold

Etter gjentatte uttrykninger ved bråk i fjor ønsker styret å kunne ha mulighet til å la de som fører til mange kostbare uttrykninger fra vekter dekke kostnaden selv.

7-1 Mislighold

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

Forslag til endring:

7-1 Mislighold

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler. Ved gjentatte brudd på Husordensregler nr.9 om ro, kan seksjonseier stilles økonomisk ansvarlig for kostnader til vekterutrykning.

> **Forslag til vedtak:**
> Oppdatering av vedtekter godkjennes
>
> ✓ **Vedtatt.**

10. Sak om endring av vedtektene 8-1(1) Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

Styret ønsker å ha friheten til å utvide styret med ekstra medlemmer på grunn av økt arbeidsmengde. Styret ønsker derfor å endre avsnittet om styrets sammensetting.

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to andre medlemmer, samt et varamedlem.

Forslag til endring:

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og **minimum** to andre medlemmer, samt et varamedlem.

> **Forslag til vedtak:**
> Oppdatering av vedtekt godkjennes
>
> ✓ **Vedtatt.**

11. Sak om endring av husordensreglene nr.1

Husordensreglene 1 om mislighold refererer til vedtektene, men det er skrivefeil i gjengivelsen (feil på paragrafer og tekst i kursiv).

1.FORMÅL OG HÅNDHEVING

Mislighold

Det påligger hver seksjonseier å påse at den/de som bebor denne seksjonen overholder husordensregler. Hver sameier blir erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet. Av felles interesse har både seksjonseiere, deres familier og/eller leieboere rett til - og bør – gripe inn når det observeres handlinger som er i strid med disse husordensreglene.

Vedtekter for Hoffsveien Boligsameiet, § 10 lyder slik:

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styre pålegge vedkommende og selge seksjonen, jf. Eierseksjonsloven § 26. Medfører sameieren eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er hans oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styre kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i Tvangsfullbyrdelsesloven jf. Eierseksjonsloven § 27.

Forslag til endring:

Mislighold

Det påligger hver seksjonseier å påse at den/de som bebor denne seksjonen overholder husordensregler. Hver sameier blir erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet. Av felles interesse har både seksjonseiere, deres familier og/eller leieboere rett til - og bør - gripe inn når det observeres handlinger som er i strid med disse husordensreglene.

Vedtekter for Hoffsveien Boligsameiet, § 7 lyder slik:

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler. (HVIS VEDTATT: Ved gjentatte brudd på Husordensregler nr.9 om ro, kan seksjonseier stilles økonomisk ansvarlig for kostnader til vekterutrykning).

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

Forslag til vedtak:
Endring godkjennes

✓ **Vedtatt.**

12. Sak om endring av husordensreglene nr.2

2.STYRET

Saker som ønskes behandlet, må sendes skriftlig til styret. Eierne gjøres oppmerksom på at husordensreglene inngår som en del av Vedtekter for Hoffsparken Boligsameie § 6.

Forslag til endring:

2.STYRET

Saker som ønskes behandlet, må sendes skriftlig til styret. Eierne gjøres oppmerksom på at husordensreglene inngår som en del av Vedtekter for Hoffsparken Boligsameie § 6-4.

Forslag til vedtak:
Endring godkjennes

✓ **Vedtatt.**

13. Sak om endring av husordensreglene nr.10

10.AVFALLSHÅNDTERING

Søppel skal sorteres ihht Oslo Kommunes regler, poser knytes, papp flatpresses og legges i anviste søppelbeholdere i søppelrommene. Beholderne må ikke fylles mer enn at lokket kan settes ordentlig på. Bruk alle beholderne og unngå søl i og rundt søppelrommene.Beholderne skal for øvrig kun brukes til husholdningsavfall.

Forslag til endring:

Søppel skal sorteres ihht Oslo Kommunes regler, poser knytes, papp flatpresses og legges i anviste søppelbeholdere/innkasthus. Beholderne må ikke fylles mer enn at avfallsluken kan lukkes ordentlig. Søppelbeholdere/innkasthus skal for øvrig kun brukes til husholdningsavfall. Ved fulle søppelbeholdere, må papp og søppelposer ikke hensettes.

Forslag til vedtak:
Endring godkjennes

✓ **Vedtatt.**

14. Sak om endring av husordensreglene nr.12

12.SKILTING AV POSTKASSER OG RINGEKLOKKE

Skilting av postkasse skal følge standard oppsett. Kun skilt som er godkjent av styret kan benyttes. Skiltet skal være originalt, og kan bestilles hos Stempelleverandøren as, stemplev@online.no. Løse lapper/stickers' godtas ikke.

Ringeklokketablå utendørs blir endret hvert kvartal. Beboere kan enten sende mail til Styret, styret.hoffsparken@gmail.com, eller legge en lapp i styrets postkasse i Hoffsveien 6A.

Forslag til endring:

12. SKILTING AV POSTKASSER OG RINGEKLOKKER

Skilting av postkasse skal følge standard oppsett. Kun skilt som er godkjent av styret kan benyttes. Skiltet skal være originalt, og informasjon om hvor skilt kan bestilles finnes til enhver tid på Vibbo. Løse lapper/stickers godtas ikke.

Ringeklokketablå utendørs blir endret ved behov. Beboere skal kontakte styret på Vibbo for endring av navn.

Forslag til vedtak:
Endring godkjennes

✓ **Vedtatt.**

15. Sak om endring av husordensreglene nr.15

(Endringen er i andre setning, derfor gjengis ikke hele regel nr.15)

15.PARABOLANTENNER, HEIS, BODER, RØYKING, LEK ETC.

Enhver forurensing av fellesarealer er forbudt.

Det er forbudt å røyke i fellesarealene.

Det er tillatt å sette opp parabolantenne (...) osv.

Forslag til endring:

15.PARABOLANTENNER, HEIS, BODER, RØYKING, LEK ETC.

Enhver forurensing av fellesarealer er forbudt.

Det er forbudt å røyke i fellesarealene. Jf. Vedtektene §12-1 (e) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.

Det er tillatt å sette opp parabolantenne (...) osv.

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

16. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:
Bettine Lassen

Følgende stilte til valg:
Bettine Lassen

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Cecilie Yue Cao
Martha Grøndahl
Vegard Øvstegård

Følgende stilte til valg:
Cecilie Yue Cao
Martha Grøndahl
Vegard Øvstegård

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Morten Fjeld

Følgende stilte til valg:
Morten Fjeld

Valgkomite (1 år)

Følgende ble valgt:

Emilie Engstrøm
Rolf Jonathan Stampe

Følgende stilte til valg:
Emilie Engstrøm
Rolf Jonathan Stampe

Verifikasjon

Transaksjon 09222115557547389981

Dokument

oppdatert 5636 Hoffsparken Boligsameie 20.05.25
Hoveddokument
7 sider
Initiert på 2025-05-21 15:22:55 CEST (+0200) av Ole Vegard Tveita (OVT)
Ferdigstilt den 2025-05-21 15:53:59 CEST (+0200)

Initiativtaker

Ole Vegard Tveita (OVT)
OBOS Eiendomsforvaltning AS
Organisasjonsnr. 934 261 585
ole.vegard.tveita@obos.no
+4797678803

Underskriverne

Bentine Lassen (BL)
+4793805837
Signert 2025-05-21 15:53:59 CEST (+0200)

This verification was issued by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: https://scrive.com/verify



V E D T E K T E R

for

Hoffsparken Boligsameie, org. nr. 988870064

Vedtektene er fastsatt på konstituerende sameiermøte den 1 februar 2005, med endringer vedtatt i sameiermøtene 16.03.2010, 23.03.2011, 03.03.2015, 1.3.2016, 18.04.2017 og 30.4.2018. Versjon fra 30.4.2018 følger ny lov om eierseksjoner av 1.1.2018. Viktige lokale tilpasninger for sameiet fra tidligere versjoner er ivaretatt og står som kursiv tekst.
Endret på årsmøte 9. mai 2019. Endret på årsmøte 20. mai 2021.Endret på årsmøte 2022. Endret på årsmøte 25. mai 2023. Endret på årsmøte 27.05.2024.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Hoffsparken Boligsameie. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 6/7/2005.

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet består av 101 boligseksjoner på eiendommen gnr. 31, bnr. 203 i Oslo kommune.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, og en eller flere tilleggsdeler. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.

Seksjonerte tilleggsdeler består av

- Bod
- Parkeringsplasser i garasjekjeller
- Balkonger eller private utearealer

(3) De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

1-3 Sameiebrøk

(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringssøknaden.

(2) Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA areal. Balkonger/terrasser/uteareal/boder og parkeringsplasser er ikke med i hoveddelenes BRA.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner.

(3) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

(4) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

(5) Parkeringsplasser som utgjør tilleggsdeler til seksjonene, kan overdras internt i sameiet. Parkeringsplasser kan ikke overdras til andre enn sameiets seksjonseiere.

(6) Ved overdragelse eller utleie av parkeringsplass skal styret snarest mulig gis melding om navn og adresse på erverver eller leietaker.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(3) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

(5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplanting, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon.

Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

(6) Bodene og parkeringsplassene må bare benyttes til det de er beregnet eller vanlig brukt til. Dette gjelder også for stikkontakt i bod. Denne kan ikke benyttes til faste installasjoner, for eksempel fryseboks. Det er ikke adgang til å tette igjen nettingveggene i bodene.

(7) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. Sameiets parkeringsplasser

4-1 Bruksrett

(1) Ingen seksjon kan ha bruksrett til mer enn to parkeringsplasser.

4-2 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

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

4-3 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

(1) I sameiets garasjekjeller er det 4 parkeringsplasser som er tilrettelagt for funksjonshemmede. For disse plassene gjelder følgende retningslinjer:

Har en seksjonseier, leietaker eller en i husstanden nedsatt funksjonsevne, kan denne kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass, slik at en av disse plassene blir stilt til disposisjon for den som har et dokumentert behov for slik bredere plass. Bytteretten gjelder bare dersom den som krever bytte, allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Styret bør tilstrebe at bytteplassen ligger i nærheten av søkers seksjon. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Retten følger ikke med ved salg av seksjon.

(2) Dersom den som blir pålagt å bytte bort en plass har oppgradert plassen med ladestasjon (eller lignende) kan han/hun kreve at den som får byttet til seg plassen bekoster etablering av en tilsvarende stasjon på plassen det byttes til.

(3) Når behovet for bredere parkeringsplass faller bort, er utgangspunktet at det opprinnelige byttet reverseres. Styret kan imidlertid etter en konkret vurdering bestemme en annen disponering over den brede plassen, eksempelvis ved at en annen med dokumentert behov for slik plass tilbys denne.'

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

(5) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende, som ligger til bruksenheten.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

(7) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

(8) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

(11) Den enkelte seksjonseier plikter å vedlikeholde sin egen kjøkkenvifte. Med dette innebærer å bytte filter en gang i året, samt å rengjøre viftehus for fett og støv minst en gang per år for å forhindre brann. (Se evt. FDV-perm medfølgende leilighet.)

(12) Oppussing av bad, og all oppussing som innebærer endringer på leilighetens vannrør, radiatorrør, avløp, sluk, eller avtrekk skal godkjennes av styret. Oppussing skal alltid utføres av kvalifiserte og sertifiserte fagfolk der dette er påkrevd etter gjeldende forskrifter

(13) Vedlikehold av faste elektriske installasjoner skal utføres av kvalifiserte og sertifiserte fagfolk etter gjeldende forskrifter.

(14) Den enkelte seksjonseier er ansvarlig for at radiatorer i leiligheten fungerer som de skal, her også termostater. Dersom de er i ustand skal seksjonseier ta kontakt med vaktmester. Utgifter til reparasjon bekostes av den enkelte seksjonseier.

(15) Bodene i parkeringsanlegg (dør, lås m.m.) skal vedlikeholdes av den enkelte seksjonseier.

(16) Den enkelte seksjonseier plikter også å vedlikeholde eget tilleggsareal utomhus, slik at det holdes i alminnelig god stand. På disse arealene er det ikke tillatt å ha trær, busker, eller hekker som er høyere enn to -2-meter, eller planter som unødig hindrer sol eller utsyn fra andre boliger.

Den enkelte seksjonseier plikter å delta på obligatorisk rensing av seksjonens ventilasjonsanlegg hvert fjerde år, inkludert vifte på kjøkkenet samt kanaler over denne og på badet. Sameiets styre organiserer tilbud og påmelding til dette, for å koordinere arbeidet og holde prisen nede.

(17) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligene eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) *Vedlikehold av balkonger / terrasser hører inn under sameiet. . Dette gjelder likevel ikke håndrekker i treverk samt eventuelle trelemmer på gulv som er den enkelte seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier plikter også å påse at sluk på balkong / terrasse holdes fritt for skitt.*

(5) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(6) *bGjerder, levegger og boder som ligger på eller avgrenser tilleggsareal er sameiets ansvar. Disse må ikke endres og nye må ikke monteres uten at årsmøtet har godkjent det med 2/3 flertall.*

(7) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader
(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.

(2) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(3) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av (1).

(4) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

6-2 Betaling av felleskostnader
(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse
De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet for hver bruksenhet svarer til maksimalt to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad
Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold
Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler

7-2 Pålegg om salg av seksjonen
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)
Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage

eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to andre medlemmer, samt et varamedlem.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8-2 Styremøter

(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

8-3 Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8-5 Inhabilitet
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar
(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

(2) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.
(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet
(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Innkalling til årsmøte
(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle
(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:
- behandle styrets årsberetning/årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer

- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning/årsrapport, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stedet på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet
(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

9-6 Møteledelse og protokoll
(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte

(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

(2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

(3) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet
(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum

f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.

g) endring av vedtektene

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak
(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere
(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

a) salg eller bortfeste av hele eller deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet
c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

9-11 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører
Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

10-2 Regnskap og revisjon
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.
Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

10-3 Forsikring
(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og rettshjelpsforsikring. Innboforsikring er den enkelte seksjonseier selv ansvarlig for å tegne

(2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

11 Kameraovervåkning av fellesarealer
Årsmøtet har godkjent installering og kamera/videoovervåking av sameiets fellesarealer.

Overvåking må skje i henhold til de til enhver tid gjeldende lover, regler og retningslinjer.

Styret skal melde fra til Datatilsynet før overvåking iverksettes og forpliktes til enhver tid til å benytte den minst krenkende form for overvåking.

12 Diverse opplysninger

12-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

a) eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.

b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.
c) bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
d) bruksenhetens tilleggsdel: de delene av bruksenheten som ikke er hoveddel.
e) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
f) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
g) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
h) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i loven her.
i) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
j) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

12-2 Hjemmelshaver til formuesgode
Sameie kan registreres som hjemmelshaver til et formuesgode som er registrert i et realregister.

12-3 Endringer i vedtektene
Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

12-4 Generelle plikter
Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 29. mai 2017 nr. 91.

Eierseksjonssameiet har vedtatt en ordning for innfrielse av andel fellesgjeld knyttet til bestemte lån. Denne ordningen er betinget av at det er signert en administrasjonsavtale mellom Eierseksjonssameiet og OBOS Eiendomsforvaltning AS og hver enkelt seksjonseier som ønsker å benytte ordningen må inngå en egen avtale med Eierseksjonssameiet v/OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av Eierseksjonssameiets felleslåns hovedstol, uten at långiver gir aksept for at seksjonseiere som innfrir sin andel blir fritatt for sitt debitoransvar. Dette betyr at alle nåværende og fremtidige seksjonseiere, også for de seksjoner hvor fellesgjelden er innfridd, risikerer å måtte dekke sin forholdsmessige andel av sameiets betalingsforpliktelser ved mislighold. OBOS Eiendomsforvaltning AS påtar seg intet ansvar for eventuelle konsekvenser for Eierseksjonssameiet, seksjonseierne eller seksjonseiernes rettsetterfølgere, av dette.

Vedlegg nr. 1 til vedtekter, Hoffsparken Boligsameie

Sist oppdatert; 09.03.2015

Seksjonsnr.	Park. pl.nr	Seksjon	Park.pl.	Seksjonsnr.	Park.pl.n	Seksjonsnr.	Park. pl.nr.	Seksjons	Park. pl.nr.
2	71	26	6	46	76	68	36	86	57
6	16	28	21	48	1	69	37	88	59
7	7	30	4	49	33	71	40	89	55
9	73, 74	31	70	51	38	72	64	90	54
10	72	33	14	52	5	73	39	91	53
12	67	34	9	53	61	74	35	93	43
13	23	35	20	55	2	76	28	95	46
17	22	37	13	57	31	77	63	96	47
19	68	38	19	59	3	79	41	98	49
20	24	39	42	60	44	80	34	100	51
21	48	40	17	61	25	81	56	101	52
22	11	41	18	62	26	83	60	1	65
24	12	43	29	66	27	84	45	8	66
25	15	44	10	67	32	85	58	23	69
29	8	45	75	32	62			5	50

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 5636
HOFFSPARKEN BOLIGSAMEIE

Velkommen til årsmøte i HOFFSPARKEN BOLIGSAMEIE

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 årsmøtet:

20. mai 2025 kl. 18:00, Laboratoriet Skøyen, Harbitzalléen 3.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til 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. Sak om endring av vedtektene 2-1(6) Rettslig disposisjonsrett
8. Sak om endring av vedtektene 5-1(14) Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar
9. Sak om endring av vedtektene 7-1 Mislighold
10. Sak om endring av vedtektene 8-1(1) Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag
11. Sak om endring av husordensreglene nr.1
12. Sak om endring av husordensreglene nr.2
13. Sak om endring av husordensreglene nr.10
14. Sak om endring av husordensreglene nr.12
15. Sak om endring av husordensreglene nr.15
16. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i HOFFSPARKEN BOLIGSAMEIE

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

Møteleder velges blant de fremmøtte.

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

Fører av protokollen velges på årsmøte. Protokollvitne velges på årsmøte.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. 5636 Årsregnskap 2024.pdf
2. 5636 Hoffsparken Boligsameie.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 209 000

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 209 000

Sak 7

Sak om endring av vedtektene 2-1(6) Rettslig disposisjonsrett

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

2-1 (6):

(6) Ved overdragelse eller utleie av parkeringsplass skal styret snarest mulig gis melding om navn og adresse på erverver eller leietaker.

Forslag til endring:

(6) Ved overdragelse eller utleie av parkeringsplass skal styret snarest mulig gis melding om **navn, telefonnummer og adresse på erverver eller leietaker.**

Forslag til vedtak
Oppdatering av vedtekt godkjennes.

Vedlegg
3. 5636 Hoffsparken Boligsameie.pdf

Sak 8

Sak om endring av vedtektene 5-1(14) Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

5-1(14) Den enkelte seksjonseier er ansvarlig for at radiatorer i leiligheten fungerer som de skal, her også termostater. Dersom de er i ustand skal seksjonseier ta kontakt med vaktmester. Utgifter til reparasjon bekostes av den enkelte seksjonseier.

Forslag til endring:

5-1(14) Den enkelte seksjonseier er ansvarlig for at radiatorer i leiligheten fungerer som de skal, her også termostater. Dersom de er i ustand, skal seksjonseier ta kontakt med **rørlegger.** Utgifter til reparasjon bekostes av den enkelte seksjonseier.

Forslag til vedtak
Oppdatering av vedtekt godkjennes

Sak 9

Sak om endring av vedtektene 7-1 Mislighold

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Etter gjentatte uttrykninger ved bråk i fjor ønsker styret å kunne ha mulighet til å la de som fører til mange kostbare uttrykninger fra vekter dekke kostnaden selv.

7-1 Mislighold

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

Forslag til endring:

7-1 Mislighold

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler. Ved gjentatte brudd på Husordensregler nr.9 om ro, kan seksjonseier stilles økonomisk ansvarlig for kostnader til vekterutrykning.

Forslag til vedtak
Oppdatering av vedtekter godkjennes

Sak 10

Sak om endring av vedtektene 8-1(1) Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Styret ønsker å ha friheten til å utvide styret med ekstra medlemmer på grunn av økt arbeidsmengde. Styret ønsker derfor å endre avsnittet om styrets sammensetting.

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to andre medlemmer, samt et varamedlem.

Forslag til endring:

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og **minimum** to andre medlemmer, samt et varamedlem.

Forslag til vedtak
Oppdatering av vedtekt godkjennes

Sak 11

Sak om endring av husordensreglene nr.1

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Husordensreglene 1 om mislighold refererer til vedtektene, men det er skrivefeil i gjengivelsen (feil på paragrafer og tekst i kursiv).

1.FORMÅL OG HÅNDHEVING

Mislighold

Det påligger hver seksjonseier å påse at den/de som bebor denne seksjonen overholder husordensregler. Hver sameier blir erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet. Av felles interesse har både seksjonseiere, deres familier og/eller leieboere rett til - og bør – gripe inn når det observeres handlinger som er i strid med disse husordensreglene.

Vedtekter for Hoffsveien Boligsameiet, § 10 lyder slik:

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styre pålegge vedkommende og selge seksjonen, jf. Eierseksjonsloven § 26. Medfører sameieren eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er hans oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styre kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i Tvangsfullbyrdelsesloven jf. Eierseksjonsloven § 27.

Forslag til endring:

Mislighold

Det påligger hver seksjonseier å påse at den/de som bebor denne seksjonen overholder husordensregler. Hver sameier blir erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet. Av felles interesse har både seksjonseiere, deres familier og/eller leieboere rett til - og bør - gripe inn når det observeres handlinger som er i strid med disse husordensreglene.

Vedtekter for Hoffsveien Boligsameiet, § 7 lyder slik:

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler. (HVIS VEDTATT: Ved gjentatte brudd på Husordensregler nr.9 om ro, kan seksjonseier stilles økonomisk ansvarlig for kostnader til vekterutrykning).

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

Forslag til vedtak
Endring godkjennes

Vedlegg

4. 5636 Husordensregler.pdf

Sak 12

Sak om endring av husordensreglene nr.2

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

2.STYRET

Saker som ønskes behandlet, må sendes skriftlig til styret. Eierne gjøres oppmerksom på at husordensreglene inngår som en del av Vedtekter for Hoffsparken Boligsameie § 6.

Forslag til endring:

2.STYRET

Saker som ønskes behandlet, må sendes skriftlig til styret. Eierne gjøres oppmerksom på at husordensreglene inngår som en del av Vedtekter for Hoffsparken Boligsameie § 6-4.

Forslag til vedtak

Endring godkjennes

Sak 13

Sak om endring av husordensreglene nr.10

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

10.AVFALLSHÅNDTERING

Søppel skal sorteres ihht Oslo Kommunes regler, poser knytes, papp flatpresses og legges i anviste søppelbeholdere i søppelrommene. Beholderne må ikke fylles mer enn at lokket kan settes ordentlig på. Bruk alle beholderne og unngå søl i og rundt søppelrommene.Beholderne skal for øvrig kun brukes til husholdningsavfall.

Forslag til endring:

Søppel skal sorteres ihht Oslo Kommunes regler, poser knytes, papp flatpresses og legges i anviste søppelbeholdere/innkasthus. Beholderne må ikke fylles mer enn at avfallsluken kan lukkes ordentlig. Søppelbeholdere/innkasthus skal for øvrig kun brukes til husholdningsavfall. Ved fulle søppelbeholdere, må papp og søppelposer ikke hensettes.

Forslag til vedtak

Endring godkjennes

Sak 14

Sak om endring av husordensreglene nr.12

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

12.SKILTING AV POSTKASSER OG RINGEKLOKKE

Skilting av postkasse skal følge standard oppsett. Kun skilt som er godkjent av styret kan benyttes. Skiltet skal være originalt, og kan bestilles hos Stempelleverandøren as, stemplev@online.no. Løse lapper/stickers' godtas ikke.

Ringeklokketablå utendørs blir endret hvert kvartal. Beboere kan enten sende mail til Styret, styret.hoffsparken@gmail.com, eller legge en lapp i styrets postkasse i Hoffsveien 6A.

Forslag til endring:

12. SKILTING AV POSTKASSER OG RINGEKLOKKER

Skilting av postkasse skal følge standard oppsett. Kun skilt som er godkjent av styret kan benyttes. Skiltet skal være originalt, og informasjon om hvor skilt kan bestilles finnes til enhver tid på Vibbo. Løse lapper/stickers godtas ikke.

Ringeklokketablå utendørs blir endret ved behov. Beboere skal kontakte styret på Vibbo for endring av navn.

Forslag til vedtak
Endring godkjennes

Sak 15

Sak om endring av husordensreglene nr.15

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

(Endringen er i andre setning, derfor gjengis ikke hele regel nr.15)

15.PARABOLANTENNER, HEIS, BODER, RØYKING, LEK ETC.

Enhver forurensing av fellesarealer er forbudt.

Det er forbudt å røyke i fellesarealene.

Det er tillatt å sette opp parabolantenne (...) osv.

Forslag til endring:

15.PARABOLANTENNER, HEIS, BODER, RØYKING, LEK ETC.

Enhver forurensing av fellesarealer er forbudt.

Det er forbudt å røyke i fellesarealene. Jf. Vedtektene §12-1 (e) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.

Det er tillatt å sette opp parabolantenne (...) osv.

Forslag til vedtak

Endring godkjennes

Sak 16

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

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

- Martha Grøndahl
- Svein Olav Barhellestøl
- Vegard Øvstegård

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

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

Styrets årsrapport

Styrets arbeid 2024-2025

Kommunikasjon

Styremøter

Styret har avholdt månedlige styremøter.

I tillegg har det vært avholdt budsjettmøte i november og regnskapsmøte i mai 2025. Oppfølging av vedlikehold, økonomi og bomiljø er viktige temaer på styremøtene.

Årsmøte

Årsmøte ble avholdt 27. mai 2024 på «Laboratoriet» i Harbitzalléen 3.

Meldinger om nattestøy

Styret har en håndfull ganger blitt gjort oppmerksom på støy i tidsrommet der det skal være ro i sameiet. Vekter fra Securitas har blitt tilkalt av beboere i flere tilfeller. I juni var det en ubehagelig episode hos en beboer som førte til at styret og OBOS forretningsfører sendte ut brev til eier av leiligheten. Styret har opplevd en bedring etter dette tiltaket.

Informasjonskanaler

Vibbo (vibbo.no/hoffsparken) er Hoffsparken Boligsameies primære kommunikasjonskanal for styret, eiere og beboere. De aller fleste eiere og beboere benytter plattformen og kun et fåtall har reservert seg mot digital kommunikasjon med styret og forretningsfører (OBOS).

Sameiet har en gruppe på Facebook (Hoffsparken Boligsameie) som benyttes av beboere.

Økonomi

Styret forvalter sameiets økonomi sammen med OBOS Eiendomsforvaltning. Sameiet har forretningsfører og regnskapsfører fra OBOS og revisor fra PWC.

Styrets oppgaver innebefatter behandling av fakturaer, månedlig resultatoppfølging, budsjettvurdering, kostnadsprioritering og reforhandling av avtaler.

Pris for lading på el-bil laderne i garasjen fastsettes av styret. Styrets praksis er månedlig justering i henhold til strømpris foregående måned. Hoffsparken mottar strømstøtte for ladestrøm og øvrig strøm som benyttes i fellesarealer.

Sameiet tok opp lån for å finansiere rehabilitering av garasjekjeller. Arbeidene ble avsluttet mars 2024, men det var feil med oppmerking av p-plassene, så garasjen ble ferdigstilt i juni 2025. Første mulige nedbetaling på lånet var i oktober 2024, og flere seksjonseiere benyttet seg av det. I samme periode foretok OBOS migrering av sine datasystemer, og det var mye rot med både innbetaling av felleskostnader og manglende faktura ifm migreringen. Etter mye rot og feilinformasjon fra vår rådgiver i OBOS, besluttet styret å si opp vår faste rådgiver gjennom flere år, Jan-Kenneth Dokken. I november 2024 fikk vi ny rådgiver i OBOS, Ole Vegard Tveita.

HMS

Styret har en viktig oppgave i å sikre helse, miljø og sikkerhet i Hoffsparken. Det ble i september 2024 gjennomført rutinemessig vernerunde med inspeksjon av fellesarealer.

Brannanlegg

Årlig service og kontroll av brannvarslingsanlegget med klokketest er planlagt onsdag 28.mai 2025. I 2024 ble årlig klokkeprøve avholdt tirsdag 14.mai.

Fjernvarme

Som et tiltak for å spare energi og kostnader til fyring ble fjernvarmen i 2024 slått av i sommermånedene (juni-august). Styret mottok ingen negative tilbakemeldinger på dette. Fjernvarmen ble slått på i august da en beboer meldte til styret at temperaturen i leiligheten opplevdes kald.

Heis

KONE gjennomfører årlig sjekk og har anbefalt oss å utbedre kommunikasjonsenheten da nåværende kommunikasjonsløsning fases ut ila 2025. Oppgradering av kommunikasjonsenhet fra KONE ble utført i første kvartal 2025.

Utført vedlikehold

Boligmassen og fellesområdene har behov for jevnlig oppfølging og vedlikehold. Sameiet har serviceavtaler med leverandører for de fleste systemer og anlegg (slik som heis, ventilasjon i garasjen, garasjeport, brannanlegg, VVS, elektro), og faste leverandører for de fleste områder (slik som vaktmester). Praksis er at løpende vedlikehold utføres fortløpende i samarbeid med faste partnerne.

For større vedlikeholdsarbeid ligger en vedlikeholdsplan utarbeidet for sameiet av OPAK i 2017 til grunn. Vedlikeholdsplanen suppleres med ytterligere tiltak etter hvert som disse oppdages.

Rapporten fra 2017 har en horisont på 5-10 år. Derfor vil styret vurdere å innhente en ny vedlikeholdsplan for større vedlikehold for kommende år. Grunnet flere prosjekter i begynnelsen av 2025 blir dette overlatt til nytt styre.

Garasje

Rehabilitering av betong i garasjen ble påbegynt i oktober 2023 etter prosjektering av OBOS Prosjekt AS og teknisk støtte fra Ødegard & Lund AS. Totalentreprenør har vært Consolvo AS.

Lenke til temaet på Vibbo: https://vibbo.no/hoffsparken/tema/rehabilitering-i-garasjen

Arbeidene ble ferdigstilt mars 2024, ca.to uker før tiden og under budsjettert kostnad. Styret er i all hovedsak svært godt fornøyd med gjennomføringen og resultatet slik vi nå kan bedømme det.

Enkelte P-plasser ble malt opp feil og ble malt opp på nytt. Entreprenøren har akseptert ansvar og kostnad for dette. Fordi den endelige ferdigstillingen ble i juni, så førte det til at nedbetalingsplanen ble utsatt til høsten.

Takterrasser

En del terrassebord er ødelagt og ble ikke skiftet i 2024 på grunn av mye dårlig vær. De skal skiftes på vårparten 2025.

Balkonger

Styret har i mars 2024 fått utarbeidet en tilstandsrapport for balkonger fra OPAK AS.

Rapporten kan lastes ned under temaet vedlikehold på Vibbo: https://vibbo.no/hoffsparken/tema/vedlikehold

VVS

Årskontroll for sameiets felles VVS-anlegg ble utført i februar 2025.

Dører

Defekte dørpumper ble i slutten av april 2025 reparert av låsesmed. Da ble det også montert dørpumpe på dørene til branntrappene våre slik at de smekkes automatisk. Det har vært et problem at noen bruker de dørene og at de ikke lukkes automatisk.

Uforutsette vedlikeholdskostnader

Ytre bygningsmasse

Det har vært flere uforutsette hendelser i løpet av året 2024-2025:

Lekkasje i yttervegg i 3.etg i 8A ble reparert av Solid Eiendomsservice i juni 2024.

Det ble for noen år siden satt opp et midlertidig brett i 3.etg i 8A som skulle føre vannet vekk fra veggen. Vannet i 3.etg går ikke inn i rør, men spruter ned ved den ene inngangsdøren. Dette har ført til fukt på veggen ved inngangspartiet som skyldes at det mangler en renne som skal lede vannet fra vekk fra takterrassen. Dette ble utbedret i slutten av mars 2025 da de sveiset på et nytt beslag som skal føre vannet fra takterrassen og ned i renna.

I februar 2025 avdekket Solid Eiendomsservice lekkasje på taket i nr.8A (utett betongskille) og ødelagt takrenne. Dette fant de da de fjernet terrassebord på takterrassen. De utbedret først midlertidig pga av regnværet, og kom tilbake i begynnelsen av mars og utbedret. Utett takrenne ble reparert før påske, men Solid Eiendomsservice anbefaler at den skiftes ut etter hvert.

Utendørs

I mellomgangen i kjelleren mellom heis og garasje i 6A har det i lengre tid vært lekkasje ved mye nedbør. Styret bestilte oppgraving og inspeksjon fra utsiden fra Consolvo AS på vårparten i 2024. Det var til slutt Solid Eiendomsservice som utbedret feilen på høsten 2024. Det var mer omfattende enn vi trodde, og arbeidet ble kostbart. Det viste seg at røret endte i pukk og ikke i kum, og det var det som førte til at vannet trengte inn i bygget vårt. Det ble utbedret i sommer, men ferdigstilt (rør lagt i kum) på høsten 2024.

I februar 2025 ble et av innkasthusene våre (det nærmest Rema) påkjørt og ødelagt. Forsikringssak ble opprettet 19.02.25. Ringnes (som kjørte på innkasthuset) tok på seg ansvaret og forsikringsselskapene våre ble satt i kontakt med hverandre.

I nr.12 måtte varmekabler i to takrenner skiftes ut. Dette ble utført i begynnelsen av 2025.

I begynnelsen av april 2025 ble det avdekket forsøk innbrudd til bodområdene i nr.6 og 12. Forholdet ble politianmeldt og meldt til OBOS forsikring/Tryg. Låsesmed monterte beskyttelsesbeslag på døra i nr.12 før påske, og skiftet ødelagt beskyttelsesbeslag i nr.6 rett etter påske.

Garasjen

I juli 2024 var det veldig mye vann på gulvet i nærheten av garasjeporten, og Assemblin ble kalt ut for å utbedre forholdene. Det var tett kum og slamsuging ble utført. Grunnvannspumpe ble skiftet ut.

Automatikkspesialisten skiftet ut kontraktorer og regulator for avtrekksvifte i garasjen i januar 2025.

I februar 2025 ble det oppdaget vannlekkasje i taket i garasjen under nr.8 A. Det var lekkasje fra et kobberrør mellom 2. og 3.etg i nr.8A. Rørleggere og arbeidere måtte åpne himlingen på badet og soveromsvegg til beboer i 2.etg i 8A. De fikk stanset lekkasjen midlertidig 27.feb, men måtte ha tilgang til flere leiligheter og kom tilbake i begynnelsen av mars. Saken ble meldt inn til forsikringsselskap 17.02.25. Omfattende arbeid der tre leiligheter var berørt. Ferdigstilt i slutten av mars.

Heisene

Under inspeksjon i februar 2025 oppdaget heismontør at det var feil på videreføring av heisalarm i nr. 6A. Alle heisalarmene ble oppgradert i mars 2025. De er nå kompatible med 4G.

Trykket til fjernvarmen har falt flere ganger denne vinteren. Det er fint at beboerne sier ifra når det er lite varme fra radiatorene, da kan styret økte trykket i systemet.

Gressklipping/uteområder/vaktmestertjenester

1 Hjelpende hånd hadde gjort en dårlig jobb når det gjaldt klipping av gress sommeren 2024, det ble purret på fra styret i flere runder.

Vår trofaste vaktmester Vidar sluttet 1.januar 2025, og ny tildelt vaktmester fra 1 Hjelpende hånd har vært sykmeldt. Det ble i januar ikke strødd tilstrekkelig og heller ikke byttet ut lyspærer. Styret har bedt 1HH flere ganger om å skifte spesifikke lyspærer, og beboere har også klaget på at det ikke har blitt gjort. Styret ba i mars om tilbud på vaktmestertjenester hos andre aktører (Solid Eiendomsservice), men har ikke mottatt andre tilbud enda. I april fikk vi en ny fast vaktmester som er positiv og ivrig i tjenesten. Da lampene på byggene slår seg på automatisk på kvelden så er det vanskelig for vaktmester å finne ut av dette på dagtid. Det er derfor fint at beboere sier ifra når lampene ikke lyser. Det er også flere av lampene våre som har blitt byttet ut av elektriker da bytte av lyspærer ikke har vært tilstrekkelig.

Elektro

Årlig lovpålagt kontroll av nødlys og utendørs el-billadere ble utført av Bravida den 30.04.25

Bravida har utbedret en rekke punkter på el-anlegget etter gjennomført internkontroll i 2024.

Bravida har skiftet alle lysstoffrørene i garasjen og i bodområdene. Det har vært nødvendig på grunn av brannsikkerhet, men et omfattende arbeid som har kostet oss mye. Det gjenstår noe arbeid igjen.

Skadedyr

Styret mottok melding om rotter i sameiet sommeren 2024, og oppfordret beboere på bakkeplan om blant annet å vaske grillen godt.

Dugnader

Det ble avholdt dugnader våren og høsten 2024. Dugnadene ble gjennomført med oppgavebeskrivelser på sjau.no, som kan utføres når det passer deltakerne. Det ble også satt opp tidspunkt for felles oppmøte med servering av pizza, sjokolade og mineralvann til de oppmøtte.

Planlagt vedlikehold

Malearbeider i oppgangene

Styret har ikke hatt anledning til å innhente tilbud på maling av oppgangene ved heis og trappeløp, så det overlates til nytt styre.

Ytre bygningsmasse

Nye terrassebord på takterrasser skal beises. Ødelagte bord planlegges å skiftes våren 2025. Ventilasjonshusene på tak av nr. 8 og nr. 12 planlegges at de også blir beiset. Benker og bord av tre planlegges beises. Styret overlater organisering av dette til nytt styre.

Balkonger

Styret har i mars 2024 fått utarbeidet en tilstandsrapport for balkonger fra OPAK AS.

Rapporten kan lastes ned under temaet vedlikehold på Vibbo: https://vibbo.no/hoffsparken/tema/vedlikehold

Nytt styre vil måtte følge opp rapporten og vurdere aktuelle tiltak.

Branndetektorer

Detektorene i leilighetene og fellesområdene begynner å bli gamle og må etter hvert skiftes ut. Styret ba om tilbud på nye detektorer fra leverandør i 2024 uten at vi mottok noe konkret. Nytt styre bes følge opp dette.

Radonmåling

Forrige radonmåling i Hoffsparken ble gjennomført vinteren 2013/2014. Det ble i oktober 2024 bestilt 88 målere til 44 leiligheter (alle leilighetene i 1. og 2.etg). Målingen blir gjennomført vinteren 2025, og målerne ble samlet inn i slutten av mars og begynnelsen av april. Målerne er sendt inn til Radonmannen for analyse.

Rens av ventilasjonsanlegget vårt

Det ble sist foretatt rens av ventilasjonsanlegget vårt i desember 2020 og januar 2021. Det var derfor nødvendig med ny rens. Styret innhentet tilbud fra 4-5 forskjellige aktører, og det var TT-Teknikk som kom med det beste tilbudet. Rens ble gjennomført i uke 9 og mandagen i uke 10 i 2025.

Av 101 leiligheter ble 89 leiligheter renset den planlagte uka.

Elbil-ladere i garasjen

Vår lade-leverandør har økt prisene sine betydelig, og styret har derfor sagt opp avtalen med Charge 365. Det er tre måneder oppsigelsestid, så 01.08.2025 bytter vi til Movel AS. Dette blir både rimeligere for den enkelte bruker, samt at det blir mye mindre arbeid for styret i forbindelse med avregning.

HOFFSPARKEN BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 988 870 064, KUNDENR. 5636

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		-10 452	0	0	0
Innkrevde felleskostnader	2	6 081 526	4 834 775	6 049 000	5 636 245
Andre inntekter	3	26 737	46 185	50 000	50 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**6 097 811**	**4 880 960**	**6 099 000**	**5 686 245**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-28 344	-26 790	-28 400	-29 500
Styrehonorar	5	-201 020	-190 000	-201 020	-209 000
Avskrivninger		0	-12 649	0	0
Revisjonshonorar	6	-10 000	-10 000	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-179 063	-170 288	-180 500	-190 000
Konsulenthonorar	7	-169 465	-17 289	-20 000	-20 000
Drift og vedlikehold	8	-7 942 839	-3 763 895	-893 000	-814 000
Forsikringer		-208 707	-181 193	-200 000	-250 500
Kommunale avgifter	9	-716 382	-677 925	-720 646	-857 800
Energi/fyring	10	-1 213 672	-1 363 214	-1 485 000	-1 485 000
TV-anlegg/bredbånd		-616 254	-588 737	-620 000	-641 000
Andre driftskostnader	11	-708 129	-630 951	-698 500	-729 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-11 993 874**	**-7 632 930**	**-5 057 066**	**-5 236 300**
DRIFTSRESULTAT FØR IN/ADM.AVT		**-5 896 063**	**-2 751 970**	**1 041 934**	**449 945**
Innbetalt andel fellesgjeld		3 393 222	0	0	0
DRIFTSRESULTAT		**-2 502 841**	**-2 751 970**	**1 041 934**	**449 945**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	43 569	22 379	0	0
Finanskostnader	13	-572 209	0	-597 000	427 435
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-528 640**	**22 379**	**-597 000**	**427 435**
ÅRSRESULTAT		**-3 031 482**	**-2 729 591**	**444 934**	**877 380**
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		0	-651 206		
Udekket tap		0	-2 078 385		
Fra annen egenkapital		-3 031 482	0		

HOFFSPARKEN BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 988 870 064, KUNDENR. 5636

BALANSE

	Note		2024	2023
EIENDELER				
ANLEGGSMIDLER				
Andre varige driftsmidler			0	1
SUM ANLEGGSMIDLER			**0**	**1**
OMLØPSMIDLER				
Restanser felleskostnader/kundefordringer			64 474	62 983
Forskuddsbetalte kostnader			158 069	166 018
Andre kortsiktige fordringer			0	32 500
Driftskonto OBOS-banken			252 570	97 559
Sparekonto OBOS-banken			991 740	885 579
SUM OMLØPSMIDLER			**1 466 853**	**1 244 639**
SUM EIENDELER			**1 466 853**	**1 244 640**
EGENKAPITAL OG GJELD				
EGENKAPITAL				
Udekket tap	14	15	-5 109 867	-2 078 385
SUM EGENKAPITAL			**-5 109 867**	**-2 078 385**
GJELD				
LANGSIKTIG GJELD				
Pante- og gjeldsbrevlån		16	6 237 126	0
SUM LANGSIKTIG GJELD			**6 237 126**	**0**
KORTSIKTIG GJELD				
Forskuddsbetalte felleskostnader			70 324	85 927
Leverandørgjeld			256 398	3 236 321
Påløpte renter			2 420	0
Garasjeregnskap			0	840
Annen kortsiktig gjeld		17	10 452	-63
SUM KORTSIKTIG GJELD			**339 594**	**3 323 025**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD			**1 466 853**	**1 244 640**
Pantstillelse			0	0
Garantiansvar			0	0

Oslo, 24.03.2025
Styret i Hoffsparken Boligsameie

Kamilla Krogshus Rune Cornelius Nergård Hege Halseth Bang

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

ADMINISTRASJONSAVTALE LÅN
Sameiet har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av sin andel fellesgjeld. Nedbetalingene gir de seksjonene som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader. Merk at ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av eierseksjonssameiets felleslåns hovedstol. Det betyr at seksjonseiere som har innfridd sin andel av fellesgjelden fortsatt risikerer å måtte dekke sin del av bankens lån dersom sameiet misligholder lånet. På grunn av administrasjonsavtalen er sameiets egenkapital skjevfordelt. Den enkelte sameier kan derfor ikke tilordnes sin andel av egenkapitalen etter sameiebrøken

PRINSIPPENDRING
Tidligere år har sameiet bokført lånet som en langsiktig fordring som tilsvarer lånet i banken. Fra og med i år vil selskapet benytte seg av egenkapitalmetoden. Begrunnelsen er at seksjonseiere som har innfridd sin andel av fellesgjelden fortsatt er ansvarlig for selskapets lån. Virkningen i overgangsåret er at " langsiktig fordring" er overført til egenkapitalen og prinsippendringen er omtalt i noten.

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	5 134 030
TV/Internett	592 668
Lånekostnad I (Adm-avtale)	163 728
Garasje	133 800
Dugnadsgebyr	60 600
Parkering	2 100
Dugnad	-4 800
Reg.kapitalkostnader IN I	-10 452
Overført til kapitalkostnader	10 452
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**6 082 126**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Elbil	24 756
Nettinnbetalinger	1 380
SUM ANDRE INNTEKTER	**26 137**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-28 344
SUM PERSONALKOSTNADER	**-28 344**

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

NOTE: 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 201 020.
I tillegg har styret fått dekket servering for kr 5 500, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 000.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-33 160
OBOS Prosjekt AS	-136 305
SUM KONSULENTHONORAR	**-169 465**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Byggeteknisk konsulenthonorar	-101 625
Prosjektledelse	-199 425
Hovedentreprenør I, Consolvo AS	-6 437 009
Solid Eiendomsservise AS	-102 500
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-6 840 559**
Drift/vedlikehold bygninger	-105 561
Drift/vedlikehold VVS	-191 050
Drift/vedlikehold elektro	-247 482
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-231 965
Drift/vedlikehold heisanlegg	-101 301
Drift/vedlikehold brannsikring	-24 653
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-151 187
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-18 750
Egenandel forsikring	-26 000
Kostnader dugnader	-4 331
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-7 942 839**

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-409 664
Renovasjonsavgift	-306 718
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-716 382**

NOTE: 10
ENERGI/FYRING

Sum annet enn energi	
Elektrisk energi	-155 989
Fjernvarme	-1 057 683
SUM ENERGI / FYRING	**-1 213 672**

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Vaktmestertjenester	-69 883
Vakthold	-114 127
Renhold ved firmaer	-454 670
Snørydding	-32 519
Andre fremmede tjenester	-22 602
Trykksaker	-144
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-4 470
Andre kostnader tillitsvalgte	-5 500
Andre kontorkostnader	0
Porto	-125
Bank- og kortgebyr	-4 073
Øreavrunding	-17
Tap på fordringer,	0
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-708 129**

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

Renter bank	37 497
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	6 072
SUM FINANSINNTEKTER	**43 569**

NOTE: 13
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån	-572 144
Renter på leverandørgjeld	-65
SUM FINANSKOSTNADER	**-572 209**

NOTE: 14
ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	-2 078 385
Årets resultat før innbetalt Administrasjonsavtale	-6 424 704
Egenkapital fra Administrasjonsavtale tidligere år	0
Egenkapital fra Administrasjonsavtale i år	3 393 222
SUM ANNEN EGENKAPITAL	**-5 109 867**

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.
Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.
Egenkapital fra administrasjonsavtale er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at seksjonseierne ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden.

NOTE: 15
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)
Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låne-opptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom

fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE: 16
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Obos-Banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,10 %. Løpetiden er 11 år.		
Opprinnelig 2024	-10 008 344	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	380 349	
Nedbetalt i år Administrasjonsavtale	3 390 869	
		-6 237 126
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-6 237 126**

NOTE: 17
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Gjeld til ansatte og eiere, administrasjonsavtale	-10 452
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-10 452**

Resultatanalyse 2024
Hoffsparken Boligsameie

	Regnskap	Budsjett	Differanse kr	Differanse %
Driftsinntekter				
Kapitalkostnader	-10 452	0	10 452	100 %
Innkrevde felleskostnader	6 081 526	6 049 000	-32 526	-1 %
Andre inntekter	26 737	50 000	23 263	47 %
Sum driftsinntekter	**6 097 811**	**6 099 000**	**1 189**	**0 %**
Driftskostnader				
Personalkostnader	-28 344	-28 400	-56	0 %
Styrehonorar	-201 020	-201 020	0	0 %
Revisjonshonorar	-10 000	-10 000	0	0 %
Forretningsførerhonorar	-179 063	-180 500	-1 437	1 %
Konsulenthonorar	-169 465	-20 000	149 465	-747 %
Drift og vedlikehold	-7 942 839	-893 000	7 049 839	-789 %
Forsikringer	-208 707	-200 000	8 707	-4 %
Kommunale avgifter	-716 382	-720 646	-4 264	1 %
Energi/fyring	-1 213 672	-1 485 000	-271 328	18 %
TV-anlegg/bredbånd	-616 254	-620 000	-3 746	1 %
Andre driftskostnader	-708 129	-698 500	9 629	-1 %
Sum driftskostnader	**-11 993 874**	**-5 057 066**	**6 936 808**	**-137 %**
Driftsresultat før in/adm.avt	**-5 896 063**	**1 041 934**	**6 937 997**	**666 %**
Innbetalt andel fellesgjeld	3 393 222	0	-3 393 222	100 %
Driftsresultat	**-2 502 841**	**1 041 934**	**3 544 775**	**340 %**
Finansinntekter/-kostnader				
Finansinntekter	43 569	0	-43 569	100 %
Finanskostnader	-572 209	-597 000	-24 791	4 %
Res. finansinnt./-kostnader	**-528 640**	**-597 000**	**-68 360**	**11 %**
Årsresultat	**-3 031 482**	**444 934**	**3 476 416**	**781 %**

Til årsmøtet i Hoffsparken Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Hoffsparken Boligsameie 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 rettvisende bilde av sameiets 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 sameiet 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 informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

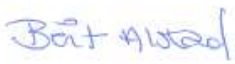
Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 2. mai 2025
PricewaterhouseCoopers AS



Berit Alstad
Statsautorisert revisor

V E D T E K T E R

for

Hoffsparken Boligsameie, org. nr. 988870064

Vedtektene er fastsatt på konstituerende sameiermøte den 1 februar 2005, med endringer vedtatt i sameiermøtene 16.03.2010, 23.03.2011, 03.03.2015, 1.3.2016, 18.04.2017 og 30.4.2018. Versjon fra 30.4.2018 følger ny lov om eierseksjoner av 1.1.2018. Viktige lokale tilpasninger for sameiet fra tidligere versjoner er ivaretatt og står som kursiv tekst.
Endret på årsmøte 9. mai 2019. Endret på årsmøte 20. mai 2021.Endret på årsmøte 2022. Endret på årsmøte 25. mai 2023. Endret på årsmøte 27.05.2024.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Hoffsparken Boligsameie. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 6/7/2005.

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet består av 101 boligseksjoner på eiendommen gnr. 31, bnr. 203 i Oslo kommune.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, og en eller flere tilleggsdeler. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.

Seksjonerte tilleggsdeler består av

- Bod
- Parkeringsplasser i garasjekjeller
- Balkonger eller private utearealer

(3) De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

1-3 Sameiebrøk

(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringssøknaden.

(2) Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA areal. Balkonger/terrasser/uteareal/boder og parkeringsplasser er ikke med i hoveddelenes BRA.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner.

(3) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

(4) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

Vedlegg 2 26 av 44 5636 Hoffsparken Boligsameie.pdf

(5) Parkeringsplasser som utgjør tilleggsdeler til seksjonene, kan overdras internt i sameiet. Parkeringsplasser kan ikke overdras til andre enn sameiets seksjonseiere.

(6) Ved overdragelse eller utleie av parkeringsplass skal styret snarest mulig gis melding om navn og adresse på erverver eller leietaker.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(3) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

(5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplanting, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon.

Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

(6) Bodene og parkeringsplassene må bare benyttes til det de er beregnet eller vanlig brukt til. Dette gjelder også for stikkontakt i bod. Denne kan ikke benyttes til faste installasjoner, for eksempel fryseboks. Det er ikke adgang til å tette igjen nettingveggene i bodene.

(7) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

Vedlegg 2 27 av 44 5636 Hoffsparken Boligsameie.pdf

3-2 Ordensregler og dyrehold
(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. Sameiets parkeringsplasser

4-1 Bruksrett
(1) Ingen seksjon kan ha bruksrett til mer enn to parkeringsplasser.

4-2 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider
(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

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

4-3 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne
(1) I sameiets garasjekjeller er det 4 parkeringsplasser som er tilrettelagt for funksjonshemmede. For disse plassene gjelder følgende retningslinjer:

Har en seksjonseier, leietaker eller en i husstanden nedsatt funksjonsevne, kan denne kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass, slik at en av disse plassene blir stilt til disposisjon for den som har et dokumentert behov for slik bredere plass. Bytteretten gjelder bare dersom den som krever bytte, allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Styret bør tilstrebe at bytteplassen ligger i nærheten av søkers seksjon. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Retten følger ikke med ved salg av seksjon.

(2) Dersom den som blir pålagt å bytte bort en plass har oppgradert plassen med ladestasjon (eller lignende) kan han/hun kreve at den som får byttet til seg plassen bekoster etablering av en tilsvarende stasjon på plassen det byttes til.

(3) Når behovet for bredere parkeringsplass faller bort, er utgangspunktet at det opprinnelige byttet reverseres. Styret kan imidlertid etter en konkret vurdering bestemme en annen disponering over den brede plassen, eksempelvis ved at en annen med dokumentert behov for slik plass tilbys denne.'

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten
(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

(5) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende, som ligger til bruksenheten.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

(7) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

(8) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

(11) Den enkelte seksjonseier plikter å vedlikeholde sin egen kjøkkenvifte. Med dette innebærer å bytte filter en gang i året, samt å rengjøre viftehus for fett og støv minst en gang per år for å forhindre brann. (Se evt. FDV-perm medfølgende leilighet.)

(12) Oppussing av bad, og all oppussing som innebærer endringer på leilighetens vannrør, radiatorrør, avløp, sluk, eller avtrekk skal godkjennes av styret. Oppussing skal alltid utføres av kvalifiserte og sertifiserte fagfolk der dette er påkrevd etter gjeldende forskrifter

(13) Vedlikehold av faste elektriske installasjoner skal utføres av kvalifiserte og sertifiserte fagfolk etter gjeldende forskrifter.

(14) Den enkelte seksjonseier er ansvarlig for at radiatorer i leiligheten fungerer som de skal, her også termostater. Dersom de er i ustand skal seksjonseier ta kontakt med vaktmester. Utgifter til reparasjon bekostes av den enkelte seksjonseier.

(15) Bodene i parkeringsanlegg (dør, lås m.m.) skal vedlikeholdes av den enkelte seksjonseier.

(16) Den enkelte seksjonseier plikter også å vedlikeholde eget tilleggsareal utomhus, slik at det holdes i alminnelig god stand. På disse arealene er det ikke tillatt å ha trær, busker, eller hekker som er høyere enn to -2-meter, eller planter som unødig hindrer sol eller utsyn fra andre boliger.

Den enkelte seksjonseier plikter å delta på obligatorisk rensing av seksjonens ventilasjonsanlegg hvert fjerde år, inkludert vifte på kjøkkenet samt kanaler over denne og på badet. Sameiets styre organiserer tilbud og påmelding til dette, for å koordinere arbeidet og holde prisen nede.

(17) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligene eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) *Vedlikehold av balkonger / terrasser hører inn under sameiet. . Dette gjelder likevel ikke håndrekker i treverk samt eventuelle trelemmer på gulv som er den enkelte seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier plikter også å påse at sluk på balkong / terrasse holdes fritt for skitt.*

(5) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(6) *bGjerder, levegger og boder som ligger på eller avgrenser tilleggsareal er sameiets ansvar. Disse må ikke endres og nye må ikke monteres uten at årsmøtet har godkjent det med 2/3 flertall.*

(7) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader
(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.

(2) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(3) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av (1).

(4) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

6-2 Betaling av felleskostnader
(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse
De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet for hver bruksenhet svarer til maksimalt to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad
Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold
Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler

7-2 Pålegg om salg av seksjonen
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)
Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage

eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to andre medlemmer, samt et varamedlem.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8-2 Styremøter

(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

8-3 Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

Vedlegg 2 32 av 44 5636 Hoffsparken Boligsameie.pdf

8-5 Inhabilitet
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar
(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

(2) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.
(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet
(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Innkalling til årsmøte
(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle
(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:
- behandle styrets årsberetning/årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer

Vedlegg 2 33 av 44 5636 Hoffsparken Boligsameie.pdf

- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning/årsrapport, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stedet på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet
(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

9-6 Møteledelse og protokoll
(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte

(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

(2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

(3) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet
(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum

f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.

g) endring av vedtektene

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak
(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere
(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

a) salg eller bortfeste av hele eller deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet
c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

9-11 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører
Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

10-2 Regnskap og revisjon
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.
Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

10-3 Forsikring
(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og rettshjelpsforsikring. Innboforsikring er den enkelte seksjonseier selv ansvarlig for å tegne

(2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

11 Kameraovervåkning av fellesarealer
Årsmøtet har godkjent installering og kamera/videoovervåking av sameiets fellesarealer.

Overvåking må skje i henhold til de til enhver tid gjeldende lover, regler og retningslinjer.

Styret skal melde fra til Datatilsynet før overvåking iverksettes og forpliktes til enhver tid til å benytte den minst krenkende form for overvåking.

12 Diverse opplysninger

12-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

a) eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.

b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.
c) bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
d) bruksenhetens tilleggsdel: de delene av bruksenheten som ikke er hoveddel.
e) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
f) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
g) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
h) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i loven her.
i) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
j) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

12-2 Hjemmelshaver til formuesgode
Sameie kan registreres som hjemmelshaver til et formuesgode som er registrert i et realregister.

12-3 Endringer i vedtektene
Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

12-4 Generelle plikter
Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 29. mai 2017 nr. 91.

Eierseksjonssameiet har vedtatt en ordning for innfrielse av andel fellesgjeld knyttet til bestemte lån. Denne ordningen er betinget av at det er signert en administrasjonsavtale mellom Eierseksjonssameiet og OBOS Eiendomsforvaltning AS og hver enkelt seksjonseier som ønsker å benytte ordningen må inngå en egen avtale med Eierseksjonssameiet v/OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av Eierseksjonssameiets felleslåns hovedstol, uten at långiver gir aksept for at seksjonseiere som innfrir sin andel blir fritatt for sitt debitoransvar. Dette betyr at alle nåværende og fremtidige seksjonseiere, også for de seksjoner hvor fellesgjelden er innfridd, risikerer å måtte dekke sin forholdsmessige andel av sameiets betalingsforpliktelser ved mislighold. OBOS Eiendomsforvaltning AS påtar seg intet ansvar for eventuelle konsekvenser for Eierseksjonssameiet, seksjonseierne eller seksjonseiernes rettsetterfølgere, av dette.

Vedlegg nr. 1 til vedtekter, Hoffsparken Boligsameie

Sist oppdatert; 09.03.2015

Seksjonsnr.	Park. pl.nr	Seksjon	Park.pl.	Seksjonsnr.	Park.pl.n	Seksjonsnr.	Park. pl.nr.	Seksjons	Park. pl.nr.
2	71	26	6	46	76	68	36	86	57
6	16	28	21	48	1	69	37	88	59
7	7	30	4	49	33	71	40	89	55
9	73, 74	31	70	51	38	72	64	90	54
10	72	33	14	52	5	73	39	91	53
12	67	34	9	53	61	74	35	93	43
13	23	35	20	55	2	76	28	95	46
17	22	37	13	57	31	77	63	96	47
19	68	38	19	59	3	79	41	98	49
20	24	39	42	60	44	80	34	100	51
21	48	40	17	61	25	81	56	101	52
22	11	41	18	62	26	83	60	1	65
24	12	43	29	66	27	84	45	8	66
25	15	44	10	67	32	85	58	23	69
29	8	45	75	32	62			5	50

HUSORDENSREGLER

FOR

HOFFSPARKEN BOLIGSAMEIE

Fastsatt på ekstraordinært sameiermøte 17 januar 2006 med endringer på sameiermøte 20.03.2013

1. FORMÅL OG HÅNDHEVING

"Husordensregler" har til hensikt å skape gode forhold blant beboerne i Hoffsparken Boligsameiet. I tillegg til plikter og ordensregler som er nødvendig, har reglene til hensikt å sikre beboernes trivsel og hygge ved hensynsfull og forståelsesfull opptreden overfor hverandre.

Husordensregler

I husordensreglene er det lagt vekt på trivsel og utfoldelse for den enkelte beboer, samtidig som hensynet til fellesskapet er søkt ivaretatt. Hensikten med husordensreglene er ikke å pålegge beboerne unødige forpliktelser, men derimot sikre ro, trivsel, trygghet og et godt naboskap.

Overtredelse av reglene rapporteres **skriftlig** til styret. Styret kan påtale forholdet **skriftlig** overfor sameieren, samt ta saken opp med leietaker.
Styret kan deretter rette eventuelle mangler/mislighold for sameiers regning.

Når mangler påtales skal advarselen inneholde opplysninger om at gjentatte eller fortsatte overtredelser vil bli ansett som vesentlig mislighold av eierens sameieplikter.

Mislighold

Det påligger hver seksjonseier å påse at den/de som bebor denne seksjonen overholder husordensregler. Hver sameier blir erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet. Av felles interesse har både seksjonseiere, deres familier og/eller leieboere rett til - og bør – gripe inn når det observeres handlinger som er i strid med disse husordensreglene.

Vedtekter for Hoffsveien Boligsameiet, § 10 lyder slik:

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styre pålegge vedkommende og selge seksjonen, jf. Eierseksjonsloven § 26. Medfører sameieren eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er hans oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styre kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i Tvangsfullbyrdelsesloven, jf. Eierseksjonsloven § 27.

Styrets adgang til besiktigelse

Styret kan kreve adgang til besiktigelse av en seksjon, dersom det innen seksjonen kan antas å foreligge forhold som er i strid med vedtekter eller husordensregler, eller nødvendig reparasjons-/ og vedlikeholdsarbeid krever dette.

2. STYRET

Saker som ønskes behandlet, må sendes skriftlig til styret. Eierne gjøres oppmerksom på at husordensreglene inngår som en del av Vedtekter for Hoffsparken Boligsameie § 6.

Forslag til det årlige sameiermøtet:
Alle forslag som skal behandles, må være levert styre skriftlig 4 uker før sameiermøtet.

3. BRANNSIKRING

Det er enhver beboers plikt å sette seg inn i brannforskriftene for bygget og ha sitt eget brannslukningsapparat/slange. Rømningsveier (korridorer, trapper, balkonger, svalganger og takterrasser) må ikke brukes til hensetting av personlige eiendeler av noe slag som stenger fluktveier.

4. GRILLING

Det er kun tillatt å bruke elektrisk grill og/eller gassgrill, under forutsetning av at stekos og lukt ikke sjenerer andre beboere.

5. HUSDYR

I h.h.t Husleielovens bestemmelser.

6. LUFTING

For lufting i leilighet benyttes vinduer/balkongdør, ikke dør mot korridor/svalgang. Balkong, svalgang, takterrasse og vinduer må ikke benyttes til lufting og risting av tepper, dyner ol.

7. OPPBEVARING

For plassering/lagring av personlige eiendeler over kortere eller lengre tid, benyttes egen leilighet og/eller tilhørende bod. Ikke under noen omstendigheter benyttes korridor, svalgang, takterrasse, fellesområde eller fellesrom.

Gjenstander som gjensettes på fellesarealer, vil bli fjernet på eierens bekostning.

7.1 Seksjonens tilhørende veranda/terrasse

Det skal her kun benyttes utemøbler.
På veranda/terrasse skal det ikke stables kjøleskap, innendørsmøbler, inkludert sofa, permanente tørke løsninger for klær og lignende av hensyn til omgivelsene. Det skal heller ikke stå/henges opp sjenerende gjenstander, planter og eller lys.

8. PARKERING

Unødig kjøring og parkering på sameiet sine gangveier er ikke tillatt. Kjøretøy som observeres uten synlig aktivitet i over 10 minutter kan borttaues på begjæring fra styret for eiers regning og risiko.

Parkering på grøntareal medfører borttauing uten varsel på begjæring fra styret.

Besøkende skal benytte seg av gjesteparkeringen.

Seksjonseiere skal ikke bruke gjesteparkering til egen bil da området primært er beregnet for sameiets besøkende. Dette vil medføre borttauing uten varsel på begjæring fra styret.

9. RO

Det skal være ro i byggene i tidsrommet mellom kl. 23.00 og kl. 07.00. Dette gjelder også i korridorer, takterrasser, svalganger og inngangspartier. På Søn-/ og helligdager skal det være ro til kl. 12.00. Dersom andre beboere ber om det, skal plagsomme lyder uansett dempes.
Ved større sammenkomster og/eller støyforvoldende arbeid, skal naboer forhåndsvarsles. Et slikt varsel tilsidesetter for øvrig ikke det alminnelige hensyn til naboer.

Ta hensyn til hverandre.
Banking, boring, eller hamring må ikke foregå på søn-/ og helligdager, ei heller på hverdager før kl. 08.00, eller etter kl. 21.00. Musikkanlegg og instrumenter må ikke spilles så høyt at naboer sjeneres. Unntak er dersom det er innhentet tillatelse fra styret, eller ved en akutt situasjon.

10. AVFALLSHÅNDTERING

Søppel skal sorteres ihht Oslo Kommunes regler, poser knytes, papp flatpresses og legges i anviste søppelbeholdere i søppelrommene. Beholderne må ikke fylles mer enn at lokket kan settes ordentlig på. Bruk alle beholderne og unngå søl i og rundt søppelrommene.
Beholderne skal for øvrig kun brukes til husholdningsavfall.

Dersom beholderne er fulle, plikter beboerne å oppbevare sitt eget søppel på hygienisk vis inntil beholderne tømmes.
Større gjenstander som pappesker, møbler, avfall fra oppussing og lignende plikter beboerne å frakte vekk selv.

Det er ikke tillatt å oppbevare søppel på balkongene, svalgangene, takterrassene og/eller korridorene.

Det er heller ikke tillatt å kaste ned søppel, sigarettsneiper, korker og lignende fra balkonger, takterrasser og/eller svalganger.

Papp/papir/aviser legges i beholder for papir.

Følg anvisninger ved sortering av flasker, glass, ihht Oslo Kommunes kildesorteringsregler.

11. UTEAREALER

Plener og beplantning er til felles benyttelse og glede for alle beboere. Det er fritt for den enkelte å delta i stell av planter og vedlikehold, og Styret organiserer felles dugnader vår og høst.
Ved bruk av fellesarealer må den enkelte rydde opp etter seg.

Sykler og lignende skal plasseres på anviste plasser.

Ved rengjøring av balkong/svalgang og vanning av blomster må man påse at det ikke blir vannsøl til naboene under.

12. SKILTING AV POSTKASSER OG RINGEKLOKKE

Skilting av postkasse skal følge standard oppsett. Kun skilt som er godkjent av styret kan benyttes. Skiltet skal være originalt, og kan bestilles hos Stempelleverandøren as, stemplev@online.no. Løse lapper/stickers' godtas ikke.

Ringeklokketablå utendørs blir endret hvert kvartal. Beboere kan enten sende mail til Styret, styret.hoffsparken@gmail.com, eller legge en lapp i styrets postkasse i Hoffsveien 6A.

13. MALING

Følgende farger skal brukes når det skal males på himling til balkong, dør og/eller vinduskarmer:

Himling til balkong:	Flugger	Kulør. 5007
Himling til svalgang:	Flugger	Kulør. 5007
Vinduskarmer	Jotun	NCS S 5502-B
Inngangsdør til leilighet:	Jotun	NCS S 5502-B
Dørkarm til inngangsdør:	Jotun	NCS S 5502-B

14. MARKISER/PERSIENNER

Med hensyn til det helhetlige utseendet på bygningene skal beboere bruke farge/design etter anvisning fra styret. Se FDV perm for egen seksjon eller kontakt Styret.

15. PARABOLANTENNER, HEIS, BODER, RØYKING, LEK OG ETC.

Enhver forurensing av fellesarealer er forbudt.

Det er forbudt å røyke i fellesarealene.

Det er tillatt å sette opp parabolantenne så fremt den plasseres på en slik måte at den ikke er synlig fra bakkenivå og ikke stikker synlig utover terrasse-/balkongveggen.

Beboere skal ikke plassere og/eller montere gjenstander som er sjenerende og/eller i kontrast med bygningens fasade utad. Monteringer av denne art må inneha godkjennelse fra Styret - i forkant. Det er ikke tillatt å endre utseende på fasade, eller skifte ut vindu, utgangsdør, listverk eller andre bygningsdeler med front mot fellesareal uten å ha innhentet Styrets godkjennelse i forkant.

Lek, ballspill opp mot yttervegger ol, samt unødig opphold i garasjeboder, korridorer, svalganger, takterrasser og inngangsparti er forbudt.

Det er forbudt å lagre eksplosive væsker eller stoffer i garasje-bod/ på terrasser.
Likeledes er det forbudt å lagre illeluktende stoff eller annet som kan sjenere øvrige beboere.

Ytterdør og dører i fellesareal skal holdes låst.

16. PLATTING PÅ BAKKEPLAN

Det skal benyttes terrassebord i lerk når det skal legges platting på bakkeplan under balkongene. Plattingen skal være i eksakt samme størrelse og høyde som dagens uteplass belagt av heller. Det vil si at plattingen i sin helhet vil erstatte dagens heller og hellene må fjernes. Plattingen skal holde lerkens naturlige farge.

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 20.05.25
Selskapsnummer: 5636 **Selskapsnavn:** HOFFSPARKEN BOLIGSAMEIE

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.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 20.10.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Boa EM Oslo Vest	Oppdragsnr.	1-26-0116
Addresse	Hoffsveien 8 B		
Postnr.	0275	Sted	OSLO
Selgers navn	Afsheen Azam		

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?

04.2022

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

4 år og 4 måneder

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

Våtrom

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Vann/Avløp/Rør

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Rens av ventilasjon. Gjøres hvert tredje eller fjerde år.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

TT teknikk

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?:

Måleverdi per 11.04.2025Soverom 36 ± 10 Bq/m^{3}Stue 21 ± 6 Bq/m^3

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

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 ☐ Ja, kun av ufaglært

og
ufaglært

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

Rehabilitering

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

☑ Nei ☐ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Consolvo. Jeg vet ikke detaljene da garasjen tilhører sameiet og det er styret som har holdt i avtalen.

Kjenner du til om garasje/carport, og eventuelle innredning/endringer av dem, er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Oppgradering av heis vil medføre økte felleskostnader

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

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

Dato 20.10.2026

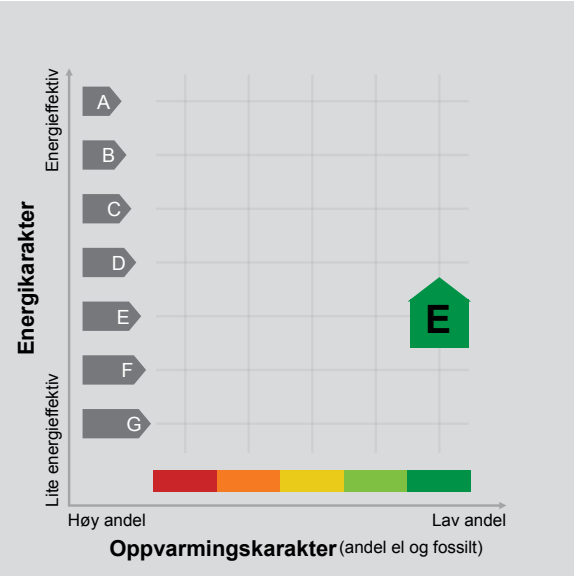
Signert av *Afsheen Azam*

Initialer selger:
A A

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

ENERGIATTEST

Adresse	Hoffsveien 8B
Postnummer	0275
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	31
Bruksnummer	203
Seksjonsnummer	84
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	81792046
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-230125
Dato	13.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2005
Bygningsmateriale:	
BRA:	67
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/faktaark-til-enova-energimerke/).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Hoffsveien 8B	81792046	H0101	84	0	

Enhet	**Inngangsverdi**
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2005

Byggstandard

Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

Energivurdering

Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	11 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	24 m²
Oppvarmet BRA	67 m²
Totalt BRA	67 m²
Oppvarmet luftvolum	171 m³
U-verdi for yttervegger	0,22 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,60 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	36,0 %
Normalisert kuldebroverdi	0,12 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	62,0 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,49 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	84 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,75
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk; Fjernvarme
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,10
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,84
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,90
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,84

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	29.8.2017

Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.006
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	82,4 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	9,1 kWh/år
Pumper	1,8 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	152,0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	11 277 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	168,32 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	8 612 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	168,32 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	11 277 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	3 323 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	7 955 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	11 277 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	25,9 %

Nabolagsprofil

Hoffsveien 8B - Nabolaget Hoff/Bestum østre - vurdert av 210 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Offentlig transport

Hoff Linje 13	2 min 0.2 km
Hoff Linje 40	2 min 0.2 km
Skøyen stasjon Totalt 9 ulike linjer	7 min 0.6 km
Smestad Linje 2, 3	21 min 1.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	13 min 7.2 km

Skoler

Smestad skole (1-7 kl.) 538 elever, 31 klasser	16 min 1.3 km
Bestum skole (1-7 kl.) 524 elever, 25 klasser	17 min 1.3 km
Skøyen skole (1-7 kl.) 672 elever, 38 klasser	22 min 1.8 km
Øraker skole (8-10 kl.) 380 elever, 22 klasser	8 min 3.3 km
Ris skole (8-10 kl.) 644 elever, 46 klasser	6 min 4.6 km
Ullern videregående skole 530 elever, 20 klasser	14 min 1.1 km
Persbråten videregående skole 650 elever, 25 klasser	9 min 3.7 km

Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100

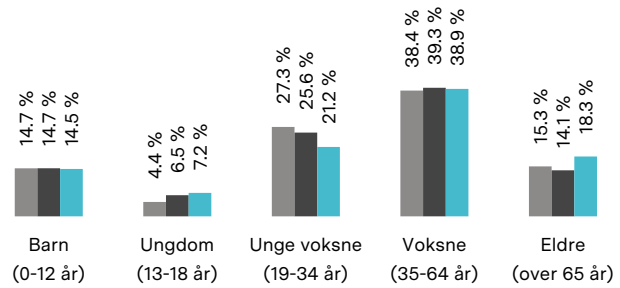
Kvalitet på skolene

Veldig bra 89/100

Naboskapet

Godt vennskap 67/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Hoff Terrasse barnehage (2-5 år) 11 barn	1 min 0.1 km
Dokka barnehage (1-5 år) 70 barn	3 min 0.3 km
Harbitz aktivitetsbarnehage (1-5 år) 72 barn	4 min 0.3 km

Dagligvare

Rema 1000 Hoffsveien PostNord	2 min 0.2 km
Coop Mega Harbitz Torg Post i butikk	4 min 0.3 km

FINN

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

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Trikk
3. Buss

Kollektivtilbud
Veldig bra 92/100

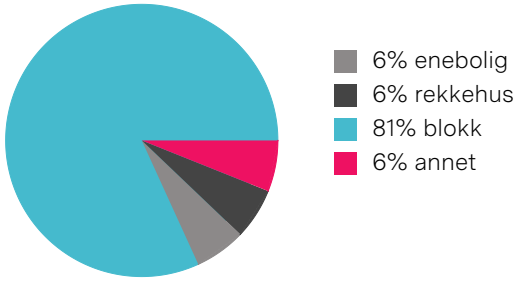
Vedlikehold hager
Godt velholdt 86/100

Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100

Sport

Øvre silkestrå Ballspill	12 min 1 km
Ferd stadion Fotball	15 min 1.2 km
SATS Hoff	2 min
SATS Sjølyst	13 min

Boligmasse



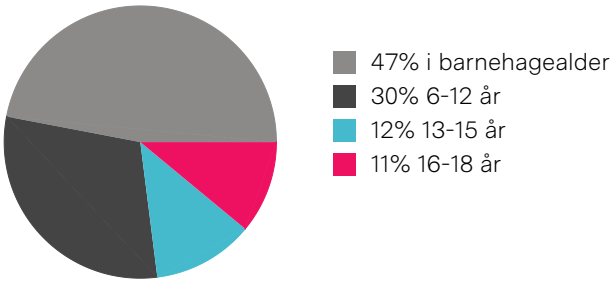
«Nær byen med fremdeles landlige forhold.Trygt og rolig.»

Sitat fra en lokalkjent

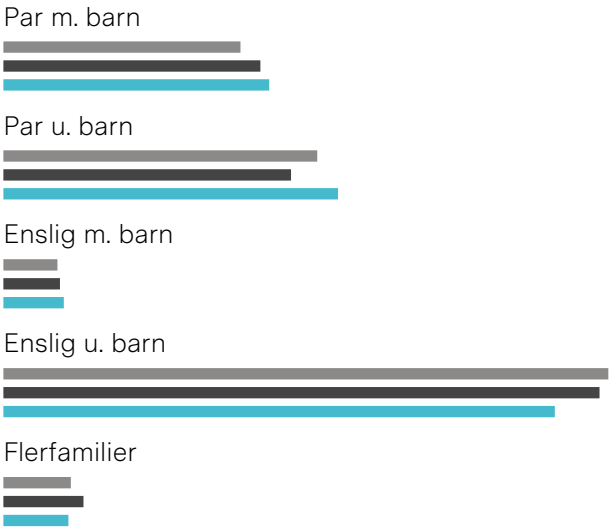
Varer/Tjenester

Harbitz Torg	4 min
Apotek 1 Harbitz Torg	4 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

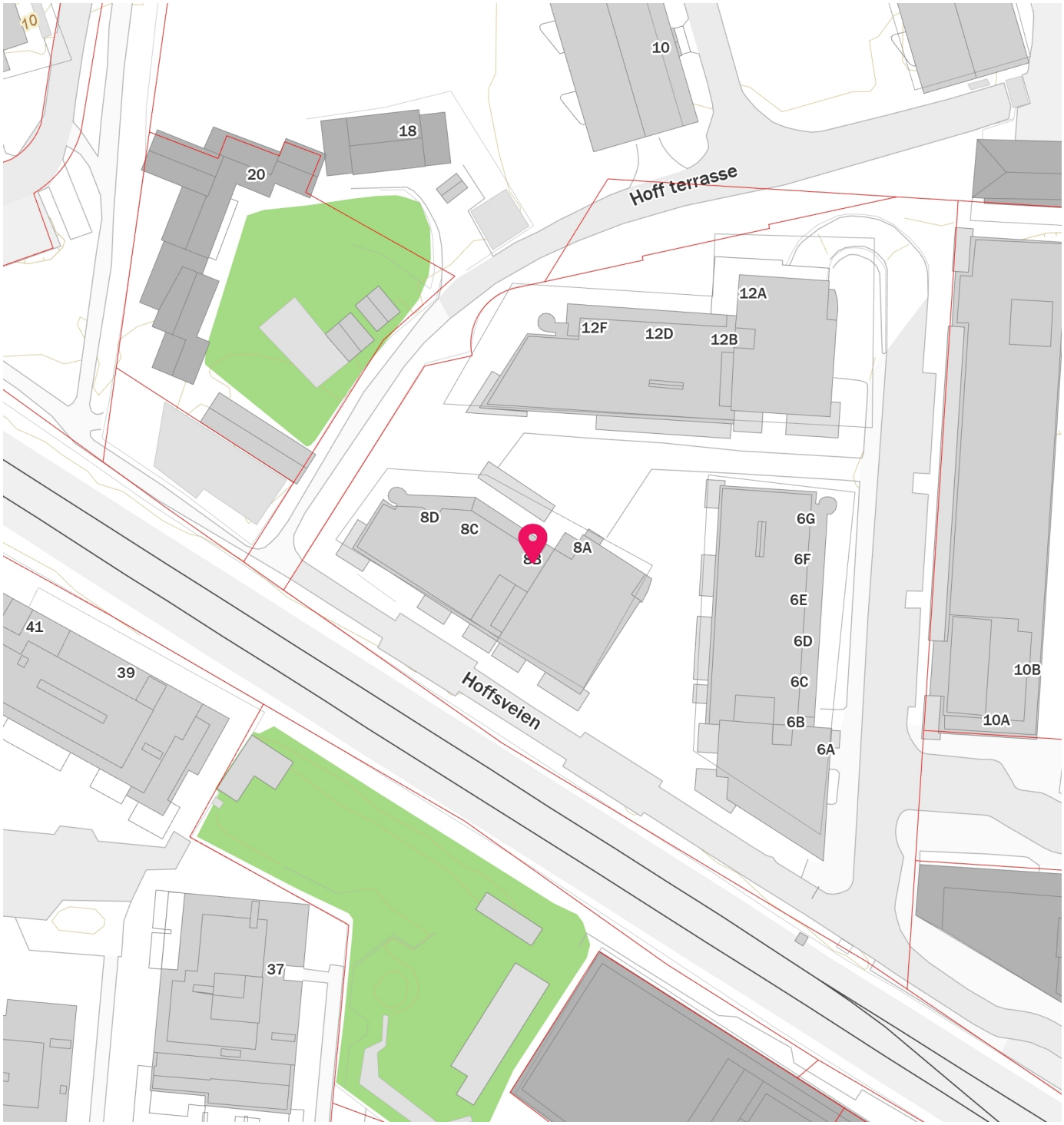


Sivilstand

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

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





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