PRIVATMEGLEREN
ALLÉ

MIDDELTHUNS GATE 17
D

Vedlegg

Salgsoppgaven er ikke komplett uten følgende vedlegg:

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Egenerklæringsskjema fra selger

Informasjon fra forretningsfører

Vedtekter

Husordensregler

Ferdigattest

Byggetegninger fra kommunen

Regulering

Energiattest

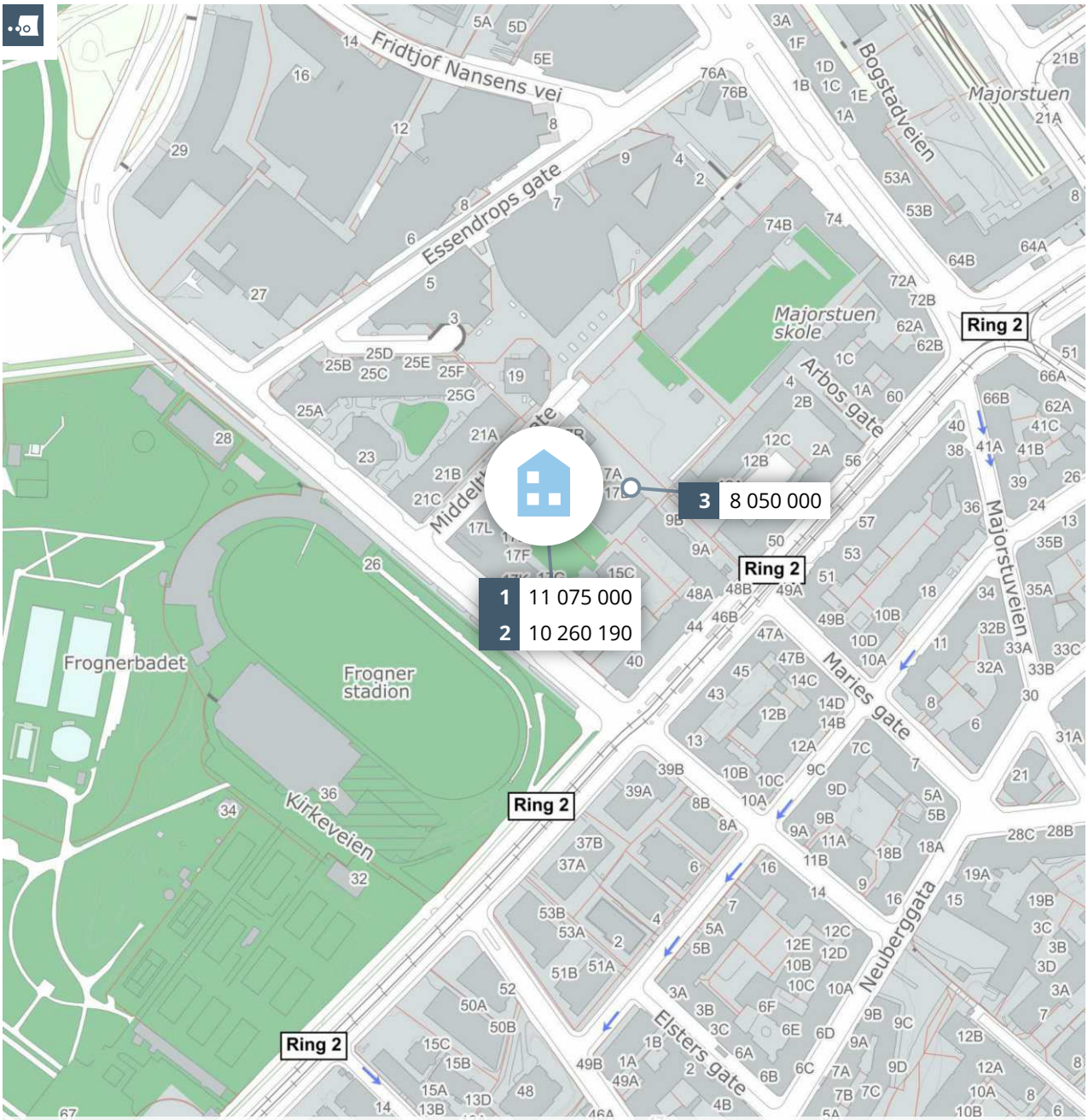
Nabolagsprofil

Boligkjøperforsikring informasjon

Løsøre og tilbehør

Budskjema

Alle interessenter oppfordres til å sette seg inn i salgsoppgavens vedlegg før budgivning.



Meglers verdivurdering

MIDDELTHUNS GATE 17 D

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Allé den 28.03.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Lillian Ch. Nerlinger.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Middelthuns gate 17 D, 0368 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2022

GNR 215 BNR 226 FNR 0 SNR 95 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS MAJORSTUEN RODE 8

Verdivurdert til

9 500 000

0	9 500 000	153 226
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	62 m²	5 m²	- m²	10 m²	- m²	- m²
Byggeår						2022

Fellesutgifter	3 065
Formue	10 190
Soverom	2
Etasje	6

Balkong Heis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Middelthuns gate 17 D 72 m² 2022 3. etg 2 sov	26.05.2025	10 950 000	**11 075 000**	0	11 075 000	**153 819**
2	Middelthuns gate 17 D 62 m² 2022 5. etg 2 sov	26.03.2026	9 790 000	**10 250 000**	10 190	10 260 190	**165 487**
3	Middelthuns gate 17 A 55 m² 2022 4. etg 1 sov	12.08.2025	7 990 000	**8 050 000**	0	8 050 000	**146 364**

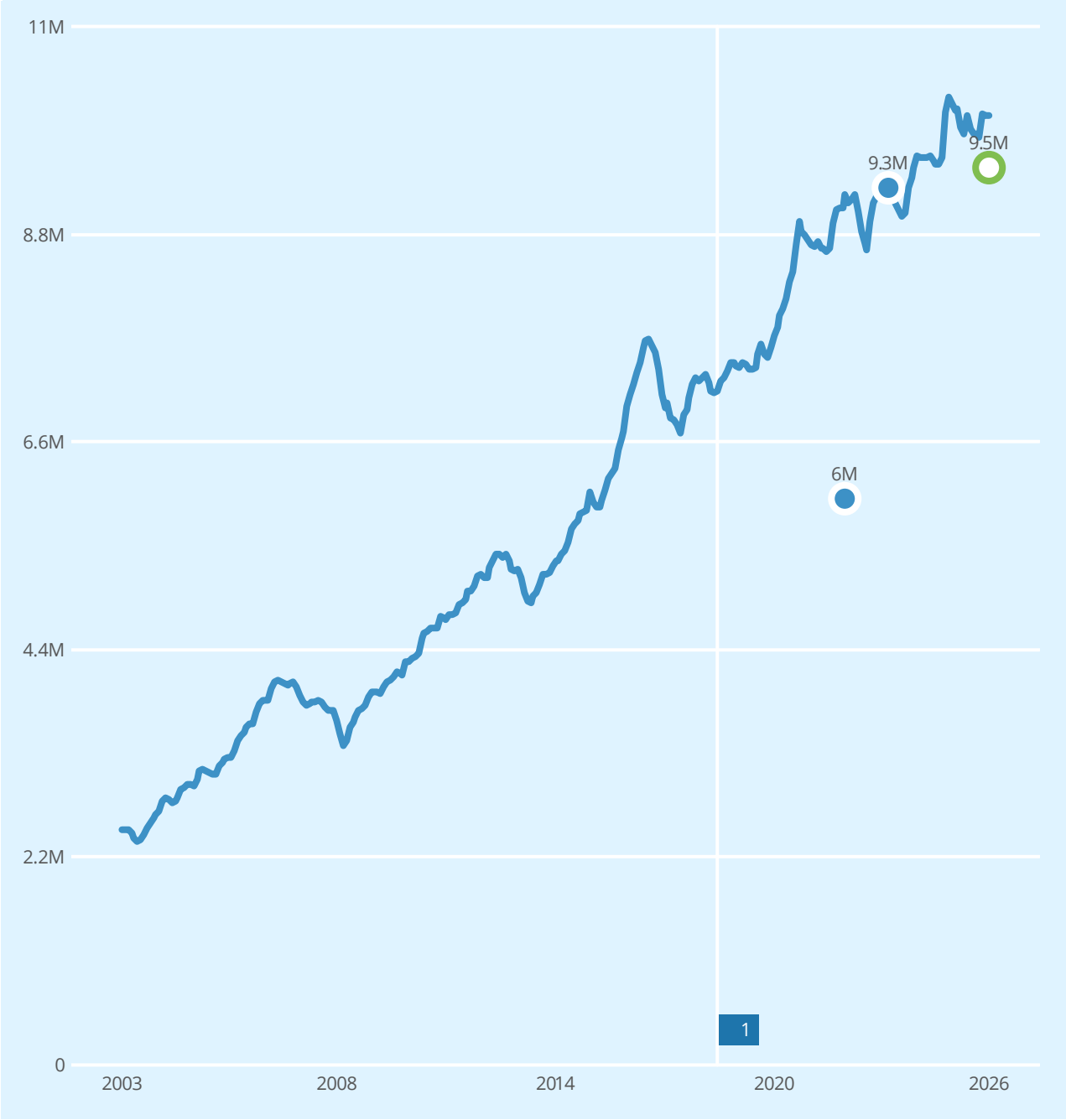
En lys og lekker 3-roms leilighet med balkong med tilbaketrukket beliggenhet på Majorstuen. Solrik balkong på 10 kvm med utgang fra stue. Leiligheten var ny i 2022, og har lite bruksslitasje. Heis i bygget.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
23.05.2023	14.07.2023	10.08.2023	9 390 000	9 300 000	0	9 300 000
19.05.2022		19.05.2022	-	6 000 000	-	6 000 000

Leiligheter til salgs i MAJORSTUEN RODE 8 grunnkrets nå

15
leiligheter til salgs

9.6M
9.3M
9 052 000 Prisantydning i snitt
8.7M
8.4M

Annonsene har i snitt ligget ute i
73
dager

Leiligheter solgt i MAJORSTUEN RODE 8 grunnkrets siste 3 mnd

19
leiligheter solgt

7 202 000 Salgspris i snitt
7 155 000 Prisantydning i snitt
7.1M
7.0M

Solgt i snitt i løpet av
37
dager

for 0.8% over prisantydning

Analyse m²-priser

153 226 Middelthuns gate 17 D
Totalpris 9 500 000

141 609 MAJORSTUEN RODE 8 grunnkrets i snitt siste 3 mnd

122 686 Frogner bydel i snitt siste 3 mnd

Tilstandsrapport

Middelthuns gate 17 D, 0368 OSLO

OSLO kommune

gnr. 215, bnr. 226, snr. 95

Sum areal alle bygg: BRA: 67 m² BRA-i: 62 m²



Befaringsdato: 28.01.2026 **Rapportdato:** 04.02.2026 **Oppdragsnr.:** 18400-1067 **Referansenummer:** AN8973

Autorisert foretak: JKE Byggconsult AS **Sertifisert Takstingeniør:** Jo K. Eckhoff **Vår ref:** CHRISTOFFERSEN EMMA LUND

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

Norsk takst

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

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

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

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

JKE Byggconsult AS

Rapportansvarlig



Jo K. Eckhoff

Uavhengig Takstingeniør

jo@jke-as.no

951 68 456

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

JKE Byggconsult AS
Postboks 126 Vindern
0319 OSLO

Norsk takst

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

BELIGGENHET
- Bebyggelse i området består hovedsakelig av bolig- og næringsbygg.
- Svært sentralt og populært beliggende på Majorstuen på Oslos vestside.
- Handlegater, de fleste servicetilbud, samt parkområder i umiddelbar nærhet.
- Godt utviklet kollektivt transporttilbud i gangavstand.
- Barnehager og skoler i nærområdet.
- Kort vei til det meste byen har å by på.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV LEILIGHETEN
- Leiligheten beliggende i byggets 6. etasje. Adkomst via felles trappegang og heis.
- Vestvendt leilighet med stor balkong vendt mot gatetun.
- Velfungerende og innholdsrik planløsning hensyntatt arealstørrelsen på leiligheten. Godt med dagslys i oppholdsrom med store vindusflater.
- Leiligheten fremstår i god stand med lite bruksslitasje. Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for bygningsmessige tiltak utover normalt vedlikehold.
Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

Romfordeling:
- Entré/ gang, bad, bod, 2 soverom, stue med åpen kjøkkenløsning og utgang balkong.
- Stor vestvendt balkong, ca. 10 m². El. stikk på vegg.

Takhøyder:
- Stue: 252 cm.
- Stikkprøve tatt av romhøyder ved befaring er tilfeldig valgt og målt. Det kan være en rekke naturlige årsaker som gjør at takhøyden kan variere mellom rommene.

Overflater:
Gulv:
- Én- stavs eikeparkett lagt i fallende lengder. Fliser på bad.
Vegg:
- Malte flater. Fliser på bad.
Himling:
- Malte flater. T- profil platehimling i bod.

Oppvarming:
- Leiligheten varmes opp via vannbåren varme i gulv, med unntak av bodrom. Det lot seg ikke påvise for takstmann om det er. el. kabler eller vannbåren varme i gulv på bad.

ANNET
- Porttelefon med kamera.
- Integrert skyvedørsgarderobe i hovedsoverom.
- Bod i fellesareal (nr. 87.) Ca. 5 m².

TOMT
- Felleseiet tomt 8 526 m².
- Hovedsakelig flat tomt hevet opp fra Middelthuns gate med et gjennomarbeidet skjermet gårdsrom opparbeidet med grøntarealer, sittegrupper og lekeområder.
- Næringslokaler mot Middelthuns gate.

BYGNING
- 12 etasjers boligbygg med næringslokaler på bakkeplan.
- Grunnmur, skillende dekker og bærende konstruksjoner av betong.
- Utvendige fasader hovedsakelig forblendet med pussete flater. Fasadeplater på balkongen/ terrassen.
- Flatt yttertak som er utvendig tekket med papp/membran (ikke besiktiget).
- Felles takterrasser med gode solforhold og utsikt.
Takterrassene fasiliteter er velutstyrt med bla. utekjøkken og utedusj. Loungegrupper, pergola i tre og plantekasser med beplantning. Videre er det etablert et område med treningsapparater. Takterrassene består av ulike soner som tilrettelegger for ulike behov. Enkelte sittegrupper er under tak.
- Representative fellesarealer i bygningen.

SAMEIET
- Sameiet består av 348 seksjoner hvorav 330 boligseksjoner og 18 næringsseksjoner, inkl. tre underliggende garasjesameier fordelt på tre frittstående bygninger.
- Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS.
- Dyrehold er tillatt, forutsatt at dyreholdet ikke er til ulempe eller sjenanse for andre beboere.

ADGANG TIL UTLEIE
Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven, jf. eierseksjonsloven § 24. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.
Det er to gjesteleiligheter for utleie til sameierne.

PARKERING:
- Det medfølger ikke parkeringsplass i garasjeanlegg, men det er mulig å leie p. plass.
- I fellesareal i kjeller og på terreng er det etablert sykkelparkering.
- Øvrig parkering i gaten etter gjeldende regler.

REGULERINGSFORHOLD
Reguleringsplan S- 4982.
Bolig/ forretning/ barnehage/kontor.
For nærmere informasjon om reguleringer gjeldende for området og byggesak kan dette sees på kommunens nettsider: https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/#598757,6643771,7

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

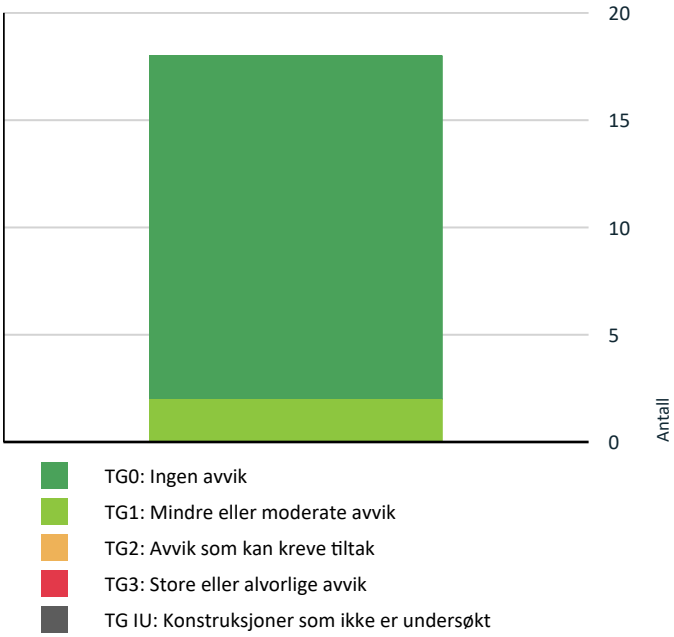
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Det foreligger Ferdigattest blokk/bygård/ terrassehus datert 03.01.2024.

JKE Byggconsult AS
Postboks 126 Vindern
0319 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

- Evt. tinglyste forhold er ikke gjennomgått.
- Evt. seksjonsbegjæring og seksjonstegninger er ikke gjennomgått.
- Sameiets vedtekter, årsregnskap, felleskostnader, vedlikeholdshistorikk, pågående saker mm. er ikke gjennomgått utover det som er nevnt i rapporten.
- Det anbefales å sette seg godt inn i tilstandsrapporten. Ved evt. avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelsesplikt iht. lov om avhending av fast eiendom.
- Denne rapporten er basert på gitte opplysninger av rekvirent pr. mail og på befaringen, og er vurdert ut fra forelagte opplysninger, samt egne observasjoner på befaringstidspunktet.
- En bolig som har blitt brukt over lengre tid, har blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje og skader som også kan være skjult må kjøper regne med. Det kan mao. avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedring, og er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.
- Det tas forbehold om trykkfeil i rapporten, som kan føre til at feil informasjon legges til grunn.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2022

Kommentar
Byggeår iht. Ambita (eiendomsregister).

Standard
- Det henvises til rapportens enkelt poster og vurderinger av tilstandsgrader mht. boligen.
- Denne rapporten gjelder for boliger hvor boligselskapet normalt har ansvar for vedlikehold av felles bygningsdeler, og boligeier har det selvstendige vedlikeholdsansvaret innenfor boligens yttervegger. Eventuelle avvik fra normal ansvarsfordeling er ikke bekjentgjort for takstingeniør, men vil som regel fremkomme av boligselskapets vedtekter.

- Bygningens konstruksjoner, fellesareal, installasjoner og utstyr, har ikke vært gjenstand for tilstandsanalyse.
- Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget i regi av boligselskapet.
- Dette er iht. forskriften et avvik som skal gis TG2.
- For å lukke avviket må det utarbeides en Tilstandsanalyse/rapport eller vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Tilstandsanalyse av bygningen kan utføres på forespørsel. Bør rekvireres av styrets formann.

UTVENDIG

TG 0 Vinduer

- Vinduer og terrasseskyvedører i trekonstruksjon, innvendig malt og med utvendig lakkert aluminiumsbeslag. 3- lags isolérglass.

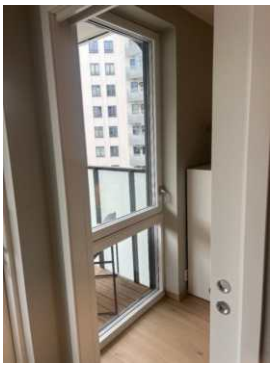
Tilstandsgrad: TG0, Ingen avvik påvist og produktet er yngre enn 5 år.



Stort fastkarmvindu og skyvedør.



Utvendig vindu utførelse i lakkert alu.



Innvendig vindu utførelse i malt tre.

TG 0 Dører

- Massiv éntrédør med glattlakkerte fronter. Brann- og lydklassifisert EI30/ 40 dB.

Tilstandsgrad: TG0, Ingen avvik påvist og produktet er yngre enn 5 år.



Entrédør.

TG 0 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

- Vestvendt overdekket balkong med støpte dekker og overliggende terrassebord på tilfarere. Utgang fra stue. El. stikk.
- Rekkverk i stålkonstruksjon med glassfelt.
- Det lot seg ikke påvise fallretninger, tettesjikt og slukløsning.
- Takstingeniør legger til grunn at dette er utformet og løst etter gjeldende krav iht. Tek. 17 da det foreligger Ferdigattest.

Tilstandsgrad: TG 0, Ingen avvik påvist og produktet er yngre enn 5 år.

Tilstandsrapport



Balkong.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulv:
- Én- stavs eikeparkett lagt i fallende lengder. Fliser på bad.
Vegg:
- Malte flater. Fliser på bad.
Himling:
- Malte flater. Nedsenket T- profil platehimling i bod.

- Overflatene har normal bruksslitasje i forhold til alder.
- Det er enkelte bruksmerker på overflater, men ingen skader av betydning.

Tilstandsgrad: TG1.
- Normal bruksslitasje, uten vesentlige skader.



Eikeparkett på gulv.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

- Etasjeskiller er av betongdekke.
- Det er mindre målbare skjevheter i gulv, men de er innenfor toleransegrensen.

Høydeforskjell på gulvet er målt til mindre enn 10 mm over en lengde på 2 m, og mindre enn 15 mm. på hele gulvets lengde. Nivåavvik på gulv er innenfor krav til avvik på byggetidspunktet.

Tilstandsgrad: TG1 da nivåavvik er innenfor forskrift.

TG 0 Innvendige dører

- Innvendig er det hvitmalte ramtredører med glattmalt fylling/og dempelist.
- Ramtre skyvedører til hovedsoverom.
- Ramtredør mellom entré og gang med glassfylling.

Tilstandsgrad: TG0, Ingen avvik påvist og produktet er yngre enn 5 år.



Skyvedør.



Dør med glass.

VÅTROM

6. ETASJE > BAD

Generell

- Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
- Dokumentasjon: Boligens dokumentasjonskrav er ivaretatt i form av ferdigattest.

- Våtrommet er fortsatt underlagt garanti.

Årstall: 2022 **Kilde:** Offentlig informasjon

6. ETASJE > BAD

TG 0 Overflater vegger og himling

- Veggene har fliser.
- Himlingen er malt.

Tilstandsgrad: TG0, Ingen avvik påvist og produktet er yngre enn 5 år.

Tilstandsrapport

6. ETASJE > BAD

TG 0 Overflater Gulv

- Gulvet er flislagt.
- Fall mot sluk er målt til 1:100.
- Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av flis under dørterskelen er ca. 50 mm.
- Nedsenket dusjgrube ca. 10 mm. med forskriftsmessig fall.

- Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør er tilfredsstillende.

Tilstandsgrad: TG0, Ingen avvik påvist og produktet er yngre enn 5 år.

6. ETASJE > BAD

TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

- Badet har hjørnesluk i stål etablert i dusjsone.
- Membran og klemring lar seg ikke vurdere visuelt ved denne type sluk.
- Det foreligger Ferdigattest på et bad yngre enn 5 år hvor kontrollerklæringer er del av kravet som garanterer for membran/ tettesjiktutførelse er iht. forskrift.

Tilstandsgrad: TG0, Ingen avvik påvist og produktet er yngre enn 5 år og det foreligger Ferdigattest.



Sluk i dusjsone

6. ETASJE > BAD

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

- Servantinnredning med glatte mørke skuffefronter. Helstøpt benkeplate med servant, og ett- greps blandearmatur i benkeplate, speil med belysning på vegg over servant, dusjhjørne med to svingbare dusjdører i herdet glass. Veggmontert dusjarmatur med rainshower hodedusj og separat hånddusj. Vegghengt klosett. El. håndkletørker. Opplegg vaskemaskin og tørketrommel under benk. Downlights i himling.

Tilstandsgrad: TG0, Ingen avvik påvist og badet er yngre enn 5 år.



Servantinnredning og speil med belysning på vegg.



Dusjhjørne og vegghengt wc, samt el. håndkletørker.

6. ETASJE > BAD

TG 0 Ventilasjon

- Det er fuktstyrt mekanisk avtrekk fra ventil i himling. Tilluft under dørblad.
- Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.
- Det legges til grunn at det er prosjektert ventilasjon iht. krav på byggetidspunktet i forbindelse med utstedt Ferdigattest.

Tilstandsgrad: TG0, Ingen avvik påvist og badet er yngre enn 5 år.

6. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

- Hulltaking er ikke utført da baderommet antas å være et prefabrikkert våtrom (våtromskabin).
- Iht. Forskrift til avhendingslova skal det ikke utføres hulltaking i prefabrikkerte våtrom.
- Det er heller ikke utført hulltaking grunnet badets alder.
- Videre er det ikke påvist unaturlige fuktkonsentrasjoner ved overflatesøk med fuktindikator.

Tilstandsgrad: TG0, badet er yngre enn 5 år, og det foreligger Ferdigattest. Ingen symptomer på fuktutfordringer. Våtrommet er innenfor garantitid.

KJØKKEN

6. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 0 Overflater og innredning

- Tidsmessig kjøkkeninnredning med mørkfinérte fronter. Benkeplater med planlimt kum med ett- greps blandearmatur med uttrekkbar dusjfunksjon og toppmontert keramisk koketopp. Innbyggete hvitevarer med kjøleskap/fryser, stekeovn og oppvaskmaskin. Avtrekksvifte over koketopp.
- Det ble registrert lekkasjestopper i forbindelse med vann- og avløp under kum iht. forskrift på byggetidspunktet.
- Det ble registrert komfyrvakt integrert i avtrekksvifte iht. forskrift på byggetidspunktet.

Tilstandsgrad: TG0, Ingen avvik påvist og kjøkkenet er yngre enn 5 år.



Kjøkkeninnredning.

6. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 0 Avtrekk

- Det er montert avtrekksvifte over kokesone med avtrekk via felles avtrekksrør i bygningen.

- Det legges til grunn at det er prosjektert ventilasjon iht. krav på byggetidspunktet i forbindelse med utstedt Ferdigattest.

Tilstandsgrad: TG0, Ingen avvik påvist og avtrekksviften er yngre enn 5 år.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 0 Vannledninger

- Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap integrert i wc unit.
- Det er ikke utført inspeksjon av skjulte rørføringer.
- Basert på alder, visuell kontroll og funksjonsprøving av tilgjengelige deler, vurderes anlegget å være i fungerende stand uten registrerte avvik.

Tilstandsgrad: TG0, Ingen avvik påvist og produktet er yngre enn 5 år.



Samlestokk i skapunit over wc.

TG 0 Avløpsrør

- Synlige innvendige avløpsrør fra kjøkken og våtrom er utført i plast (PVC/PP/PE).
- Rørene er kontrollert ved visuell inspeksjon i benkeskap på kjøkken og servantskap på våtrom.
- Det er ikke utført inspeksjon av skjulte rørføringer eller felles avløpsanlegg i bygget, da dette er skjult og/ eller ligger utenfor boligens ansvarsområde.

- Basert på alder, visuell kontroll og funksjonsprøving av tilgjengelige deler, vurderes anlegget å være i fungerende stand uten registrerte avvik.

Tilstandsgrad: TG0, Ingen avvik påvist og produktet er yngre enn 5 år.

TG 0 Ventilasjon

- Boligen har balansert ventilasjonsanlegg og er montert med avtrekk i bad og kjøkken, samt ventiler med lufttilførsel i oppholdsrom.
- Luftespalte med lufttilførsel under dører.
- Antatt etablert og innkjørt iht. forskrift på byggetidspunktet.
- Det ble ved papirtest mot avtrekksventiler registrert fungerende avtrekksfunksjon.

Tilstandsgrad: TG0, Ingen avvik påvist og ventilasjonsanlegget er yngre enn 5 år.

TG 0 Varmtvannstank

- Varmtvann er tilknyttet felles varmesentral tilknyttet fjernvarme.

Tilstandsgrad: TG0, Ingen avvik påvist og produktet er yngre enn 5 år.

TG 0 Vannbåren varme

- Oppvarming i boligen er via vannbåren varme i gulv tilknyttet felles varmesentral tilknyttet fjernvarme.
- Fordelerskap er integrert i samlestokkunit i skap over wc.

Tilstandsgrad: TG0, Ingen avvik påvist og produktet er yngre enn 5 år.

Tilstandsrapport



Samlestokk for vannbåren varme i fellesskap for rør i unit over wc.

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.

- Sikringstavle med aut. sikringer og jordfeilautomater, montert i bod.
- Det elektriske anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2022 Nybygg 2022.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja Nybygg 2022.

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Hele anlegget.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei Nybygg 2022.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Nei

Generell kommentar

- Takstingeniør er ikke el. sertifisert og har kun foretatt en visuell kontroll av det synlige anlegget og fremviste dokumenter.
- Dette er en særdeles forenklet kontroll av det elektriske anlegget i boligen og bygningssakskyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en utvidet kontroll.

- Anlegget er tilnærmet nytt og dokumentert. Ingen synlige avvik påvist. Anlegget er innenfor garantitid, og det er ikke behov for el. kontroll ved overtagelse av bruktboligen.



El. sikringsskap med kursoversikt.

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

JKE Byggconsult AS
Postboks 126 Vindern
0319 OSLO

Tilstandsrapport

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.

Det er ikke påvist avvik i forbindelse med Helse, miljø og sikkerhet.

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

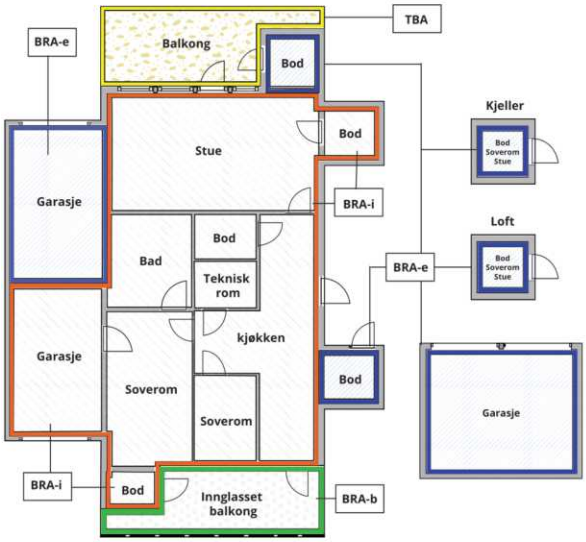
Hva er måleverdig areal?

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

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
6. etasje	62			62	10
Andre etasjer fellesareal		5		5	
SUM	**62**	**5**			**10**
SUM BRA	**67**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
6. etasje	Entré, bad, bod, stue/kjøkken, soverom 1, soverom 2		
Andre etasjer fellesareal		Bod	

Kommentar

- Bod i fellesareal (nr. 87) oppmålt til 5 m² (BRA-e).

- Arealet er beregnet med 3D-laserskanner Leica BLK2GO med nøyaktighet innenfor 2 %, i tråd med avhendingsloven fra 1. januar 2022. Beregningen bygger på 3D-punktskydata. NS 3940 krever måling like over gulvlist, men grunnet løsøre og møblering er ofte målehøyde satt til ca. 1,5 m for å samle flest punkter på omsluttende vegger. Metoden avviker fra NS 3940, men gir pålitelig og etterprøvbart datagrunnlag. I enkelte tilfeller må det allikevel bestrebes på å måle nær gulvhøyde, f.eks. ved skrånende vegger.
- I forhold til plantegningens areal pr. rom så er boenhetens totale areal alltid større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom, da boenhetens totale areal også inneholder arealene for innvendige vegger og ofte skjulte sjakter.
- Arealer i eksterne boder er oppmålt innvendig nettoareal med håndholdt lasermåler og arealavvik kan forekomme ved vanskelige romløsninger.
- Areal oppgis alltid i nærmeste hele kvadratmeter i rapporten. Grunnet avrundingsregler vil mindre avvik forekomme.
- Seksjonsbegjæring og/ eller tinglyste dokumenter er ikke fremvist eller vurdert.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som rekvirent har påvist at tilhører denne, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommene tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan ved noen boligselskaper omdisponeres og dette kan da påvirke boligens BRA.

- Leiligheten ble målt til 62,63 m² med Leica 3D laserskanner, noe som etter gjeldende avrundingsregler skulle vært rundet opp til 63 m². På grunn av usikkerhet knyttet til hvor stor del av veggtykkelsen bak flis på baderomsveggen mot naboseksjoner som skal inkluderes – et område skanneren ikke fanger opp fordi grensesnittet i veggen ligger bak flisen og dermed beregnes teknisk – er arealet likevel oppført som 62 m². Dette samsvarer også med arealet registrert i offentlig eiendomsregister og i boligens opprinnelige dokumenter.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Det foreligger Ferdigattest blokk/bygård/ terrassehus datert 03.01.2024.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.1.2026	Jo K. Eckhoff	Takstingeniør
	Emma Lund Christoffersen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	215	226		95	8526 m²	Planinnsyn PBE datert 01.02.26.	Eiet

Adresse
Middelthuns gate 17 D

Hjemmelshaver
Christoffersen Emma Lund

Kommentar
- Eiendommen er seksjonert og arealet gjelder hele Sameiet.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	19.01.2026		Gjennomgått		Nei
Eier		Eier påviste boligen og ga opplysninger.	Gjennomgått		Nei
Boligselskapet		Boligselskapets årsregnskap, gjeld/ formue, generalforsamlingsprotokoll, vedlikeholdshistorikk og evt. fremtidig vedlikeholdsplan er ikke gjennomgått	Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	04.02.2026	
2	04.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/AN8973

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Allè

Oppdragsnr.
186260011

Selger 1 navn
Emma Lund Christoffersen

Gateadresse
Middelthuns gate 17 D

Poststed	Postnr
OSLO	0368

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2023

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 2

Antall måneder: 5

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Fremtind forsikring

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 186260011

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

Svar | Nei

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar | Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar | Nei

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar | Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 186260011

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☑ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 186260011

Tilleggskommentar

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:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- 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 overtagelse. 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 eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☑ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 186260011

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Emma Lund Christoffersen	67a86b64b070fbc049614 7a092ae0788c20fa37e	19.01.2026 15:13:56 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 186260011

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

Allé Eiendomsmegling AS
PrivatMegleren Allé v/Helene Cecilie Kystad
Gange-rolvs Gate 1C, 0273 OSLO
E-post: helene.kystad@privatmegleren.no

Deres ref.: 186260011 . Vår ref.: 2334-1-095 Dato: 20.01.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Middelthunet Sameie
Organisasjonsnr:	928853217
Seksjonseier:	Christoffersen, Emma Lund
Medeier:	
Leilighetsnummer:	095
Adresse:	Middelthuns Gate 17 D, 0368 OSLO
Seksjonsnummer:	95
Gnr.	215
Bnr.	226

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Tryg Forsikring- polisenummer 8056051.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- 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.

Følger boligen ved salg, kan også selges separat, til andre seksjonseiere i sameiet, se vedtektene pkt 4. Administrasjonsgebyr til forretningsfører for garasjen iht gjeldende prisliste. Det tilkommerr felleskostnader for garasjeplass. Vennligst spesifiser i eierskiftemeldingen om eierskifte også gjelder garasjeplass(er). Parkeringsplass i Garasjesameiet Middelthunet 1, gnr 215 bnr 226 snr 342 og Garasjesameiet Middelthunet 2, gnr 215 bnr 226 snr 343 ligger i «ny del» Ideel andel er tinglyst på person. Parkeringsplass i Fonteneplassen Garasjesameie er gnr 215 bnr 395. Disse ligger i «gammel del». Dette er systemplasser. Ideel andel er tinglyst på person. Parkeringsplasser i ekstern del. Disse ligger i seksjon 344. Ladestrøm til e-bil faktureres etter målt forbruk. Eventuelle spørsmål om kjøp garasje, kontakt utbygger ass.prosjektleder Stine Skaarset tlf 47375178, eller prosjektselger Camilla Melsgard tlf 22981479. Boligselskapet har avtale med Divako om leveranse av energiservicetjenester. OBOS fakturerer den enkelte beboer a konto på vegne av Divako sammen med ordinær innkreving av felleskostnader. Divako avregner faktisk energiforbruk pr. årl mot innkrevd akontobeløp. Avregning og evt. justering av akontobeløp skjer årlig. Ved salg av boligen må kjøper/selger lese av måler og selv sende inn avlesnings/overtagelsesskjema til Divako. Skjemaet kan lastes ned fra Divako sine sider https://divako.no/wp-content/uploads/2022/03/Overtagelse_DivakoM17.pdf For spørsmål om innhenting av målerdata i forbindelse med eierskifte, kontakt Divako på: Telefon 72 59 61 00, eller e-post: info@divako.no Oppvarming, varmt tappevann og vann/avløp vil bli avregnet etter individuelt målt forbruk minst en gang pr. år.
Selger må sørge for å melde om salg til Rubus (tidligere kalt Boligbasen og Bygr) slik at kjøper får tilgang til å melde om eventuelle reklamasjoner til Nordr og eventull annen info om boligen.

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 064,62,-
Herav:

Pr. dags dato Evt. fremtidig endring:

A konto vann/avløp	427,60	385,50 fra 01.03.2026
Akonto energi	252,63	217,08 fra 01.03.2026
Boligventilasjon	43,15	
Felleskostnader likt bolig	344,86	
TV/Bredbånd	261,00	254,00 fra 01.03.2026
Felleskostnader brøk bolig	1 735,38	

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.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	304,-
Fradragsberettigede kostnader:	8,-
Annen formue:	10 190,-
Gjeld:	0,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:
Ingen lån registrert for leilighet.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Christoffer Hoff pr. e-post: christoffer.hoff@obos.no eller telefon: 22 86 54 23.

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/Rune Steinkjellå, e-post: middelthunet@styrerommet.no
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.
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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 2334
MIDDELTHUNET SAMEIE

Velkommen til årsmøte i MIDDELTHUNET SAMEIE

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

Digital avstemning med møte:

Avstemningen åpner 19. mai kl. 15:00 og lukker 22. mai kl. 23:59.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/2334

Det holdes også et frivillig møte 19. mai kl. 17:30 , Auditoriet i Essendrops gate 3 (like ved innkjøring Colosseum P-hus).

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Annen informasjon

Årsmøtet er et hybridmøte, hvor selve avstemmingen avholdes digitalt, samtidig som at styret inviterer til et informasjonsmøte når det digitale møtet åpner. Vi setter stor pris på at beboerne setter seg godt inn i sakene og vedleggene før informasjonsmøtet og selve avstemningen.

Informasjonsmøte 19. mai kl. 17:30

Den digitale avstemmingen åpner med et valgfritt informasjonsmøte i auditoriet i Essendrops gate 3, med inngang like ved nedkjøringen til Colosseum P-hus (garasjen). Dørene åpner klokken 17:15 og stenger klokken 17:30. Merk at det ikke er sikkert man kommer inn etter møtestart, da døren har smekklås og det ikke vil være vakt til stede.

Under informasjonsmøtet vil styret gjennomgå innkallingen og sakene som skal behandles, og åpne for spørsmål og innspill fra salen. Når vi er ferdige med årsmøtesakene, åpnes det for øvrige spørsmål knyttet til drift, vedlikehold og styrets arbeid.

Etter informasjonsmøtet kan sakene diskuteres videre i den digitale årsmøtemodulen, med inngang via lenke på SMS eller Vibbo. Hver enkelt sak har et eget kommentarfelt, og vi oppfordrer til gode og konstruktive diskusjoner. Styret vil svare på spørsmål og kommentarer der vi har mer informasjon å dele.

For ikke-digitale brukere eller de som ikke har anledning til å stemme digitalt, ber vi deg fylle ut registreringsblanketten som er vedlagt helt bakerst i innkallingen. Denne kan overleveres styret etter informasjonsmøtet mandag 19. mai, eller leveres i sameiets postkasse merket "Middelthunet Sameie" i oppgang 15C innen torsdag 22. mai. Husk å fylle ut alle feltene på blanketten og hefte sidene sammen (alternativt legge dem sammen i en konvolutt) for å være sikker på at vi kan lese og registrere dine stemmer.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Endring av vedtektene §6-2-(1)
7. Etablering av prosjekt for oppfølging av mangler og reklamasjoner
8. Endring av vedtektene §8-1 og §9-12
9. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i MIDDELTHUNET SAMEIE

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.

Styrets innstilling
Rune Steinkjellå (styrets leder) velges som møteleder.

Forslag til vedtak
Rune Steinkjellå er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til digital signering, etter at møtet er lukket.

Forslag til vedtak
Senita Luise Anshus Botten og Olav Bjerke er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes.

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap.

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes og årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 2334 Årsregnskap 2024 med revisjonsberetning.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 551 565. Beløpet tar utgangspunkt i fjorårets godtgjørelse, justert etter omtrentlig KPI i foregående budsjettperiode (+3%). Styret bestemmer selv fordelingen mellom medlemmene.

Godtgjørelsen til valgkomiteen foreslås satt til kr 22 063. Beløpet er beregnet med utgangspunkt i retningslinjene for valgkomiteen, hvor honoraret fastsettes som 1% av det samlede styrehonoraret, pluss ytterligere 1% per medlem i komiteen. Siden komiteen har hatt tre medlemmer i forrige periode, gir dette en samlet beregningsnøkkel på 4%. Merk at honoraret til valgkomiteen kommer i tillegg til styrets honorar. Valgkomiteen bestemmer selv fordelingen mellom medlemmene.

Honorarene gjenspeiler satsene i inneværende budsjett, se posten "Styrehonorar" i resultatregnskapet. Denne posten omfatter honorar til både styret og valgkomiteen.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 551 565, og valgkomitéens godtgjørelse settes til kr 22 063.

Sak 6

Endring av vedtektene §6-2-(1)

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Sameiet består av 330 boligseksjoner og 11 næringsseksjoner, samt tre underliggende garasjesameier. Dagens vedtekter §6-2-(1) fastslår at seksjonseiere forskuddsvis betaler et akontobeløp for felleskostnader.

Styret budsjetterer med overskudd for å bygge opp egenkapital til løpende drift og fremtidig vedlikehold, jf. vedtektene §6-2-(2). Næringsseksjonene har imidlertid uttrykt ønske om en annen modell, der de heller dekker faktiske kostnader fortløpende og ikke bidrar til felles formue. Dette er vanlig praksis i kombinerte sameier.

Styret foreslår derfor en presisering i vedtektene for å tydeliggjøre at næringsseksjonene (nr. 331–341) skal avregnes årlig mot faktiske kostnader, basert på underliggende avdelingsregnskap. Overskytende beløp tilbakebetales, og underbetaling innkreves.

Styret foreslår derfor følgende reviderte ordlyd i vedtektenes §6-2-(1):

Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Innkreving av akontobeløp fra næringsseksjonene nr. 331 til og med 341 skal avregnes mot kostnader basert på avdelingsregnskapet. Dette innebærer at eventuelle overskytende innbetalte akontobeløp skal tilbakebetales til næringsseksjonene, mens eventuelle underbetalte beløp skal innkreves.

Styret mener at forslaget sikrer en ryddig håndtering av næringsseksjonenes felleskostnader, samt enklere håndtering av oppsparte midler og finansinntekter som beholdes innen bolig- og garasjeavdelingene.

Forslag til vedtak

Vedtektenes §6-2-(1) endres fra "Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene" til "Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for a˚dekke sin andel av felleskostnadene. Innkreving av akontobeløp fra næringsseksjonene nr. 331 til og med 341 skal avregnes mot kostnader basert på avdelingsregnskapet. Dette innebærer at eventuelle overskytende innbetalte akontobeløp skal tilbakebetales til næringsseksjonene, mens eventuelle underbetalte beløp skal innkreves".

Sak 7

Etablering av prosjekt for oppfølging av mangler og reklamasjoner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Middelthunet Sameie har identifisert flere mangler og reklamasjoner i fellesarealer. Styret har siden overtakelse hatt løpende dialog med utbygger og byggherre. Vi ser nå behovet for å intensivere arbeidet og i større grad involvere eksterne rådgivere for å sikre at alle forhold blir adressert på en god måte. For å sikre strukturert fremdrift og grundig dokumentasjon, ønsker styret å organisere dette arbeidet som et eget prosjekt.

Formål

Prosjektets mål er å sørge for at manglene blir rettet – i første rekke gjennom forhandlinger og samarbeid med utbygger, men om nødvendig også ved bruk av juridiske virkemidler.

Tiltak og virkemidler

Prosjektet vil arbeide etter følgende hovedlinjer:

- Mobilisere en felles front for å styrke sameiets posisjon.

- Innhente teknisk og juridisk bistand.
- Forhandle med utbygger for å oppnå utbedring.
- Bruke garantien etter bustadoppføringslova § 12 (Euler Hermes) dersom utbedring uteblir.
- Søke minnelige løsninger, men forbeholde seg retten til søksmål som siste utvei.
- Vurdere egen utbedring med regress dersom utbygger ikke handler.

Organisering

Styret ønsker med denne saken å informere og involvere sameierne, og ber om årsmøtets støtte til å etablere nevnte prosjekt. Vi har utarbeidet et utkast til prosjektmandat som vil endelig ferdigstilles og godkjennes i et fremtidig styremøte. Deretter er hensikten at mandatet skal legges ut på en egen tema-side på Vibbo, hvor prosjektet også vil informere om status med jevne mellomrom. Prosjektet ledes av ett styremedlem og har to øvrige medlemmer (fortrinnsvis styre- eller varamedlemmer) og rapporterer til styret.

Bakgrunn for vedtaket

Det foreligger en aktiv garanti fra Euler Hermes med gyldighet i 5 år etter overtakelse, med totalverdi på over 50 millioner kroner. Denne garantien må benyttes innen fristen dersom manglene ikke utbedres.

Vedlagt følger utkast til prosjektmandat.

Forslag til vedtak

Årsmøtet er herved informert og støtter etableringen av et eget prosjekt under styret for oppfølging av mangler og reklamasjoner.

Vedlegg

2. Utkast - Prosjektmandat oppfølging mangler og reklamsjoner Middelthunet Sameie.pdf

---

Sak 8

Endring av vedtektene §8-1 og §9-12

Forslag fremmet av:
Hege Valand

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Styret i et sameie bør ha en sammensetning som reflekterer mangfoldet blant eierne. Dette sikrer at ulike behov og synspunkter blir hørt og ivaretatt. En god balanse mellom ulike bakgrunner, erfaringer og arbeidssituasjoner kan bidra til mer informerte beslutninger og økt trivsel i sameiet.

Foreslår å endre vedtektenes §8-1 "Styret" og §9-12 "Valgkomite" ved å tillegge bestemmelser som går på styrets representative sammensetning.

Styrets innstilling

Styrets innstilling er å stemme mot forslaget.

Styret støtter prinsippet om mangfold, men mener at vedtektene bør være klare, målbare og praktisk gjennomførbare. Forslaget introduserer krav som er skjønnsmessige og vanskelige å etterleve i praksis, for eksempel ved å forutsette representasjon basert på kjønn, alder eller arbeidstid/status – uten å definere hvordan dette skal måles eller gjennomføres. Det kan også gjøre det vanskeligere å finne kandidater i en situasjon hvor vi allerede tidvis har hatt utfordringer med å fylle vervene.

Det viktigste for styret er at de som velges har motivasjon og kompetanse til å ivareta sameiets interesser. Vi har ikke hatt utfordringer med bred representasjon i styret, men tvert imot hatt få kandidater, noe som gjør ytterligere krav uheldige.

Eierseksjonsloven §54 og §55 slår fast at styret skal velges av årsmøtet og bestå av minst tre medlemmer. Våre vedtekter er i samsvar med loven og åpner for et styre på opptil fem medlemmer samt varamedlemmer. Dette gir i seg selv mulighet for bred representasjon.

Valgkomiteen har som naturlig oppgave å fremme egnede og balanserte forslag til kandidater. Det foreslåtte tillegget til vedtektene om komiteens ansvar anses derfor som unødvendig.

Styret mener at våre vedtekter gir tilstrekkelig fleksibilitet og er godt tilpasset både lovverket og sameiets behov. Vår innstilling er derfor å stemme mot forslaget.

Forslag til vedtak

Vedtektene §8-1-(1) tillegges følgende tekst: "Styret skal være representativt sammensatt med hensyn til kjønn, bakgrunn, kunnskap og arbeidsstatus". Vedtektene §9-12 tillegges følgende tekst: "Det er valgkomiteens ansvar å sørge for at relevante kandidater presenteres i forkant og kan stemmes over på årsmøtet".

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Det skal ved dette årsmøtet velges følgende verv til styret:

- Styremedlem (velges for 2 år)
- Styremedlem (velges for 2 år)
- Varamedlem (velges for 1 år)

Styreleder og ytterligere to styremedlemmer ble valgt for to år i fjorårets årsmøte, og er derfor ikke på valg i år. Vervene har overlappende perioder, og hvert verv (med unntak av varamedlem) har en funksjonstid på to år. Dette er for å sikre kontinuitet og bevare kompetanse ved utskiftinger i styret.

Samtlige kandidater som stiller til valg har laget en presentasjon av seg selv, disse presentasjonene finner man som vedlegg til saken.

Valgkomiteen har i forbindelse med valget kommet med sin innstilling, og skriver følgende:

Valgkomiteens vurdering er at styret er velfungerende og har gjort en god jobb for Middelthunet Sameie. Samarbeidsklimaet innad i styret er godt, og styrets arbeid synes å være satt pris på av beboerne. Valgkomiteen har lagt vekt på å videreføre viktig kompetanse og erfaring som styret besitter, samtidig som det er skapt rom for fornyelse. Valgkomiteen erkjenner også viktigheten av at styrets medlemmer bor på Middelthunet.

Valgkomiteens innstilling er derfor å gi fornyet tillit til Liv Gülin Berg, som tar gjenvalg.

Marius Hildal Vik har flyttet fra Middelthunet og tar ikke gjenvalg som styremedlem dette året, men stiller seg til rådighet som varamedlem. Dette er i tråd med valgkomitéens innstilling.

Håvard Rådstoga innstilles som nytt styremedlem.

Varamedlem Anne Synnøve Austenaa tar ikke gjenvalg dette året.

Ved fristen for innmelding av saker og kandidater til årsmøtet, hadde ingen andre kandidater meldt sin interesse til styret og/eller valgkomiteen. Merk at kandidat Håvard Rådstoga er valgt medlem av valgkomiteen for perioden 2024-2026. Dersom han skulle bli valgt inn i styret, vil han naturligvis tre ut av valgkomiteen, som vil fortsette med to medlemmer i inneværende periode (-2026).

Innstilling
Valgkomiteens innstilling er som følger:

- **Styremedlem:** Liv Gülin Berg
- **Styremedlem:** Håvard Rådstoga
- **Varamedlem:** Marius Hildal Vik

Styret stiller seg bak valgkomiteens innstilling.

Roller og kandidater

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

- Håvard Rådstoga
  Valgkomiteens innstilling.
- Liv Gülin Berg
  Valgkomiteens innstilling.

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

- Marius Hildal Vik
  Valgkomiteens innstilling.

Vedlegg

1. Presentasjon av Marius Hildal Vik.pdf
2. Presentasjon av Håvard Rådstoga.pdf
3. Presentasjon av Liv Gulin Berg.pdf

Styrets årsrapport

Styret i Middelthunet Sameie kan se tilbake på et år preget av høy aktivitet, videre profesjonalisering av driften og et økende fokus på utvikling av eiendommen. I løpet av 2024 har vi gjennomført 20 styremøter og håndtert et jevnt tilsig av henvendelser fra beboere, leverandører og samarbeidspartnere. Kommunikasjonen med beboerne har i hovedsak foregått gjennom "Styrets nyhetsbrev" publisert på Vibbo – syv i alt – i tillegg til egne nyhetssaker med SMS-varsel ved særskilt viktig informasjon. Vi opplever god dialog og takker for alle innspill og tilbakemeldinger.

Fjoråret markerte i stor grad overgangen fra en etableringsfase til mer normalisert drift. Dette var blant annet det første hele driftsåret med fullverdig service på alle tekniske anlegg. Erfaringene har gitt oss grunnlag for å justere avtaler og rutiner, og vi har fortsatt arbeidet med å sikre gode leverandører og systemer for oppfølging. Dette gjelder blant annet avtaler knyttet til vaktmestertjenester, gartner, renhold og teknisk service. Hovedinntrykket er at driften nå er i ferd med å falle på plass, selv om vi fortsatt har mange pågående prosesser og høy aktivitet.

Et synlig tiltak i 2024 var etableringen av nytt toalett på takterrassen i bygg C, i tråd med vedtak fra forrige årsmøte. Vi håper at tiltaket vil styrke bruken av fellesarealene og blir godt mottatt av beboerne denne sesongen. Vi har også lagt ned mye arbeid knyttet til ulike tiltak og mindre prosjekter, og har i den anledning utarbeidet en drift- og vedlikeholdsplan for at beboere kan følge med på det som rører seg i tillegg til den forefallende driften. Vi har etablert en egen tema-side på Vibbo som heter "Drift- og vedlikeholdsplan", hvor vi har lastet opp siste versjon. Denne vil oppdateres og refereres til i våre nyhetsbrev med jevne mellomrom. Et lite utdrag av prosjekter som har pågått siden i fjor er etablering av gangvei over tunet, møblering av takterrasser, utvikling av grøntområder og etablering av bom for å hindre kjøretøy på tunet.

Reklamasjonsarbeidet har vært en viktig del av styrets arbeid siden overtakelse. Vi har hatt tett oppfølging av både Nordr og Veidekke, og gjennomført en rekke møter – ofte med faste intervaller – for å sikre fremdrift. Temaene har blant annet omfattet mangler i FDV-dokumentasjon, vanninnsig i garasjen, fremkommelighet på eiendommen, drenering langs fasaden, skallsikring av kjelleområder med mer. Dette er komplekse og tidkrevende saker, og styret har arbeidet systematisk for å ivareta sameiets interesser og sørge for at nødvendige utbedringer blir gjennomført.

Fjoråret gav oss også anledning til å stressteste systemene våre for varsling, beredskap og forsikring. Både brannen i systemparkeringsanlegget og en hendelse med ødelagt sprinklerhode i et teknisk rom, har medført behov for evaluering og justeringer. Vi har benyttet anledningen til å forbedre rutiner og samarbeidet med våre leverandører for å sikre god beredskap fremover. Vi har for øvrig fått gode tilbakemeldinger fra Politi og Brann- og redning for vår håndtering av hendelsene.

Også i fjor gjennomførte vi julegrantenning med sosial samling på tunet, noe som har rukket å bli en kjærkommen tradisjon i sameiet. Gjesteleilighetene har vært jevnt etterspurt gjennom hele året, og vi ser at driften gir overskudd. Styret vil i 2025 gjøre en ny vurdering av prisnivå, men ønsker å opprettholde en sunn margin slik at vi har midler til framtidige oppgraderinger. Etter at vi byttet renholdsleverandør har kvaliteten på rengjøring og oppfølging bedret seg vesentlig, og vi får jevnt over gode tilbakemeldinger fra brukerne.

Sameiet har hatt stabile økonomiske rammer i 2024. Driftskostnadene har vært i tråd med forventningene, og regnskapet viser et lite overskudd. Vi viser til årsregnskapet og årsrapporten for detaljert redegjørelse for økonomien.

Styret vil takke beboerne for tilliten og engasjementet gjennom året som har gått. Vi ser frem til å fortsette arbeidet med å gjøre Middelthunet til et enda bedre sted å bo.

ÅRSREGNSKAPET

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

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

Inntekter
Driftsinntektene var til sammen kr. 11 676 778,-.

Kostnader
Driftskostnadene var til sammen kr. 11 624 211,-.

Resultat
Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital.

Arbeidskapital
Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 3 893 741,-.

Budsjett 2025
Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger i den grad det foreligger estimater.

Felleskostnader
Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på en økning av felleskostnadene fra 01.01.2025.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

MIDDELTHUNET SAMEIE
ORG.NR. 928 853 217, KUNDENR. 2334

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	11 139 220	10 320 182	10 257 000	12 523 478
Andre inntekter	3	139 636	147 966	62 880	62 880
Ladeinntekter EL-bil	10	205 354	272 972	275 000	200 000
Gjesteleiligheter	11	192 568	218 200	200 000	200 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**11 676 778**	**10 959 320**	**10 794 880**	**12 986 358**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-78 526	-71 910	0	-80 881
Styrehonorar	5	-556 920	-510 000	-535 500	-573 628
Avskrivninger		-71 682	-27 953	0	0
Revisjonshonorar	6	-25 102	-29 203	-28 350	-31 827
Forretningsførerhonorar		-417 515	-396 500	-429 450	-450 923
Konsulenthonorar	7	-149 052	-136 746	-200 000	-200 000
Drift og vedlikehold	8	-4 329 039	-2 762 356	-3 170 165	-4 813 149
Forsikringer		-890 006	-822 584	-917 319	-1 054 916
Kommunale avgifter	9	-1 072 248	-1 009 524	-1 070 000	-1 293 729
Ladekostnader EL-bil	10	-202 801	-295 552	-250 000	-200 000
Gjesteleiligheter	11	-114 057	-80 976	0	0
Energi/fyring	12	-679 583	-845 229	-790 000	-708 203
TV-anlegg/bredbånd		-1 460 820	-1 312 942	-1 512 220	-906 840
Andre driftskostnader	13	-1 576 862	-1 246 358	-1 157 282	-1 494 234
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-11 624 211**	**-9 547 834**	**-10 060 286**	**-11 808 330**
DRIFTSRESULTAT		**52 567**	**1 411 486**	**734 594**	**1 178 028**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	14	127 783	113 868	0	0
Finanskostnader	15	-3 515	-486	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**124 268**	**113 382**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**176 835**	**1 524 867**	**734 594**	**1 178 028**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		176 835	1 524 867		

MIDDELTHUNET SAMEIE

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	16	508 713	187 080
SUM ANLEGGSMIDLER		**508 713**	**187 080**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		169 746	56 100
Forskuddsbetalte renter		0	528 161
Forskuddsbetalte kostnader		174 815	520 302
Andre kortsiktige fordringer	17	144 212	324 035
Driftskonto OBOS-banken		2 767 212	651 784
Sparekonto OBOS-banken		3 019 953	3 604 778
SUM OMLØPSMIDLER		**6 275 937**	**5 685 161**
SUM EIENDELER		**6 784 650**	**5 872 241**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital	18	4 402 455	4 225 620
SUM EGENKAPITAL		**4 402 455**	**4 225 620**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		479 950	337 930
Leverandørgjeld		655 285	1 241 940
Energiavregning	19	673 665	0
Annen kortsiktig gjeld	20	573 296	66 751
SUM KORTSIKTIG GJELD		**2 382 196**	**1 646 621**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**6 784 650**	**5 872 241**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 28.04.2025 (regnskapet er digitalt signert)
Styret i Middelthunet Sameie

Rune Steinkjellå | Marius Hildal Vik | Azad Taheri Fard

Liv Gülin Berg | Ellen Margrethe Haukås

Transaksjon 09222115557545335932 Signert RS, MHV, ATF, LGB, EMH

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.

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader brøk bolig	6 662 510
Felleskostnader likt bolig	1 134 620
Felleskostnader brøk næring	364 186
Felleskostnader likt næring	34 400
Felleskostnader brøk barnehage	227 607
Felleskostnader likt barnehage	5 471
Felleskostnader næring 2022 - 2023	256 018
TV/Internett	1 376 722
Garasjeleie ny del	537 040
Garasjeleie gammel del	357 312
Ventilasjon	183 334
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**11 139 220**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Viderefakturert utrykning	4 800
Gebyr	756
Opprydding kundereskontro	186
Leie MC-plass	127 844
Startkapital	5 000

Transaksjon 09222115557545335932 Signert RS, MHV, ATF, LGB, EMH

Utleie	1 050
SUM ANDRE INNTEKTER	**139 636**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-78 526
SUM PERSONALKOSTNADER	**-78 526**

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 556 920.
Det er utbetalt kr. 21 420 til valgkomiteen.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 7 479, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 25 102.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-37 065
Opak AS	-42 502
Andre konsulenthonorarer	-69 485
SUM KONSULENTHONORAR	**-149 052**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-611 804
Drift/vedlikehold VVS	-700 261
Drift/vedlikehold elektro	-218 262
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-934 952
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-87 049
Drift/vedlikehold heisanlegg	-246 107
Drift/vedlikehold brannsikring	-357 179
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-117 261
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-17 633
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-882 937
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-114 595
Egenandel forsikring	-41 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-4 329 039**

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Renovasjonsavgift	-1 072 248
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-1 072 248**

Transaksjon 09222115557545335932 Signert RS, MHV, ATF, LGB, EMH

NOTE: 10
LADEANLEGG EL-BIL

INNTEKTER LADEANLEGG EL-BIL	
Ladeinntekter	205 354
SUM INNTEKTER LADEANLEGG EL-BIL	**205 354**
KOSTNADER LADEANLEGG EL-BIL	
Strøm	-202 801
SUM KOSTNADER LADEANLEGG EL-BIL	**-202 801**
SUM LADEANLEGG EL-BIL	**2 553**

NOTE: 11
GJESTELEILIGHETER

INNTEKTER GJESTELEILIGHETER	
Leieinntekter	192 568
SUM INNTEKTER GJESTELEILIGHETER	**192 568**
KOSTNADER GJESTELEILIGHETER	
Romis AS	-8 400
Drift/Vedlikehold	-9 978
Bredbånd	-8 415
Renhold	-75 164
Refusjon leie	-12 100
SUM KOSTNADER GJESTELEILIGHETER	**-114 057**
SUM GJESTELEILIGHETER	**78 511**

NOTE: 12
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-504 380
Andre fyringskostnader	-175 203
SUM ENERGI / FYRING	**-679 583**

NOTE: 13
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-14 630
Container	-10 646
Datautstyr	-205
Annet driftsmateriale	-4 094
Vaktmestertjenester	-244 232
Vakthold	-287 882
Renhold ved firmaer	-794 775
Snørydding	-110 080
Andre fremmede tjenester	-80 698

Transaksjon 09222115557545335932 Signert RS, MHV, ATF, LGB, EMH

Andre kostnader tillitsvalgte	-7 479
Andre kontorkostnader	-5 973
Reisekostnader, opplysningspliktig	-152
Kontingenter	-4 125
Bank- og kortgebyr	-8 921
Øreavrunding	0
Velferdskostnader	-2 970
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-1 576 862**

NOTE: 14
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1
Renter bank	124 269
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	3 513
SUM FINANSINNTEKTER	**127 783**

NOTE: 15
FINANSKOSTNADER

Renter på leverandørgjeld	-3 515
SUM FINANSKOSTNADER	**-3 515**

NOTE: 16
VARIGE DRIFTSMIDLER

Inventar		
Tilgang 2022	68 858	
Avskrevet tidligere	-26 778	
Avskrevet i år	-22 953	
		19 127
Møbler		
Tilgang 2023	150 000	
Avskrevet tidligere	-5 000	
Avskrevet i år	-30 000	
		115 000
WC Takterasse		
Tilgang 2024	393 315	
Avskrevet i år	-18 729	
		374 586
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**508 713**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**-71 682**

NOTE: 17
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Ladeinntekt desember 2024	23 844
Vipps - Leie gjesteleiligheter	120 368
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**144 212**

Transaksjon 09222115557545335932 Signert RS, MHV, ATF, LGB, EMH

NOTE: 18
EGENKAPITAL

INTERN FORDELING AV EGENKAPITAL	**2024**	**2023**
Andel bolig	4 514 364	4 616 926
Andel næring	99 776	-425 191
Andel garasje (Fonteneplassen)	-46 873	-8 807
Andel garasje (Middelthunet 1 og 2)	-164 812	42 691
SUM EGENKAPITAL	**4 402 455**	**4 225 620**

Dette er en internfordeling av EK grunnet avdelingsregnskap/skjevdeling av felleskostnader og fordelingen kan avvike fra den tinglyste sameiebrøken.

NOTE: 19
ENERGIAVREGNING
INNTEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-5 337 816
SUM INNTEKTER	**-5 337 816**

KOSTNADER

Fjernvarme	3 299 989
Vann	1 364 162
SUM KOSTNADER	**4 664 151**

SUM ENERGIAVREGNING	**-673 665**

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i
balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

NOTE: 20
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Annen påløpt kostnad	-521 688
MC-plass 2025	-51 608
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-573 296**

Transaksjon 09222115557545335932 Signert RS, MHV, ATF, LGB, EMH

2334 - Middelthunet Sameie

RESULTATREGNSKAP PR. 31.12.2024

Tekst	NÆ2334	PF2334	PM2334	BO2334	Sum
DRIFTSINNTEKTER:					
INNKR. FELLESKOSTN.	887 682	537 040	357 312	9 357 186	11 139 220
LADEPUNKT	0	86 249	119 106	0	205 354
ANDRE ANLEGG	0	0	0	192 568	192 568
ANDRE INNTEKTER	0	87 630	37 154	14 852	139 636
SUM DRIFTSINNTEKTER	**887 682**	**710 919**	**513 572**	**9 564 606**	**11 676 778**
DRIFTSKOSTNADER:					
PERSONALKOSTNADER	-7 067	-3 298	-4 554	-63 606	-78 526
STYREHONORAR	-50 123	-23 391	-32 301	-451 105	-556 920
AVSKRIVNINGER	0	0	0	-71 682	-71 682
REVISJONSHONORAR	-2 259	-1 054	-1 456	-20 332	-25 102
FORR.FØRERHONORAR	-37 576	-17 536	-24 216	-338 187	-417 515
KONSULENTHONORAR	-9 788	-3 922	-6 452	-128 890	-149 052
DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-273 720	-510 767	-372 804	-3 171 748	-4 329 039
FORSIKRINGER	-67 895	-38 615	-83 384	-700 112	-890 006
KOMMUNALE AVGIFTER	0	0	0	-1 072 248	-1 072 248
LADEPUNKT	0	-85 177	-117 624	0	-202 801
ANDRE ANLEGG	0	0	0	-114 057	-114 057
ENERGI / FYRING	-60 300	-33 884	-34 614	-550 784	-679 583
KABEL- / TV-ANLEGG	-992	-13 440	-18 561	-1 427 827	-1 460 820
ANDRE DRIFTSKOSTN.	-61 289	-17 766	-24 886	-1 472 921	-1 576 862
SUM DRIFTSKOSTNADER	**-571 009**	**-748 850**	**-720 853**	**-9 583 499**	**-11 624 211**
DRIFTSRESULTAT:	**316 673**	**-37 931**	**-207 282**	**-18 893**	**52 567**
FINANSINNTEKT/KOSTNAD					
FINANSINNTEKTER	0	0	0	127 783	127 783

Tekst	NÆ2334	PF2334	PM2334	BO2334	Sum
FINANSKOSTNADER	-40	-135	-221	-3 119	-3 515
RES. FINANSINNT/KOSTN.	**-40**	**-135**	**-221**	**124 664**	**124 268**
RESULTAT	**316 633**	**-38 066**	**-207 503**	**105 771**	**176 835**

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i MIDDELTHUNET SAMEIE

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til MIDDELTHUNET SAMEIE.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap 2024
- 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 i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av 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.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (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 sameiet evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Bente Hodne
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: VJMFP-KHVGT-QHUID-2FWJF-DFAEK-ZN4KL

PENNEO

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

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

Hodne, Bente
Partner
Serienummer: no_bankid:9578-5995-4-175318
IP: 188.95.xxx.xxx
2025-04-29 20:27:34 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: VJMFP-KHVGT-QHUID-2FWJF-DFAEK-ZN4KL

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

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

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

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

MIDDELTHUNET

Prosjektmandat

Oppfølging av mangler og reklamasjoner Middelthunet Sameie

---

1 Dokumentinformasjon

Navn	Oppfølging av mangler og reklamasjoner Middelthunet Sameie
Versjon	[Utkast]
Dato	[Dato for godkjenning i styremøte]
Ansvarlig	Styret i Middelthunet Sameie

UTKAST

2 Bakgrunn

Middelthunet Sameie har identifisert flere mangler og reklamasjoner i fellesarealer. Styret har siden overtakelse hatt løpende dialog med utbygger og byggherre. Vi ser nå behovet for å intensivere arbeidet og i større grad involvere eksterne rådgivere for å sikre at alle forhold blir adressert på en god måte. For å sikre strukturert fremdrift og grundig dokumentasjon, ønsker styret å organisere dette arbeidet som et eget prosjekt.

3 Målsetning

Prosjektet har som mål å sikre en **helhetlig og effektiv løsning** på manglene i sameiets fellesarealer og garasjeanlegg. Dette skal oppnås gjennom:

- **Mobilisering av en felles front** – Seksjonseierne står samlet for å sikre en løsning og en sterk forhandlingsposisjon.
- **Forhandlinger med utbygger** – Målet er en rask og kostnadseffektiv utbedring av manglene.
- **Bruk av garantien** – Styret får fullmakt til å benytte garantien ved behov for å dekke utbedringer.
- **Juridisk og teknisk bistand** – Profesjonell hjelp styrker saken juridisk og teknisk.
- **Utforsking av alternative konfliktløsninger** – Inkluderer Boligtvistnemnda eller mekling før søksmål vurderes.
- **Søksmål som siste utvei** – Styret får fullmakt til å ta nødvendige juridiske skritt dersom andre tiltak ikke fører frem.
- **Alternativ løsning med egen utbedring og regress** – Sikrer at feil ikke blir stående uløst og at kostnader eventuelt kan kreves tilbake fra utbygger.

4 Organisering

4.1 Prosjektgruppe

Prosjektet består av totalt tre medlemmer (også omtalt som prosjektgruppen):

- Prosjektleder: [Velges av styret]
- Prosjektmedlem: [Velges av styret]
- Prosjektmedlem: [Velges av styret]

Prosjektleder skal være sittende styremedlem i Middelthunet Sameie. Øvrige prosjektmedlemmer skal fortrinnsvis være styremedlemmer (inklusive varamedlemmer), men kan også være andre sameiere med relevant kompetanse i eget engasjement dersom styret ser dette som formålstjenlig.

4.2 Styrets ansvar

Styret er ansvarlig for å:

- Orientere prosjektet om deres rammer og mandat for å gjennomføre arbeidet.
- Godkjenne tiltak utover mandat/budsjett og eventuelle rettslige skritt.
- Holde sameiets seksjonseiere orientert om fremdriften.

Styret er prosjektets øverste myndighet og kan med alminnelig flertall vedta endringer i prosjektets mandat, direktiv og budsjett i ordinære styremøter.

5 Fullmakter

Prosjektgruppen har fullmakt til å:

- **Forhandle med utbygger** på vegne av sameiet.
- **Engasjere tekniske og juridiske eksperter** innenfor rammen av prosjektets budsjett.
- **Fremme krav om utbedring** gjennom garantier eller reklamasjoner.
- **Sikre at all nødvendig dokumentasjon og bevis innhentes** for å underbygge sameiets krav.

Prosjektgruppen skal gå via styret for å:

- **Kreve utbetaling fra garantist** dersom utbedring ikke skjer innen rimelig tid, jf. bustadoppføringslova § 12.
- **Økonomiske disposisjoner** av vesentlig omfang skal forhåndsgodkjennes av styret.

UTKAST

6 Bankgaranti iht. bustadoppføringslova § 12

- Det er stilt en felles bankgaranti av **Euler Hermes Norge** (garanti nr. 11104589) på vegne av **M17 Utvikling AS**.
- Garantien gjelder for **Middelthunet trinn 3 og 4, bygg A, 88 boliger**, med totalt garantibeløp:
  - **3 % av vederlaget før overtakelse: NOK 32.346.900**
  - **5 % av vederlaget etter overtakelse: NOK 53.911.500**
- I tillegg kommer garantier trinn 1 og 2, samt bygg B
- Garantien er gyldig i **5 år etter overtakelse**, og dekker:
  - Mangler og mislighold
  - Reklamasjonskostnader
  - Forsinket ferdigstillelse
  - Påløpte renter dersom krav er fremmet og ikke blir utbetalt i tide
- Garantien gjelder for **kjøpere i prosjekt Middelthunet**, og er formelt sendt til forretningsfører for oppfølging, men styret har det praktiske ansvaret for å aktivere og bruke den.
- Garantien kan gjøres gjeldende overfor Euler Hermes dersom M17 Utvikling AS ikke oppfyller sine forpliktelser, uten at det kreves dom først.

7 Arbeidsmetode og milepæler

7.1 Arbeidsmetode

- **Kartlegging:** Innhente tekniske vurderinger av manglene.
- **Forhandling:** Dialog med utbygger for å oppnå en løsning.
- **Juridisk vurdering:** Samarbeide med advokat for å sikre at sameiets rettigheter ivaretas.
- **Beslutningsgrunnlag:** Utarbeide forslag til styret for videre tiltak.
- **Gjennomføring:** Sikre at nødvendige utbedringer blir gjort.

7.2 Milepæler

Milepæl	Frist	Ansvarlig
Innhenting av teknisk dokumentasjon	[Dato]	Prosjektleder
Forhandlinger med utbygger og/eller byggherre	[Dato]	Prosjektgruppen
Juridisk vurdering av krav	[Dato]	Juridisk rådgiver
Eventuell mekling eller tvisteløsning	[Dato]	Styret
Vedtak om søksmål eller alternative løsninger	[Dato]	Styret

UTKAST

8 Risikoanalyse

Risiko	Sannsynlighet	Konsekvens	Tiltak
Utbygger nekter å utbedre manglene	Høy	Høy	Bruke juridisk bistand for å forfølge krav
Den tekniske/prosjekterte løsningen er usikker	Middels	Middels	Innhente spesialuttalelser
Sakene trekker ut i tid	Middels	Middels	Jevnlig rapportering og fremdriftsplan
Økte kostnader	Middels	Høy	Streng kostnadskontroll

9 Kommunikasjon og rapportering

- **Styret informeres månedlig** om fremdriften i prosjektet skriftlig.
- **Styret informeres muntlig** om fremdriften i prosjektet i styremøter.
- **Seksjonseiere informeres kvartalsvis** gjennom nyhetsbrev eller møter.
- **Eventuelle kritiske beslutninger** tas opp i styret før videre tiltak.

10 Endringshåndtering

- Alle vesentlige endringer i prosjektets omfang, kostnader eller tidsplan skal godkjennes av styret.
- Endringer dokumenteres skriftlig gjennom styrevedtak.

11 Avslutning av prosjektet

Prosjektet avsluttes når:

- **Manglene er utbedret** eller nødvendige tiltak er gjennomført.
- **Styret beslutter at videre oppfølging ikke er nødvendig**.
- **Eventuelle søksmål eller rettslige krav er ferdigbehandlet**.
- **Sluttrapport utarbeides** og gjennomgås av styret.

UTKAST

Kandidat Vara: Marius Vik



- 36 år fra Stord.
- Jobber i OBOS som prosjektleder.
- Vi har hatt 3 fantastiske år på Middelthunet. Til høsten starter barnet vårt i barnehagen her.

Erfaring:

- 8-års erfaring som styremedlem tilknyttet OBOS Eiendomsforvaltning i eget sameie.
- Jobber daglig inn mot styrer tilknyttet OBOS Eiendomsforvaltning i systemer som Vibbo.
- Inngående kjennskap til Middelthunet og kjenner styret godt.

Hvorfor meg:

- Jeg er motivert sammen med resten av styret for videre innsats.
- Vi har lykkes med god drift og styring i sameiet.
- Middelthunet er en kombinasjon av næring og boliger. Vi skal utvikle fellesareal videre og jeg er motivert for å skape et mer inkluderende og frodigere Middelthunet. Særlig grøntareal har vi potensial på å utvikle videre.

Godt valg.



Presentasjon av kandidat til styret:

Håvard Rådstoga

Mitt navn er Håvard Rådstoga, og jeg stiller til valg som styremedlem i Middelthunet Sameie.

Jeg er utdannet siviløkonom fra Copenhagen Business School og har en mastergrad i eiendomsutvikling og -forvaltning fra NTNU. Med over 30 års erfaring fra eiendomsutvikling, forvaltning og styrearbeid, har jeg bred kompetanse innen både tekniske, økonomiske og juridiske forhold ved eiendom.

Som seksjonseier i Middelthunet har jeg vært aktiv i oppfølging av private reklamasjoner, inkludert erfaring fra rettslig prosess mot utbygger. Dette har gitt meg verdifull innsikt i hvordan slike saker håndteres, og hva som kreves for å oppnå gode resultater.

Jeg har til hensikt å bli boende på Middelthunet resten av mitt liv. Derfor er jeg spesielt opptatt av at våre fellesarealer blir ferdigstilt og vedlikeholdt på en ordentlig og profesjonell måte – i tråd med de forventninger og krav vi som seksjonseiere rettmessig kan stille.

Et viktig mål for meg er å sikre bred oppslutning om det fremlagte **prosjektdirektivet** på årsmøtet. Prosjektdirektivet er en forpliktelse fra seksjonseierne til styret om å arbeide systematisk med utbedring av mangler i fellesarealene, herunder å benytte garantien etter bustadoppføringslova § 12 innen fristen på fem år etter overtakelse. Dette gir styret både en klar retning og nødvendige fullmakter for arbeidet fremover.

Jeg ønsker å bidra til at:

- Sameiet får en profesjonell og ryddig oppfølging av reklamasjonene
- Vi jobber løsningsorientert mot utbygger, men er forberedt på å bruke juridiske virkemidler ved behov
- Seksjonseierne holdes godt informert om fremdriften
- Middelthunet utvikler seg til et sameie vi alle kan være stolte av, både nå og i fremtiden

Jeg ser frem til å møte dere på informasjonsmøtet hvor jeg vil holde en kort personlig presentasjon.

Med vennlig hilsen

Håvard Rådstoga



LIV G. BERG – STILLER TIL GJENVALG SOM STYREMEDLEM

Jeg er fortsatt lykkelig beboer i 17D sammen med min mann Lars Christian. Vi flyttet inn pinsehelgen i 2022 og stortrives i Middelthunet og området rundt. Fra 2010 til 2022 bodde jeg i naboeiendommen Colosseum Park, og kjenner nabolaget vårt veldig godt.

Jeg har siden etableringen av Middelthunet vært styremedlem, økonomiansvarlig og nestleder i styret. Vi har de siste tre årene gjort mye. Det har kommet på plass det meste av avtaler for drift, sunn økonomi, fine fellesområder, gjesteleiligheter til felles glede, flere møbler til takterrasser og mye mer. Vi går nå inn en periode hvor vi skal sikre at driften går mer og mer av seg selv med gode avtaler, samarbeidspartnere mm. I tillegg må vi begynne å se fremover på utarbeide vedlikeholdsplan og økonomi for å opprettholde høyt nivå på bygg og fellesområder også fremover. Vi har fortsatt noen reklamasjoner på bygg og fellesområder som vi jobber med å få løst. Derfor er det viktig med kontinuitet i styret frem til 5-årsfristen. Jeg ønsker derfor å fortsatt bidra til godt styrearbeid og drift av Middelthunet i den neste toårs-perioden.

Jeg har stor forståelse for driften av et sameie, og hva som skal til for at det skal fungere til det beste for beboere, næring og nabolag. Mye av denne erfaringen kommer fra at jeg var styremedlem i Colosseum Park fra 2014 til 2022, som er et lignende og stort sameie med 223 seksjoner (bolig, parkering og næring). Jeg har fortsatt god kontakt til styret der og sparrer jevnlig på felles anliggende. I denne perioden var jeg ansvarlig for noen av de største prosjektene vi har gjennomført etter etableringen av sameie i 2009/10. Disse er blant annet oppussing av oppganger i 2015, utarbeidelse av vedlikeholdsplanen i 2016 og igangsetting og gjennomføring av flere steg i disse med oppussing av fasader i 2018, bytte av tak på en av bygningene i 2019, oppgradering av uteareale ne i 2020 og 2021. i tillegg til mindre prosjekter som oppgradering av inngangsbelysning og fiberforhandlinger.

Av annen erfaring kan det nevnes at jeg er frivillig i Oslo Røde Kors og jobber til daglig som strategidirektør i et markedsføringsbyrå.

2017-dd **Carat Norge AS**

Strategidirektør og en del av ledergruppen

2020-dd **Oslo Røde Kors**

Medlem i Kontrollkomiteen til Oslo Røde Kors som er et kontrollorgan for å sikre at styret i Oslo Røde Kors arbeider innenfor gjeldende lover og vedtekter.

2017-dd **Oslo Røde Kors**

Jobber som frivillig leksehjelper hver uke i Fellesverket Majorstuen. Har også jobbet som frivillig for overnattingstilbudet i Misjonskirken og som informasjonsmedarbeider i Informasjonssenteret.

Jeg har min utdannelse fra USA med en Bachelor i Markedsføring og Kunsthistorie fra Rutgers University, samt en MBA fra ESSEC Business School i Paris, Frankrike.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

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

Årsmøtet åpnes 19.05.25 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 22.05.25
Selskapsnummer: 2334 **Selskapsnavn:** MIDDELTHUNET SAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Rune Steinkjellå er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Senita Luise Anshus Botten og Olav Bjerke er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes.

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes og årets resultat overføres til egenkapital.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 551 565, og valgkomitéens godtgjørelse settes til kr 22 063.

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Endring av vedtektene §6-2-(1)

Vedtektenes §6-2-(1) endres fra "Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene" til "Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for a˚dekke sin andel av felleskostnadene. Innkreving av akontobeløp fra næringsseksjonene nr. 331 til og med 341 skal avregnes mot kostnader basert på avdelingsregnskapet. Dette innebærer at eventuelle overskytende innbetalte akontobeløp skal tilbakebetales til næringsseksjonene, mens eventuelle underbetalte beløp skal innkreves".

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 7 Etablering av prosjekt for oppfølging av mangler og reklamasjoner

Årsmøtet er herved informert og støtter etableringen av et eget prosjekt under styret for oppfølging av mangler og reklamasjoner.

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 8 Endring av vedtektene §8-1 og §9-12

Vedtektene §8-1-(1) tillegges følgende tekst: "Styret skal være representativt sammensatt med hensyn til kjønn, bakgrunn, kunnskap og arbeidsstatus". Vedtektene §9-12 tillegges følgende tekst: "Det er valgkomiteens ansvar å sørge for at relevante kandidater presenteres i forkant og kan stemmes over på årsmøtet".

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 9 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 2 skal velges)

- [ ] Håvard Rådstoga
- [ ] Liv Gülin Berg

Varamedlem (kun 1 skal velges)

- [ ] Marius Hildal Vik

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til årsmøte 2025 for MIDDELTHUNET SAMEIE

Organisasjonsnummer: 928853217
Det ble gjennomført digital avstemning med møte. Avstemningen varte fra 19. mai kl. 15:00 til 22. mai kl. 23:59 og møtet ble avholdt 19. mai 2025, Auditoriet i Essendrops gate 3 (like ved innkjøring Colosseum P-hus).

Antall stemmeberettigede som deltok: 147.

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.

Styrets innstilling
Rune Steinkjellå (styrets leder) velges som møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Rune Steinkjellå er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **130**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **16**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til digital signering, etter at møtet er lukket.

> **Forslag til vedtak:**
> Senita Luise Anshus Botten og Olav Bjerke er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **131**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **16**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

Antall stemmer for vedtaket: **134**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **13**

Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap.

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes og årets resultat overføres til egenkapital.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **116**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **30**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 551 565. Beløpet tar utgangspunkt i fjorårets godtgjørelse, justert etter omtrentlig KPI i foregående budsjettperiode (+3%). Styret bestemmer selv fordelingen mellom medlemmene.

Godtgjørelsen til valgkomiteen foreslås satt til kr 22 063. Beløpet er beregnet med utgangspunkt i retningslinjene for valgkomiteen, hvor honoraret fastsettes som 1% av det samlede styrehonoraret, pluss ytterligere 1% per medlem i komiteen. Siden komiteen har hatt tre medlemmer i forrige periode, gir dette en samlet beregningsnøkkel på 4%. Merk at honoraret til valgkomiteen kommer i tillegg til styrets honorar. Valgkomiteen bestemmer selv fordelingen mellom medlemmene.

Honorarene gjenspeiler satsene i inneværende budsjett, se posten "Styrehonorar" i resultatregnskapet. Denne posten omfatter honorar til både styret og valgkomiteen.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr 551 565, og valgkomitéens godtgjørelse settes til kr 22 063.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **119**
Antall stemmer mot vedtaket: **8**
Antall blanke stemmer: **20**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Endring av vedtektene §6-2-(1)

Sameiet består av 330 boligseksjoner og 11 næringsseksjoner, samt tre underliggende garasjesameier. Dagens vedtekter §6-2-(1) fastslår at seksjonseiere forskuddsvis betaler et akontobeløp for felleskostnader.

Styret budsjetterer med overskudd for å bygge opp egenkapital til løpende drift og fremtidig vedlikehold, jf. vedtektene §6-2-(2). Næringsseksjonene har imidlertid uttrykt ønske om en annen modell, der de heller dekker faktiske kostnader fortløpende og ikke bidrar til felles formue. Dette er vanlig praksis i kombinerte sameier.

Styret foreslår derfor en presisering i vedtektene for å tydeliggjøre at næringsseksjonene (nr. 331–341) skal avregnes årlig mot faktiske kostnader, basert på underliggende avdelingsregnskap. Overskytende beløp tilbakebetales, og underbetaling innkreves.

Styret foreslår derfor følgende reviderte ordlyd i vedtektenes §6-2-(1):

Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Innkreving av akontobeløp fra næringsseksjonene nr. 331 til og med 341 skal avregnes mot kostnader basert på avdelingsregnskapet. Dette innebærer at eventuelle overskytende innbetalte akontobeløp skal tilbakebetales til næringsseksjonene, mens eventuelle underbetalte beløp skal innkreves.

Styret mener at forslaget sikrer en ryddig håndtering av næringsseksjonenes felleskostnader, samt enklere håndtering av oppsparte midler og finansinntekter som beholdes innen bolig- og garasjeavdelingene.

> **Forslag til vedtak:**
> Vedtektenes §6-2-(1) endres fra "Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene" til "Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for a˚dekke sin andel av felleskostnadene. Innkreving av akontobeløp fra næringsseksjonene nr. 331 til og med 341 skal avregnes mot kostnader basert på avdelingsregnskapet. Dette innebærer at eventuelle overskytende innbetalte akontobeløp skal tilbakebetales til næringsseksjonene, mens eventuelle underbetalte beløp skal innkreves".
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **101**
Antall stemmer mot vedtaket: **29**
Antall blanke stemmer: **17**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

7. Etablering av prosjekt for oppfølging av mangler og reklamasjoner

Middelthunet Sameie har identifisert flere mangler og reklamasjoner i fellesarealer. Styret har siden overtakelse hatt løpende dialog med utbygger og byggherre. Vi ser nå behovet for å intensivere arbeidet og i større grad involvere eksterne rådgivere for å sikre at alle forhold blir adressert på en god måte. For å sikre strukturert fremdrift og grundig dokumentasjon, ønsker styret å organisere dette arbeidet som et eget prosjekt.

Formål

Prosjektets mål er å sørge for at manglene blir rettet – i første rekke gjennom forhandlinger og samarbeid med utbygger, men om nødvendig også ved bruk av juridiske virkemidler.

Tiltak og virkemidler

Prosjektet vil arbeide etter følgende hovedlinjer:

- Mobilisere en felles front for å styrke sameiets posisjon.
- Innhente teknisk og juridisk bistand.
- Forhandle med utbygger for å oppnå utbedring.
- Bruke garantien etter bustadoppføringslova § 12 (Euler Hermes) dersom utbedring uteblir.
- Søke minnelige løsninger, men forbeholde seg retten til søksmål som siste utvei.
- Vurdere egen utbedring med regress dersom utbygger ikke handler.

Organisering

Styret ønsker med denne saken å informere og involvere sameierne, og ber om årsmøtets støtte til å etablere nevnte prosjekt. Vi har utarbeidet et utkast til prosjektmandat som vil endelig ferdigstilles og godkjennes i et fremtidig styremøte. Deretter er hensikten at mandatet skal legges ut på en egen tema-side på Vibbo, hvor prosjektet også vil informere om status med jevne mellomrom. Prosjektet ledes av ett styremedlem og har to øvrige medlemmer (fortrinnsvis styre- eller varamedlemmer) og rapporterer til styret.

Bakgrunn for vedtaket

Det foreligger en aktiv garanti fra Euler Hermes med gyldighet i 5 år etter overtakelse, med totalverdi på over 50 millioner kroner. Denne garantien må benyttes innen fristen dersom manglene ikke utbedres.

Vedlagt følger utkast til prosjektmandat.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsmøtet er herved informert og støtter etableringen av et eget prosjekt under styret for oppfølging av mangler og reklamasjoner.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **123**
Antall stemmer mot vedtaket: **7**
Antall blanke stemmer: **17**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

8. Endring av vedtektene §8-1 og §9-12

Fremmet av: Hege Valand

Styret i et sameie bør ha en sammensetning som reflekterer mangfoldet blant eierne. Dette sikrer at ulike behov og synspunkter blir hørt og ivaretatt. En god balanse mellom ulike bakgrunner, erfaringer og arbeidssituasjoner kan bidra til mer informerte beslutninger og økt trivsel i sameiet.

Foreslår å endre vedtektenes §8-1 "Styret" og §9-12 "Valgkomite" ved å tillegge bestemmelser som går på styrets representative sammensetning.

Styrets innstilling
Styrets innstilling er å stemme mot forslaget.

Styret støtter prinsippet om mangfold, men mener at vedtektene bør være klare, målbare og praktisk gjennomførbare. Forslaget introduserer krav som er skjønnsmessige og vanskelige å etterleve i praksis, for eksempel ved å forutsette representasjon basert på kjønn, alder eller arbeidstid/status – uten å definere hvordan dette skal måles eller gjennomføres. Det kan også gjøre det vanskeligere å finne kandidater i en situasjon hvor vi allerede tidvis har hatt utfordringer med å fylle vervene.

Det viktigste for styret er at de som velges har motivasjon og kompetanse til å ivareta sameiets interesser. Vi har ikke hatt utfordringer med bred representasjon i styret, men tvert imot hatt få kandidater, noe som gjør ytterligere krav uheldige.

Eierseksjonsloven §54 og §55 slår fast at styret skal velges av årsmøtet og bestå av minst tre medlemmer. Våre vedtekter er i samsvar med loven og åpner for et styre på opptil fem medlemmer samt varamedlemmer. Dette gir i seg selv mulighet for bred representasjon.

Valgkomiteen har som naturlig oppgave å fremme egnede og balanserte forslag til kandidater. Det foreslåtte tillegget til vedtektene om komiteens ansvar anses derfor som unødvendig.

Styret mener at våre vedtekter gir tilstrekkelig fleksibilitet og er godt tilpasset både lovverket og sameiets behov. Vår innstilling er derfor å stemme mot forslaget.

> **Forslag til vedtak:**
> ❌ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **18**
Antall stemmer mot vedtaket: **104**
Antall blanke stemmer: **25**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

9. Valg av tillitsvalgte

Det skal ved dette årsmøtet velges følgende verv til styret:

- Styremedlem (velges for 2 år)
- Styremedlem (velges for 2 år)
- Varamedlem (velges for 1 år)

Styreleder og ytterligere to styremedlemmer ble valgt for to år i fjorårets årsmøte, og er derfor ikke på valg i år. Vervene har overlappende perioder, og hvert verv (med unntak av varamedlem) har en funksjonstid på to år. Dette er for å sikre kontinuitet og bevare kompetanse ved utskiftinger i styret.

Samtlige kandidater som stiller til valg har laget en presentasjon av seg selv, disse presentasjonene finner man som vedlegg til saken.

Valgkomiteen har i forbindelse med valget kommet med sin innstilling, og skriver følgende:

Valgkomiteens vurdering er at styret er velfungerende og har gjort en god jobb for Middelthunet Sameie. Samarbeidsklimaet innad i styret er godt, og styrets arbeid synes å være satt pris på av beboerne. Valgkomiteen har lagt vekt på å videreføre viktig kompetanse og erfaring som styret besitter, samtidig som det er skapt rom for fornyelse. Valgkomiteen erkjenner også viktigheten av at styrets medlemmer bor på Middelthunet.

Valgkomiteens innstilling er derfor å gi fornyet tillit til Liv Gülin Berg, som tar gjenvalg.

Marius Hildal Vik har flyttet fra Middelthunet og tar ikke gjenvalg som styremedlem dette året, men stiller seg til rådighet som varamedlem. Dette er i tråd med valgkomitéens innstilling.

Håvard Rådstoga innstilles som nytt styremedlem.

Varamedlem Anne Synnøve Austenaa tar ikke gjenvalg dette året.

Ved fristen for innmelding av saker og kandidater til årsmøtet, hadde ingen andre kandidater meldt sin interesse til styret og/eller valgkomiteen. Merk at kandidat Håvard Rådstoga er valgt medlem av valgkomiteen for perioden 2024-2026. Dersom han skulle bli valgt inn i styret, vil han naturligvis tre ut av valgkomiteen, som vil fortsette med to medlemmer i inneværende periode (-2026).

Innstilling
Valgkomiteens innstilling er som følger:

- **Styremedlem:** Liv Gülin Berg
- **Styremedlem:** Håvard Rådstoga
- **Varamedlem:** Marius Hildal Vik

Styret stiller seg bak valgkomiteens innstilling.

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Liv Gülin Berg (121 stemmer)
Håvard Rådstoga (128 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Liv Gülin Berg
Håvard Rådstoga

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Marius Hildal Vik (121 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Marius Hildal Vik

Protokollen er signert digitalt av Rune Steinkjellå /s/, Senita Luise Anshus Botten /s/ og Olav Bjerke /s/

V E D T E K T E R

for

Middelthunet Sameie

Organisasjonsnr. 928853217

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med seksjoneringen av sameiet 27. januar 2022.

Vedtektene er endret på ekstraordinært årsmøte avholdt 10. januar 2023.

Vedtektene er endret på ordinært årsmøte avholdt 25. april 2023.

Vedtektene er endret på ordinært årsmøte avholdt 22. mai 2025.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Middelthunet Sameie. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 27.01.2022.

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet er et kombinert sameie som består av 330 boligseksjoner og 11 næringsseksjoner (næring, handel, tjenester og bevertning, og barnehage), 3 næringsseksjoner for parkering og 6 næringsseksjoner for overskuddsboder i eiendommen gnr. 215, bnr. 226 i Oslo kommune.

Hus A: 182 boligseksjoner og 8 næringsseksjoner (næring, handel, bevertning, mm).

Hus B: 94 boligseksjoner og 1 næringsseksjon (næring, handel, bevertning, mm).

Hus C: 54 boligseksjoner og 1 næringsseksjon (barnehage).

Underetasje: 1 næringsseksjon for fellesareal for næring, 3 næringsseksjoner for parkering og 6 næringsseksjoner for overskuddsboder. Tekniske rom og boder.

(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 private uteareal, markterrasser, boder, tekniske rom o.l. og annet slik som angitt i seksjoneringssøknaden.

(3) De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

(4) Eiendommen er et kombinasjonsbygg, og verken sameiermøte eller sameiets styre kan fatte beslutninger som på en urimelig og vesentlig måte begrenser eller vanskeliggjør lovlig næringsvirksomhet i eiendommens næringsseksjoner.

Næringsseksjonene skal ha uinnskrenket rett til selv å bestemme bruken av sine næringsarealer så lenge de er iht. offentligrettslige lover og regler.

1-3 Sameiebrøk

(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av grunnboken.

(2) Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA areal. Balkonger/ terrasser/ uteareal/ boder og evt. andre tilleggsarealer er ikke med i hoveddelens BRA.

1-4 Kommunikasjon mellom styret og seksjonseierne

(1) Styret bestemmer hvordan meldinger og lignende etter vedtektene eller eierseksjonsloven gis til seksjonseierne. Seksjonseierne kan reservere seg mot å motta meldinger elektronisk, en slik reservasjon skal skriftlig oversendes styret. Styret skal informere seksjonseierne i rimelig tid før ny kommunikasjonsmåte tas i bruk. Meldinger skal gis på en betryggende og hensiktsmessig måte.

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

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

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) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 dager årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie på døgn- eller ukesbasis i inntil 30 dager sammenhengende.

(3) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner, dog med de unntak som følger av eierseksjonsloven § 23 annet ledd.

(4) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold, inkludert korttidsutleie. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

(5) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

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) Seksjonseier har ikke rett til å henstille personlige eierandeler i fellesarealer. Dette er særlig viktig i forbindelse med fellesarealenes funksjon som rømningsveier, fri for brennbart materiale eller objekter som kan være til hindring.

(5) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

(6) 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:

a) 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.

b) Eier av næringsseksjon har rett til å skilte og profilere egen næringsvirksomhet i normalt omfang ved reklame og markedsføringsutstyr på fasade i tilknytning til næringsseksjonen. Fasade til næringsseksjonen defineres som fasadeareal frem til tilstøtende seksjoner eller øvrig fellesareal. Næringsseksjonene plikter å følge offentligrettslige lover og regler for virksomhetsskilt, inkludert relevante veiledere for dette utgitt av relevante bygningsmyndigheter i Oslo kommune.

c) Øvrig reklame eller markedsføringsutstyr på resterende fasade skal godkjennes av styret. Det forutsettes at eventuelle inngrep har nødvendige offentlige tillatelser og for øvrig ikke bryter med fasadens visuelle profil og ikke er til urimelig ulempe for andre seksjonseiere. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

d) Eier av næringsseksjonene er ansvarlig for drift og vedlikehold av reklame- og markedsføringsutstyr på sameiets fasade, og for evt. følgeskader dette medfører.

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.

Næringsseksjon (barnehage) kan foreta nødvendig endringer av uteareal som omfattes av seksjonens bruksrett, jf. punkt 3-2 nedenfor, og som er begrunnet i HMS-messige årsaker og/eller offentlige pålegg og krav, uten forhåndsgodkjenning fra styret. Videre kan denne næringsseksjonen (barnehage) fritt utføre endringer på utearealet såfremt endringen ikke medfører en vesentlig endring av installasjonens plassering, størrelse og funksjon som vil påføre andre seksjonseiere skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

(7) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i 3-1-(6), må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

(8) All næringsvirksomhet i næringsseksjonene skal følge åpningstider som angitt i offentligrettslige regler for slike virksomheter, inkludert relevante skjenketider i bydelen, som endres fra tid til annen. Enhver form for varelevering, søppeltømming, osv. skal foregå på en slik måte at det ikke er til urimelig eller uvanlig plage for beboerne.

Næringsseksjoner med fasade mot Middelthunsgate har fortrinnsrett (men ikke eksklusiv rett) til bruk av utomhus arealer (vederlagsfritt) utenfor hele lengden av sine respektive lokaler innenfor rammen av sine næringsaktiviteter, begrenset til 2 meter fra fasade. Bruken av disse utomhus arealer må skje på en slik måte at adgangen og adkomst til boligseksjonene ikke hindres.

Næringsseksjonene 334 og 338, som har fasader mot Fabrikkgata, har fortrinnsrett (men ikke eksklusiv rett) til bruk av utomhus arealer i møbleringssone og veggsone i henhold til regulert sone-inndeling (vederlagsfritt) som vist på tegning/skisse inntatt som vedlegg 1.1. Bruken av disse utomhus arealer må skje på en slik måte at adgangen og adkomst til boligseksjonene ikke hindres.

(9) Deler av seksjon 276 i bygg B, 10. etasje består av en gang som skal kunne benyttes som rømningsvei for sameiet/beboere. Gangen er på seksjoneringstegningene angitt som «Gang B02». Den til enhver tid eier av denne seksjonen (snr. 276) plikter å overholde og oppfylle den til enhver tid gjeldende brannstrategien, som bl.a. stiller krav til gulv, vegger, tak, nødlys mv.

Dørene fra gangen og ut til trappegangene skal til enhver tid være åpne (dørene skal ikke låses), og adgang/tilkomst kan heller ikke på annen måte hindres eller vanskeliggjøres. Gangen kan ikke møbleres (blomster mv. vil dog kunne settes ut, forutsatt at dette ikke er i strid med brannstrategiene eller hindrer adkomst/tilkomst).

Seksjon 276 sin bruk/utnyttelse av gangen er underlagt begrensinger i samsvar med ovennevnte, herunder i form av bruksrett til fordel for øvrige sameiere og en forpliktelse mht. oppfyllelse av brannreglement.

(10) Sameiet disponerer to gjesteleiligheter i oppgang 17C, første etasje. Disse gjesteleilighetene kan reserveres ved å følge instrukser på enhver tids gjeldende kommunikasjonsplattform. Gjesteleilighetene er å anse som fellesareal. I tillegg er det etablert særskilte retningslinjer og betingelser som beboer aksepterer ved reservasjon av disse.

(11) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

3-2 Enerett til bruk

Iht. lov om eierseksjoner § 25 6. ledd har næringsseksjonene (næring, handel og bevertning), næringsseksjon (barnehage) og boligseksjonene evigvarende enerett til å benytte de deler av sameiets fellesareal som er markert på vedlegg 1:

Næringsseksjonene 331 t.o.m. 339 og 341 (næring, handel og bevertning) har herunder enerett til bruk av følgende arealer:

- Fasader, inngangspartier, oppganger, trappeløp, korridorer, heiser, boder og tekniske rom og anlegg (herunder, men ikke begrenset til gasstank nedgravd i Fabrikkgata) som utelukkende betjener næringsseksjonene.

Næringsseksjon 340 (barnehage) har herunder enerett til bruk av følgende arealer:

- Fasader, inngangspartier, oppganger, trappeløp, korridorer, heiser, boder og tekniske rom og anlegg som utelukkende betjener næringsseksjonen.

Utvendig leke areal på bakkeplan er seksjonert som en tilleggsdel grunn og en del av seksjonen. Lekearealet skal allikevel være tilgjengelig for områdets beboere utenfor åpningstidene til barnehagen, ved arrangementer i regi av barnehagen utenom åpningstid og ved vedlikeholdsarbeider.

Boligseksjonene har herunder enerett til bruk av følgende arealer:

- Fasader, inngangspartier, oppganger, trappeløp, korridorer, takterrasse, gjesteleiligheter, heiser, boder og tekniske rom og anlegg som utelukkende betjener boligseksjonene.

Endring i etablerte evigvarende eneretter krever samtykke fra de seksjonseiere som er direkte berørt.

3-3 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Eventuelle ordensregler kan ikke innskrenke en seksjonseiers rettslig råderett over- eller bruk av egen seksjon.

(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. Parkeringsplasser

4-1 Organisering

På Middelthunet er det 239 parkeringsplasser hvor 141 plasser er seksjonert i tre næringsseksjoner og 98 plasser ligger i en egen anleggseiendom. Det etableres egne tingsrettslige sameier for næringsseksjon 342 (heretter Middelthunet Garasjesameie 1), næringsseksjon 343 (heretter Middelthunet Garasjesameie 2), og anleggseiendommen (heretter Fonteneplassen garasjesameie) hvor seksjonseiere som har ervervet parkeringsplass blir sameiere.

Alle parkeringsplasser eies av en eller flere seksjonseiere i sameiet, unntatt 6 parkeringsplasser som disponeres av naboeiendommen. All parkering skjer på anvist plass med gyldig bruksrett. Parkering utenfor anvist plass eller uten gyldig bruksrett er forbudt, og kan resultere i borttauing uten varsel. Rettigheter og plikter for p-plasser fremgår av vedtektene for Middelthunet garasjesameie 1, Middelthunet garasjesameie 2 og Fonteneplassen garasjesameie, se vedlegg 2. Punktene 4-2, 4-3 og 4-4 under er en gjengivelse fra garasjesameienes vedtekter og derfor kun til orientering.

4-2 Rettslig disposisjonsrett

Garasjeplass kan dersom den ikke følger en bolig- eller næringsseksjon ved salg, kun overdras/selges til andre seksjonseiere i sameiet unntatt 6 parkeringsplasser i næringsseksjon 344.

Garasjeplass for bolig- eller næringsseksjonene kan kun leies ut sammen med seksjonen eller til andre eiere av bolig- eller næringsseksjoner i sameiet.

4-3 Drifts- og vedlikeholdsplikt

Parkeringsseksjonene er ansvarlig for drift og vedlikehold av egen seksjon samt installasjoner, utstyr og tekniske anlegg forbundet med parkeringsanlegget.

4-4 Kostnadsfordeling

Parkeringsseksjonen bærer sine særkostnader og sin andel av eierseksjonssameiets felleskostnader, jf. 6-1 (5).

4-5 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 boligseksjonen 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 gjennom den tjenesteleverandøren sameiet til enhver tid har avtale med. Detaljer rundt gjeldende avtale- og bruksvilkår ligger på enhver tids gjeldende kommunikasjonsplattform.

4-6 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

(1) Har en seksjonseier, leietaker eller en i husstanden nedsatt funksjonsevne, kan denne kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass innenfor samme del av garasjen. 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.

(2) Retten gjelder bare parkeringsplasser innenfor samme del av garasjen som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne.

(3) Denne bestemmelsen kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtektsbestemmelsen. Vedtekten må registreres i Foretaksregisteret.

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

j) Individuelle ventilasjonsaggregat i den enkelte boligseksjon

(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.

(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) 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 for fellesarealer, tekniske rom og anlegg mv. hvor det er gitt rett til enerett til bruk jf. vedtektenes § 3-2, og øvrige bestemmelser hvor dette er angitt, ligger på de sameierne som har bruksretten, med mindre annet fremkommer av disse vedtekter.

Næringsseksjonene (næring, handel og servering) og næringsseksjon (barnehage) har overflatevedlikeholdsplikt for «sine» fasader i 1. og 2. etasje, herunder utskifting og vedlikehold av vinduer og dører til sin seksjon, og bærer selv kostnadene for dette. Tilsvarende er næringsseksjonene fritatt for felleskostnader for overflatevedlikehold av sameiets øvrige fasade og utskifting og vedlikehold av dører og vinduer i boligseksjonene.

Næringsseksjonene (næring, handel og servering) har ansvar for overflatevedlikehold for utomhus arealer ved forretningsinngangene innenfor rammen av sine salgsaktiviteter, begrenset til 2 meter fra fasade. Næringsseksjonene med fasade mot Fabrikkgata har i tillegg ansvaret for overflatevedlikehold for utomhus arealer der disse seksjonene har fortrinnsrett til bruk i henhold til punkt 3-1 (7), siste avsnitt.

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 inklusive radiatorer. 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) 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.

(5) 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 vedtekter.

(2) Næringsseksjonene 331 t.o.m. 339 og 341 (næring, handel og servering) skal selv dekke følgende kostnader som særkostnad eller som del av sin ideelle andel av felleskostnadene:

Kostnader til egen andel av kommunale avgifter, drift og vedlikehold av tekniske installasjoner, anlegg, innvendige fellesarealer, overflatevedlikehold av «egen fasade» utskifting av vinduer og dører i/til næringsseksjonene, avfallshåndtering, service og driftsavtaler (eksempelvis brann-, sprinkling-, ventilasjon, og nøkkelsystemer), vakt- og alarmtjenester og øvrige anlegg og funksjoner som bare eller i det vesentlige betjener næringsseksjonene og øvrige kostnader hvor næringsseksjonene har ener4ett til bruk, jf. vedtektenes pkt. 3-2.

(3) Næringsseksjon 340 (barnehage) skal selv dekke følgende kostnader som særkostnad eller som del av sin ideelle andel av felleskostnadene:

Kostnader til egen andel av kommunale avgifter, drift og vedlikehold av tekniske installasjoner, drift og vedlikehold av barnehagens uteareal med innretninger, anlegg, innvendige fellesarealer, overflatevedlikehold av «egen fasade» utskifting av vinduer og dører i/til næringsseksjonen, avfallshåndtering, service og driftsavtaler (eksempelvis brann, sprinkling, ventilasjon, og nøkkelsystemer), vakt- og

alarmtjenester og øvrige anlegg og funksjoner som bare eller i det vesentlige betjener næringsseksjonen og øvrige kostnader hvor næringsseksjonen har enerett til bruk, jf. vedtektenes pkt. 3-2.

(4) Boligseksjonene skal selv dekke følgende kostnader som særkostnad eller som del av sin ideelle andel av felleskostnadene:

Kostnader til egen andel av kommunale avgifter, drift og vedlikehold av tekniske installasjoner, anlegg, innvendige fellesarealer, avfallshåndtering, service og driftsavtaler (eksempelvis brann, sprinkling-, ventilasjon og nøkkelsystemer, vedlikehold av navneskilt mv.), strøm i «egne» fellesarealer, vakt- og alarmtjenester og øvrige anlegg og funksjoner, herunder heis, tv/bredbånd, takterrasse og boder som bare eller i det vesentlige betjener boligseksjonene og øvrige kostnader hvor boligseksjonene har enerett til bruk, jf. vedtektenes pkt. 3-2. Kostnadene skal fordeles etter innbyrdes sameierbrøk.

Kostnader forbundet med kollektivt bredbånd og tv fordeles med en lik andel pr. tilknyttet seksjon.

Boligseksjonene 68, 106, 107, 110, 111, 176, 177, 181, 182, 267, 272, 273 og 276 har desentralisert ventilasjon med egne aggregater og skal ikke dekke kostnader forbundet med felles ventilasjon som betjener de øvrige boligseksjonene.

(5) Parkeringsseksjonene skal dekke sin andel av kostnader forbundet med innvendig drift og vedlikehold av seksjonen samt alt kjøre- og adkomstareal, porter, dører og tekniske anlegg mv. som kan tilknyttes parkeringsarealet som blant annet:

- Garasjeportanlegget og dets styring.
- Manøvreringsareal i garasjekjeller og Fonteneplassen garasjesameie.
- Strøm til lys, ventilasjon, snøsmelteanlegg og lignende i forbindelse med garasjekjeller.
- Vaktmestertjenester/renhold av seksjonen.
- Serviceavtaler for drift og vedlikehold av garasjeanlegget.
- Nødvendige forsikringer.

Dersom kostnader forbundet med energi mv. ikke klart kan atskilles eller måles, skal det betales en forholdsmessig andel etter en nøkkel basert på nytte eller forbruk. Kostnadene fordeles på sameierne etter sameiebrøken i seksjonene. Parkeringsseksjonene er fritatt øvrige felleskostnader i Sameiet. Teller i sameiebrøken til disse skal ikke medregnes og trekkes fra nevner når felleskostnader som fordeles etter brøk beregnes.

Bodseksjonene skal kun dekke faktiske kostnader som kan knyttes til drift og vedlikehold av bodene på lik linje med de øvrige bodene som er seksjonert som tilleggsdeler. Teller i sameiebrøken til disse skal ikke medregnes og trekkes fra nevner når felleskostnader som fordeles etter brøk beregnes.

(6) Følgende kostnader skal fordeles etter sameierbrøk for samtlige seksjoner:

- Generell skadedyrbekjempelse.
- Bygningsforsikring.
- Kostnader forbundet med installasjon og drift av kameraovervåking.
- Kostnader tilknyttet øvrig ytre og/eller konstruksjonsmessig vedlikehold av eiendommen som ikke er særskilt omtalt i pkt. 6.1.(2) (3) eller (4) herunder bla. alle tak, fasader og øvrige bygningskonstruksjoner, felles teknisk anlegg og utstyr, herunder felles sprinkling, felles brannvarslingsløsninger, membranløsninger og adkomstveier rundt bebyggelsen og øvrige fellesarealer, så langt plikten til utføre vedlikehold og/eller kostnadsdekning ikke påhviler enkelte seksjonseiere etter disse vedtekter.

(7) Følgende kostnader skal fordeles likt for samtlige seksjoner:

- Honorar til tillitsvalgte, med arbeidsgiveravgift.
- Kostnader til forretningsførsel, revisjon og andre administrasjonskostnader, herunder kostnader til energiavregning, telefon, kontordata, trykksaker, porto, bank-/kortgebyr, møtevirksomhet, kurs, gaver og andre fremmede tjenester.

(8) Kostnader til fjernvarme inngår i felleskostnadene, herunder kostnader til varmt tappevann, radiatoranlegg etc. Det er installert individuelle målere for hver eierseksjon. Kostnadene fordeles iht. målt forbruk. Kostnader til energiservice (avlesing, avregning og fakturering) fordeles likt pr. seksjon eller målepunkt som avregnes. Det kreves inn et månedlig akontobeløp som avregnes iht. avtalt periode. Kostnader til fjernvarme som ikke lar seg avregne mot den enkelte næringsseksjon eller boligseksjon (residual) skal fordeles mellom næringsseksjonene og boligseksjonene etter innbyrdes sameierbrøk.

(9) Dersom en seksjonseier driver virksomhet eller iverksetter tiltak som påfører Sameiet særlig høye kostnader kan vedkommende sameier pålegges å bære en større del av kostnadene enn fordelingen i denne bestemmelse skulle tilsi. Slik endring kan fastsettes av årsmøtet med 2/3 flertall.

(10) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(11) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av (1).

(12) 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. Innkreving av akontobeløp fra næringsseksjonene nr. 331 til og med 341 skal avregnes mot

kostnader basert på avdelingsregnskapet. Dette innebærer at eventuelle overskytende innbetalte akontobeløp skal tilbakebetales til næringsseksjonene, mens eventuelle underbetalte beløp skal innkreves

(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 kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 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 til fire medlemmer. Det kan velges varamedlemmer.

(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. Styrelederen avgjør om sakene skal behandles i fysisk møte eller på annen måte. Alle styremedlemmene kan kreve fysisk møte.

(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) Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

(3) 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 og gjennomføring av 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.

(3) Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres. Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte. Dersom årsmøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.

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 årsrapport.
- Behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår.
- Velge styremedlemmer.
- Behandle vederlag til styret.

(3) Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere 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 stedet 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 en 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 regnes flertallet etter antall stemmer. Hver boligseksjon har en (1) stemme.

Næringsseksjonene har følgende stemmer:

- Seksjon 331 har 2 stemmer
- Seksjon 332 har 1 stemme
- Seksjon 333 har 2 stemmer
- Seksjon 334 har 7 stemmer
- Seksjon 335 har 3 stemmer
- Seksjon 336 har 1 stemme
- Seksjon 337 har 1 stemme
- Seksjon 338 har 3 stemmer
- Seksjon 339 har 1 stemme
- Seksjon 340 har 10 stemmer
- Seksjon 341 har 4 stemmer

Stemmetallet er basert på eierbrøken.

Næringsseksjoner for parkering og boder har ikke stemmerett.

(2) For en boligseksjon 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 en 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 vesentlige 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

(1) Ingen kan delta i en avstemning om;

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående

b) ens eget eller ens nærstående 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.

9-12 Valgkomite

Sameiet skal så langt det er mulig ha en valgkomite, hvis oppgave er å fremme forslag på kandidater til de tillitsverv som er på valg. Styret kan fastsette retningslinjer for valgkomiteen.

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, styreansvars-forsikring og rettshjelpsforsikring. Innboforsikring er den enkelte sameier 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. Diverse opplysninger

11-1 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.

11-2 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 16. juni 2017 nr. 65.

11-3 Middelthunet garasjesameie og Fonteneplassen garasjesameie

For garasjesameiene gjelder egne vedtekter/ avtale mellom de ideelle eiere i disse. Styret i Middelthunet Sameie skal sørge for forsvarlig drift, vedlikehold og administrasjon av garasjesameiene, med mindre garasjesameiene velger eget styre og fatter vedtak om å forestå drift, vedlikehold og administrasjon i egen regi.

11-4 Fonteneplassen (gnr. 215 bnr. 396)

Fonteneplassen utgjør en egen eiendom som sameiet eier. Plassen er tilrettelagt for allmennheten, og sameiet må besørge og bekoste drift og vedlikehold av plassen.

Naboeiendommen gnr. 215 bnr. 231 har tinglyst bruksrett til 350 kvm av Fonteneplassen. Arealet disponeres eksklusivt av barnehage beliggende på gnr. 215 bnr. 231 i barnehagens åpningstid. Utenom åpningstiden skal arealet være tilgjengelig for sameiets beboere. Kopi av den tinglyste erklæringen er inntatt vedtektene som vedlegg 3.

11-5 Nedkjøringsrampe i Essendropsgate 5

Sameiet Essendropsgate 5, sameiet Colosseum Park Syd 2, Colosseum Park Parkeringssameie og Middelthunet Sameie benytter i fellesskap nedkjøringsrampe fra og med Essendropsgate på deler av gnr. 515, bnr. 2.

Det er inngått en avtale med formål å sikre kostnadsdekning til drift, vedlikehold og oppgradering av nedkjøringsrampen samt fordele kostnadene mellom både eiere og rettighetshavere.

Avtalen er tinglyst og følger den til enhver tid tinglyste hjemmelshaver til eiendommene.

11-6 Adkomstrett for varelevering og personaladkomst

Eier av gnr. 515, bnr. 2, snr. 7 har adkomstrett for varelevering og personaladkomst gjennom underjordisk innkjørings- og parkeringsanlegg fra Essendropsgate gjennom gnr. 215, bnr. 395 (Fonteneplassen garasjesameie).

11-7 Kameraovervåkning av fellesareal

Sameiermøtet godkjente i sameiermøte 10.01.2022, 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.

11-8 Plikt til medvirkning

Inntil prosjektet Middelthunet er ferdig utbygget, er sameiet forpliktet til å la M17 Utvikling AS (org.nr. 988 736 228) eventuelt den dette selskapet utpeker, vederlagsfritt benytte deler av sameiets fellesarealer midlertidig for adkomst, plassering av utstyr/rigg med mer. Bestemmelsen i dette punkt 11-7 bortfaller uten behandling i årsmøtet når prosjektet Middelthunet er ferdigstilt.

Vedlegg:

1. Enerett til bruk av fellesareal for bolig og næring

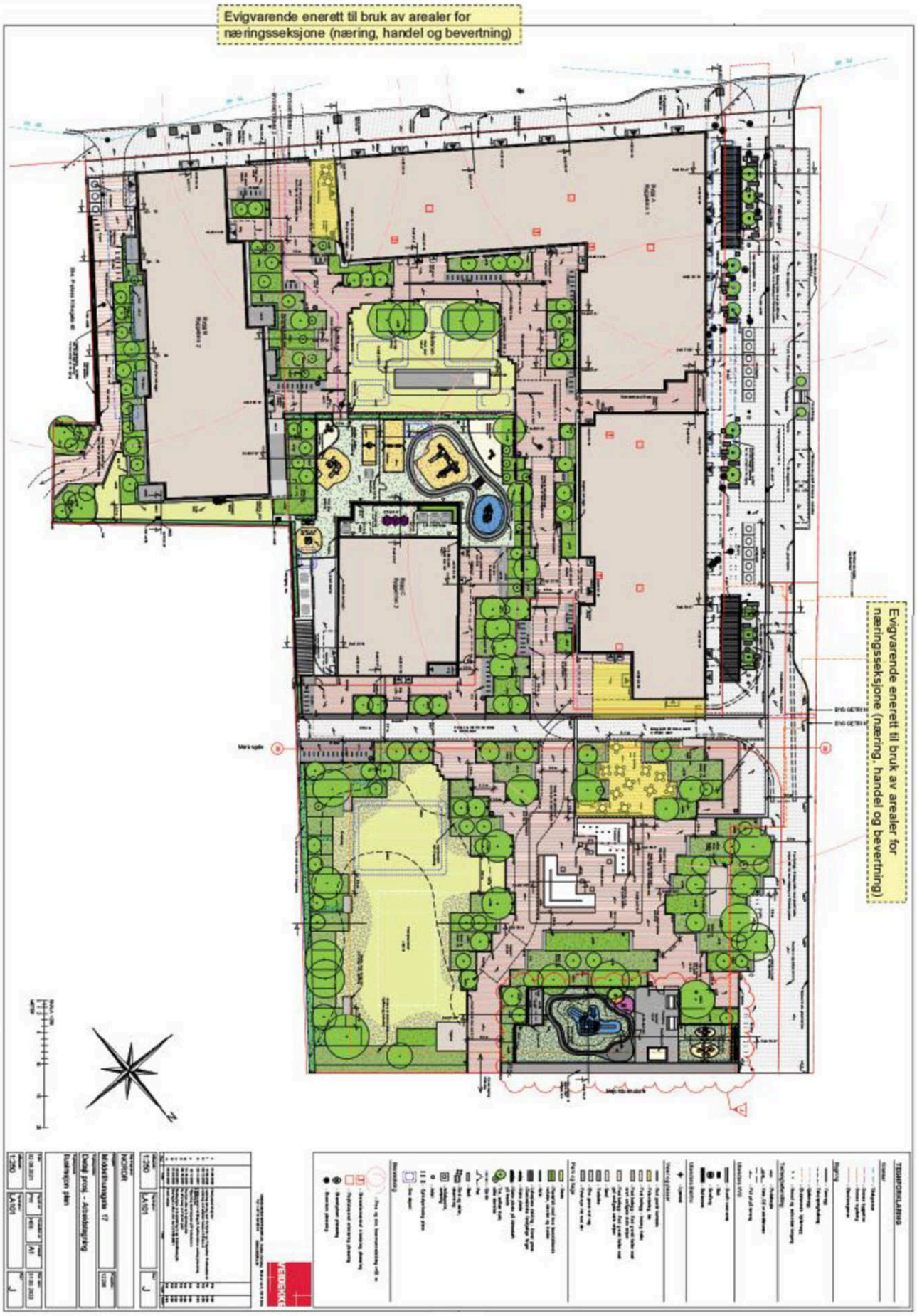
1.1 Fortrinnsrett til bruk av fellesareal for næringsseksjon 334 og 338

2. Vedtekter for garasjesameiene på Middelthunet

2.1 Bruksrettsplan for garasjesameiene på Middelthunet

3. Erklæring om bruksrett til 350 kvm av Fonteneplassen for gnr. 215 bnr. 231

Fortrinnsrett til bruk av fellesareal for næringsseksjon 334 og 338



V E D L E G G 2

til

Vedtekter for Middelthunet Sameie

Organisasjonsnr. 928853217

Vedtekter/ Sameieavtaler

for

«Garasjesameiene på Middelthunet»

Gnr. 215, bnr. 226, snr. 342, Oslo kommune

Gnr. 215, bnr. 226, snr. 343, Oslo kommune

Gnr. 215, bnr. 395, Oslo kommune

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med seksjoneringen av sameiet 27. januar 2022.

Vedtektene er endret på sameiermøte avholdt 13. november 2023.

1. Innledende bestemmelser

Sameienes navn er Middelthunet 1 garasjesameie, Middelthunet 2 garasjesameie og Fonteneplassen garasjesameie, heretter i fellesskap omtalt som «garasjesameiene på Middelthunet». Hvert sameie er en selvstendig juridisk enhet, men av praktiske årsaker er vedtektene for hvert sameie samlet i ett felles dokument.

Det er kun bestemmelser om praktisk administrasjon, organisering av drift og vedlikehold av sameiene, rett til bruk av felles areal og teknisk infrastruktur, og fordeling av felles kostnader og regnskap som er å anse som en felles avtale for sameiene.

Bestemmelser om rettslige disposisjoner over sameieandel herunder salg og utleie, bruksrett til parkeringsplasser, sameiermøte, sameiermøtets vedtak og ansvar utad er like, men skal anses å gjelde alene for sameierne i hvert av sameiene.

Middelthunet Sameie skal sørge for forsvarlig drift, vedlikehold og administrasjon av garasjesameiene på Middelthunet i samsvar med disse vedtekter og vedtekter for Middelthunet Sameie.

2. Hva sameiene omfatter

Eiendom	Sameie	Andeler/p-plasser
Gnr. 215, bnr. 226, snr. 342	Middelthunet 1 garasjesameie	119
Gnr. 215, bnr. 226, snr. 343	Middelthunet 2 garasjesameie	10
Gnr. 215, bnr. 395	Fonteneplassen garasjesameie	98

Gnr. 215, bnr. 226, snr 342 og 343 i Oslo kommune er næringsseksjoner med tilleggsdeler bestående av biloppstillingsplasser i «Middelthunet Sameie».

Gnr. 215, bnr. 395, Oslo kommune er en egen fradelt anleggseiendom bestående av både ordinære biloppstillinger og biloppstillingsplasser i et flåtesystem.

Sameiene er tingsrettslige sameier hvor ingen av sameierne eier noen spesiell del av sameienes eiendom, men hvor sameierne iht. vedtektene er tildelt spesielle rettigheter og plikter til forskjellige deler av sameiet.

Hvert sameie består av like mange eierandeler som det er parkeringsplasser.

Hver sameier eier en ideell andel av sameienes eiendom. Usolgte garasjeplasser eies av utbygger.

3. Formål

Sameienes formål er å eie, drifte og forvalte eiendommene, parkeringsarealet med kjørebane og adkomstarealer til det beste for eierne av sameiene.

4. Fysisk bruk av sameienes eiendom

Den enkelte sameier har enerett til bruk av en eller flere p-plasser i eiendommen sameieandelen tilhører slik det nærmere er bestemt i disse vedtekter, jf. § 6, og har for øvrig lik rett til å utnytte parkeringskjellerens fellesarealer i Middelthunet Sameie og Fonteneplassen garasjesameie til det de er beregnet eller vanligvis brukt til.

Som vedlegg 2.1 følger bruksrettsplan med bruksrettsoversikt over parkeringseiendommene med angivelse av parkeringsplassene med nummerering. Styret/forretningsfører fører oversikt over hvem som til enhver tid er eier og gis fullmakt til å endre vedlegget (parkeringsoversikt) uten vedtak fra årsmøtene. Endring i vedlegget krever tilslutning fra de berørte rettighetshavere. Det kan ikke fattes vedtak i sameiene som berører fordelingen av parkeringsplasser uten at de berørte sameierne har gitt sitt samtykke til dette.

Sameienes eiendommer kan bare nyttes i samsvar med formålet, jf. § 3 og innenfor de rammer og begrensninger som følger av disse vedtekter. Bruken av eiendommene må ikke på en urimelig el- ler unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

All ferdsel i sameienes eiendommer og i kjørebane og adkomstarealer skal skje hensynsfullt og slik at annen ferdsel ikke unødig hindres eller skade unødig forvoldes. Det er ikke tillatt å parkere utenfor oppmålte parkeringsplasser.

Det er ikke tillatt å drive næringsvirksomhet i eller fra sameienes eiendommer, unntatt utleie av p- plasser som skjer i samsvar med vedtektene. Det er heller ikke tillatt å drive med bilvask, verksted eller utøve verkstedsliknende aktiviteter i tilknytning til biler, tilhengere og/eller annet som er parkert på sameienes eiendom. For øvrig vises til evt. ordensreglement fastsatt av styret iht. § 12.

Sameiere som ikke er beboere (eller juridiske eiere) av en boligseksjon i Middelthunet Sameie kan kun benytte trappehus Fonteneplassen og garasjeport/innkjøringsvei for adgang til garasjen. Fasiliteter som sykkelparkeringsrom, sykkelverksted og øvrig innendørs fellesareal som ikke er en del av garasjen er forbeholdt boligsameiet (eventuelt næring).

Alle sameiere må innrette seg etter bestemmelser fastsatt i Middelthunet Sameie sine vedtekter eller ordensregler for bruk av kjelleren og for atkomst til sameienes eiendom.

5. Rettslige disposisjoner over sameieandel

Til hver sameier skal det utstedes et skjøte pålydende en ideell andel i sameiet iht. sameiebrøken, jf. § 2.

Sameierne kan bare pantsette, selge og for øvrig disponere over sin sameieandel innenfor rammen av disse vedtekter.

Enhver rettslig disponering og overdragelse av sameieandel skal uten ugrunnet opphold meldes skriftlig til styret i Middelthunet Sameie eller til sameienes styre eller forretningsfører med opplysning om hva disponeringen gjelder og mellom hvilke parter disponeringen gjelder.

Sameierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett til øvrige sameieres sameieandel utover det som uttrykkelig følger av disse vedtekter.

Sameierne kan ikke kreve oppløsning eller bruksdeling av sameiet iht. sameielovens §§ 14 og 15.

6. Bruksrett til parkeringsplasser (p-plasser)

En sameieandel gir bruksrett til en eller flere bestemte p-plasser i den eiendommen man eier en sameieandel i etter sameiebrøken. Rettigheten til bruk av den enkelte p-plass er fordelt av utbygger i forbindelse med det første salget av p-plassene/sameieandelene. Parkerings-plassene i sameienes garasjeanlegg er fordelt på sameierne slik det fremgår av vedlegg 2.1.

Garasjeanleggene har til enhver tid et visst antall parkeringsplasser for funksjonshemmede (HC- plasser). HC-plassene som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne, skal gjøres tilgjengelige for disse.

En sameier med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret i sameiet eller Middelthunet Sameie pålegger en sameier uten behov for en tilrettelagt plass å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom sameieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet og gjelder ikke på tvers av sameiene. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

Det er et vilkår at vedkommende med funksjonshemning kan dokumentere at han eller hun på grunn av funksjonshemning har tillatelse fra kommunen til "parkering for forflytningshemmede" eller annen tilfredsstillende dokumentasjon. Dersom parkeringsplassen som byttes har montert ladepunkt for el-bil, må den som overtar bruksretten av plassen bekoste å flytte eller montere nytt ladepunkt på den nye plassen den tidligere brukeren overtar bruksretten til.

Styret kan også, når andre særlige grunner tilsier det, foreta ombytting av p-plasser ved å endre parkeringsoversikten, vedlegg 2.1.

Det er et begrenset antall HC-plasser, tildeling skjer etter ansiennitet basert på tidspunkt for søknad/melding om behov for om HC plass er kommet styret i hende. Er ansienniteten lik skjer tildeling ved loddtrekning.

7. Nærmere om disposisjonsrett over p-plassene

7-1 Salg og annet eierskifte

Eierandelen i sameiene er personlig og kan, dersom den ikke selges eller overføres sammen med en bolig- eller næringsseksjon, kun selges eller overføres til andre eiere av bolig- eller næringssekseksjoner i Middelthunet Sameie.

7-2 Utleie av p-plass

Parkeringsplassene kan kun leies ut sammen med en bolig- eller næringsseksjonen, til andre eiere av en bolig- eller næringsseksjon eller til beboere eller leietakere av en bolig- eller næringsseksjon i Middelthunet Sameie.

7-3 Elbillader

Alle elbilladere er tilknyttet felles lastdelingsanlegg. Forbrukt ladestrøm og eventuelle gebyrer betales av bruker iht. bestemmelsene i den til enhver tids gjeldende avtale med tjenesteleverandør av ladeanlegget. Se informasjon om gjeldende vilkår og betingelser på sameiets kommunikasjonsplattform. Kostnadene fordeles mellom brukerne etter retningslinjer fastsatt av styret i sameiene eller i Middelthunet Sameie.

Ettermontering av lader (på plasser som er forberedt for dette) skal bestilles gjennom sameiets etablerte avtale, for å sikre kompatibilitet og overordnet kontroll av lastdelingsanlegget. Alle installasjonskostnader tilfaller eier av parkeringsplassen. Mer informasjon om bestilling finnes på sameiets kommunikasjonsplattform.

7-4 Mislighold

Dersom eier av sameieandel med rett til p-plass vesentlig misligholder sine plikter, vil styret kunne kreve salg av parkeringsplassen (dvs. den ideelle andel i eiendommen med bruksrett til parkeringsplass(er)). Slikt krav skal følge prinsippene i eierseksjonsloven § 26 som gjelder tilsvarende i det omfang bestemmelsen passer.

8. Sameiermøtet

Sameienes øverste myndighet utøves av sameiermøtet.

Sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når en eller flere sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Styret innkaller skriftlig til sameiermøte med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt bestemt angi de saker som skal behandles i sameiermøtet. Dersom et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall skal behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte med forslags-, tale-, og stemmerett. En sameier kan møte ved fullmektig, og har også rett til å ta med en rådgiver til sameiermøtet. Bare saker nevnt i innkallingen kan behandles på sameiermøtet.

9. Sameiermøtets vedtak

Ved avstemninger regnes flertallet etter sameiebrøken. Hver sameier har stemmerett iht. sin sameiebrøk, jf. § 2 over.

Med mindre annet følger av vedtektene, gjelder som sameiermøtets beslutning det som flertallet av stemmene beregnet etter sameiebrøken er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt.

Det kreves minst to tredjedels flertall i sameiermøtet for vedtak om blant annet:

a) endring av vedtektene,
b) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
c) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
d) tiltak som har sammenheng med sameiernes bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

a) at bestemte sameiere eller grupper av disse skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like,
b) innføring og endring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av kostnader enn bestemt i § 14,

c) endring av § 5, § 6, 1. ledd, og § 7.1 og § 7.2 samt denne bestemmelse

Endring av § 7.1 og 7.2 krever også tilslutning fra Middelthunet Sameie.

Sameiermøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

10. Styret

Styret i Middelthunet Sameie utgjør styrene i garasjesameiene på Middelthunet, såfremt ikke sameiermøtet i ett av sameiene velger sitt eget styre.

Dersom sameiermøtet velger eget styre, skal dette i så fall bestå av 3 medlemmer. Styret velger selv sin leder og hvordan det skal organiseres.

11. Styrets adgang til å forplikte sameiet

Med mindre sameienes styre beslutter noe annet, representerer 2 styremedlemmer i felleskap sameiet og forplikter det med sin underskrift. Styret kan delegere til en evt. forretningsfører å representere Sameiet i saker som gjelder vanlig forvaltning og mindre løpende vedlikehold.

Styret i Middelthunet Sameie kan forplikte sameiet dersom eget styre ikke er valgt.

12. Ordensregler

Sameienes styre eller styret i Middelthunet Sameie kan fastsette felles ordensregler for bruken av sameienes eiendom innenfor rammen av sameienes formål.

13. Vedlikehold

Sameienes eiendom skal holdes forsvarlig ved like. Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.

14. Felleskostnader og regnskap

Felleskostnader er kostnader som ikke særskilt knytter seg til en sameieandel og skal fordeles på sameierne etter sameiebrøken, med mindre noe annet følger av denne bestemmelsen.

Med felleskostnader menes blant annet utgifter til:

a) eiendomsforsikring,
b) kostnader til drift og vedlikehold av sameienes eiendom,

c) drift- og vedlikehold av kjørebane, adkomstarealer, porter og andre kostnader som gjelder parkeringsanlegget i sameiet og Middelthunet Sameie,
d) andel av strøm til lys/ oppvarming/ ventilasjon. Energi til gatevarme tilknyttet garasjeanlegg,
e) drift og vedlikehold mv av sprinkleranlegg og ventilasjonsanlegg,
f) renhold av parkeringsplasser og fellesarealer,
g) kostnader ved administrasjon, revisjon, styrehonorar,

Kostnader forbundet med flåtesystemet skal dekkes av sameierne i Fonteneplassen garasjesameie.

Se også pkt. 4 i vedtektene til Middelthunet Sameie.

Middelthunet Sameie skal føre eget underregnskap med en oversikt over alle inntekter og kostnader forbundet med sameiene og fordele kostnadene på sameierne i disse. Kostnader for dette skal dekkes av sameiene.

Garasjesameiene på Middelthunet må etablere egen regnskapsførsel dersom dette ikke ivaretas av Middelthunet Sameie.

Den enkelte sameier innbetaler innen den 1. i hver måned forskuddsvis et akontobeløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes slik at de samlede akontobeløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av ett år.

15. Ansvar utad

Overfor sameienes kreditorer er sameierne solidarisk ansvarlig. Den enkelte sameier hefter imidlertid i regressomgangen ikke for en annen sameiers andel av sameienes forpliktelser. Dersom en sameier således har måttet bære en større andel av felleskostnader enn han etter sameieforholdet er forpliktet til, kan det overskytende kreves dekket av de som har betalt for lite.

16. Tilfluktsrom i Fonteneplassen garasjesameie

Eksisterende kjeller i Middelthunsgate 17 inneholder 3 tilfluktsrom. Tilfluktsrommene innehar en fredsinnredning med sykkelparkering mm. Iht. Sivilbeskyttelsesloven § 21, er eier og bruker av offentlig eller privat tilfluktsrom pliktig å holde tilfluktsrommet i forsvarlig stand. Tilfluktsrom kan i fredstid utnyttes til andre formål hvis rommets verneevne ikke reduseres og rommet raskt kan klar- gjøres som tilfluktsrom ved behov.

Bygningsmessige endringer som kan ha innvirkning på tilfluktsrommets verneevne skal forelegges Sivilforsvarets myndigheter for godkjenning før tiltaket iverksettes. DSB ved sivilforsvaret fører til- syn av tilfluktsrommene, og skal i så måte kunne ha fri tilkomst til rommene.

VEDLEGG IKKE KLART - PUBLISERES NÅR ALLE PLASSER ER OVERTATT

AKERSHUS EIENDOM AS
POSTBOKS 1739 VIKA
0121 OSLO

STATENS KARTVERK

102268625062

Saksbehandler: Vigdis / Rune H
Online: 12009EDR2M/AED002

Bestillingsnr.: 102268625062

Deres ref.:

Dato:
05.05.2011

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Registrert:	Rettsstiftelse:
82765	09.12.2003	Erklæring/avtale

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 Oslo	215	228	0	0

☒ Dokumentet følger vedlagt

☐ Dokumentet følger ikke vedlagt. Dere kan bestille dokumentet hos Statsarkivet. Vis til pantebok .....

☐ Dokumentet følger ikke vedlagt. Dokumentet er dessverre ikke å finne i arkivet vårt.

☐ Dokumentet følger ikke vedlagt. Dokumentet kan være arkivert i et annet offentlig arkiv.

Hvis vi ikke kan levere dokumentet og dere allerede har betalt, vil vi tilbakebetale beløpet.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

STATENS KARTVERK TINGLYSING
Tinglysing – fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21, HØNEFOSS
Postadresse: 3507 HØNEFOSS
Telefon: 32 11 88 00 – Telefaks: 32 11 88 01 – E-postadresse: tinglysing@statkart.no
Organisasjonsnummer: 971 040 238
www.tinglysing.no

Doknr: 82765 Tinglyst: 09.12.2003 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

TINGLYST
DAGBOKNR.: 82765
09 DES 2003
OSLO SKIFTERETT
OG BYSKRIVEREMBETE

Avtale

mellom
Christiania Bank og Kreditkasse (CBK)
og
Selvaag Eiendom AS (SE)

vedrørende uteareal for barnehage.

Bakgrunn

Partene har i fellesskap utviklet og fått regulert eiendommene Essendropsgate 5 og Middelthunsgate 19-25. SE skal realisere boligdelen av prosjektet gnr. 215, bnr. 231 og CBK næringsdelen gnr. 215, bnr. 56. SE har etter oppfordring fra kommunen satt av plass for etablering av en barnehage i sin bebyggelse, kfr. vedlagte kartutsnitt.

Rett kopi bekreftes
STATENS KARTVERK

I reguleringsbestemmelsene står det:
"For barnehage skal det avsettes ca 500 kvm. uteareal som skal være tilgjengelig for kvartalets beboere utenom åpningstiden. Alternativ lokalisering av utearealet til Fonteneplassen er avhengig av tinglyst avtale som må foreligge ved søknad om byggetillatelse. Ved delt løsning kan minimum 350 kvm. lekeareal legges til Fonteneplassen, inkl. mindre leskur med toaletter osv. Maks 30 kvm. tillates oppført."

CBK og SE er enige om følgende:

1. 350 kvm av utearealet for barnehagen legges på et område av gnr. 215, bnr.228 benevnt Fonteneplassen, som angitt på vedlagte kartutsnitt. Resten opparbeides på SE's egen eiendom.

2. Området på Fonteneplassen opparbeides av SE for SE's regning, med nødvendig utrustning for barnehagebruk, når barnehagen skal etableres eller etter SE's valg tidligere. SE eller senere eiere gnr. 215, bnr. 231 har ansvaret for drift og vedlikehold av området.

3. SE eller senere eiere av gnr. 215, bnr. 231 erverver ved denne avtale en evigvarende vederlagsfri bruksrett til det definerte uteareal fra det tidspunkt fysisk arbeid med opparbeidelse som angitt, er igangsatt.

4. Området disponeres eksklusivt av barnehagen i barnehagens åpningstid. Utenom åpningstiden skal arealet være tilgjengelige for fellesarealets brukere.

NETT KOPI

5. Denne avtalen skal tinglyses på gnr. 215, bnr. 228 og gnr. 215, bnr. 231

Oslo, 23.10.1996

Christiania Bank og Kreditkasse

Selvaag Eiendom AS

Selvaag Eiendom AS
PER BOHANN-LARSEN

Nordea Bank Norge ASA

Oslo 29/11/03

BÅRD SYRRIST

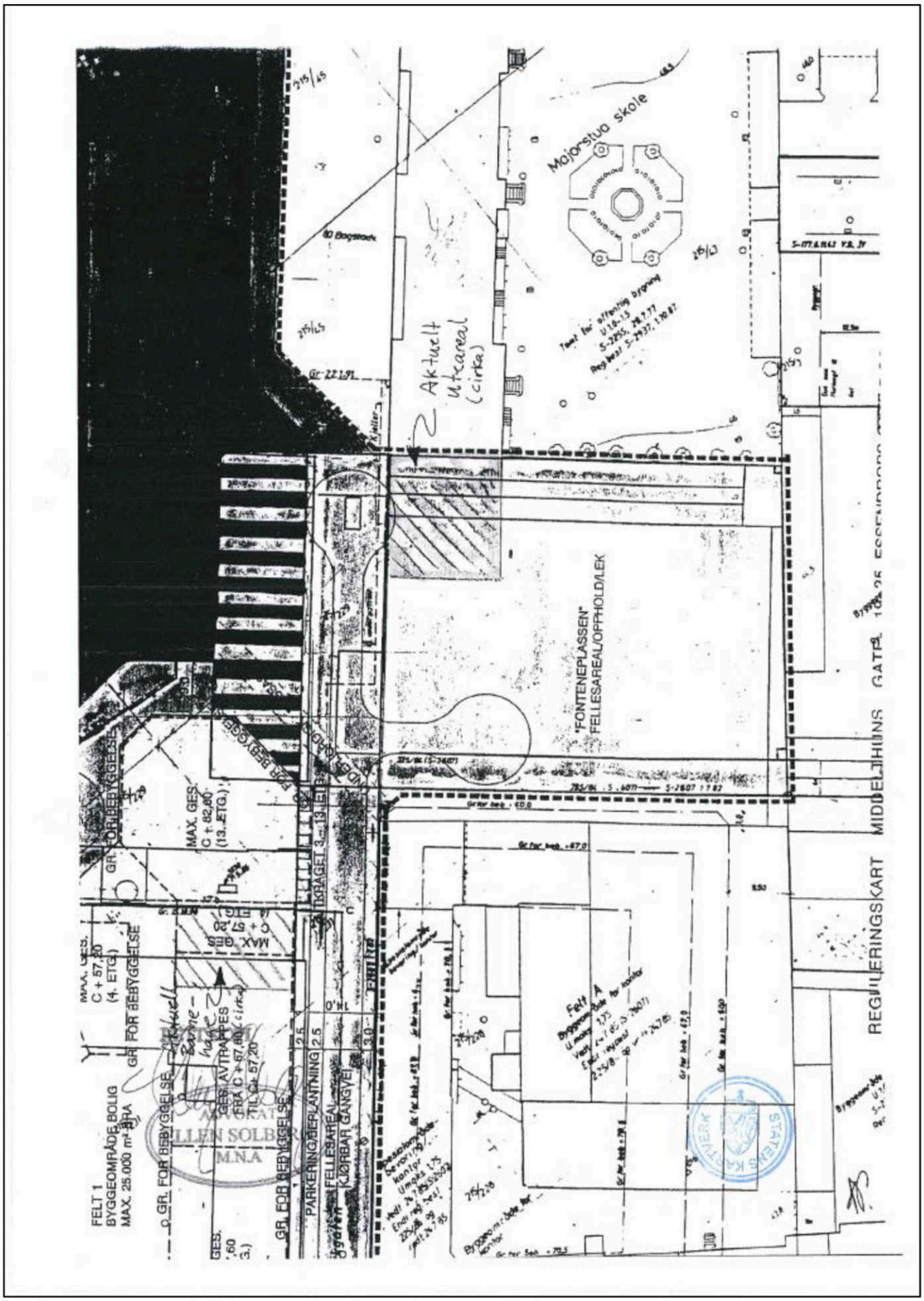
OSLO, DEN 2. DESEMBER 2003

RETT KOPI

ELLEN SOLBERG
M.N.A

STATENS KARTVERK

EIENDOM-NO/JUS/--/1753-1


Majorstuo skole
Aktuelt utkareal (cirka)
"FONTENEPLASSEN"
FELLESAREAL/OPPHOLDSLEK
MIDDELTHUNS GATE
REGULERINGSKART
FELT 1
BYGGEOMRÅDE BOLIG
MAX. 25.000 m² BRA
GR. FOR BEBYGGELSE
PARKERINGSBEPLANTNING
FELLESAREAL
KJØRBAR GANGVEI
MAX. GES. C + 82,80 (13. ETG.)
MAX. GES. C + 57,20 (4. ETG.)
GES. AVTRAPPES FRA C + 57,60 (cirka) TIL C + 57,20
Aktuell barnehage (cirka)
ALLEN SOLBERG M.N.A

Husordensregler

for

Middelthunet Sameie

Organisasjonsnr. 928853217

Husordensreglene er fastsatt på ekstraordinært årsmøte avholdt 10. januar 2023.

Husordensreglene er endret på ordinært årsmøte avholdt digitalt 24. til 28. april 2024.

1. Innledning

I Middelthunet skal det være trygt og godt å bo. Vårt felles mål er å skape størst mulig trivsel for alle, og husordensreglene har til hensikt å være en rettledning som beboerne plikter å følge for å oppnå dette. Godt naboskap kjennetegnes ved at man tar hensyn til hverandre - og at hver enkelt bidrar til å skape et godt bomiljø.

I husordensreglene er det lagt stor vekt på trivsel og utfoldelse for den enkelte beboer, samtidig som hensynet til fellesskapet er søkt ivaretatt. Hensikten med husordensreglene er å skape trivsel, uten å pålegge beboerne unødige forpliktelser. Hver enkelt seksjonseier plikter å unngå ulempe, sjenanse eller ubehag for andre beboere.

Husordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i sameiet. Seksjonseiere som leier ut sin seksjon plikter å gjøre leietaker(e) kjent med innholdet i husordensreglene, og gripe inn dersom disse ikke etterfølges.

Meldinger og lignende etter vedtektene eller eierseksjonsloven til seksjonseierne gis som standard gjennom sameiets digitale plattform Vibbo, med tilhørende varsling på e-post eller SMS, avhengig av informasjonens viktighetsgrad. Styret kan kontaktes ved å sende en melding til styret på Vibbo. En finner meldingstjenesten til styret ved å navigere til kontaktsiden på Vibbo. Dersom en mot formodning ikke kommer seg inn på Vibbo, kan styret alternativt nås på e-post middelthunet@styrerommet.no.

2. Bruk av leilighet

2.1 Støy

Leiligheten skal ikke brukes slik at dette fører til sjenerende støy eller annen ulempe for andre beboere. Det skal være ro mellom kl. 23:00 og kl. 07:00 på hverdager. I helgene og på helligdager skal det være ro mellom kl. 23:00 og kl. 09:00.

Oppussing (hamring, boring og liknende) skal etterstrebes utført innenfor vanlig arbeidstid (på hverdager mellom 08:00 og 17:00 og lørdag mellom 09:00 og 15:00). Dersom aktiviteten støver ned fellesarealer, plikter seksjonseier å rengjøre disse under og etter utført arbeid.

Sammenhengende oppussing utover en arbeidsdag, som skaper ekstra mye støy (f.eks. boring i betong) og lignende skal varsel publiseres som oppslag på Vibbo og melding sendes til styret på Vibbo (alternativt e-post) med informasjon om kontaktinformasjon, tidsrom for arbeidet og boenheten det gjelder. Det oppfordres til å utvise raushet naboer imellom ved tilfeller av støy med kortere varighet, som f.eks. ved oppheng og montering i leilighetene – og når dette skjer innenfor vanlig arbeidstid.

Andre støyende aktiviteter som for eksempel sang- og musikkøvelser er ikke tillatt før kl. 07.00 og etter kl. 21:00 på hverdager. I helger og på helligdager oppfordres det til å unngå aktiviteter som kan påføre sjenerende støy eller annen ulempe for andre.

Ved støyende sammenkomster eller fest skal naboene varsles på forhånd ved å publisere et oppslag på Vibbo (gjerne begrenset til de adresser/oppganger som berøres). Vinduer og balkonger/terrasserer bør holdes lukket under støyende arrangementer.

2.2 Sikkerhet

Styret kan på vegne av sameiet inngå avtaler om sikkerhets- og vektertjenester. Detaljer om (eventuelt) gjeldende avtaler finner en på tema-siden «Vekter» på Vibbo. Graverende og gjentakende tilfeller av støy og andre brudd på husordensreglene vil kunne rettferdiggjøre tilkalling av vekter, og i enkelte tilfeller, politiet. Styret har ansvar for å håndheve husordensreglene, og gjør oppmerksom på at husbråk i ytterste konsekvens vil kunne få følger for eierforholdet i sameiet for den det gjelder, ref. overordnede vedtekter.

Det er ikke tillatt å kaste sigaretter eller andre gjenstander ut fra en leilighet, balkong, terrasse, eller andre deler av bygget. Vis spesielt hensyn til at det bor folk rett under takterrassene.

2.3 Utleie

Alle utleieforhold, uansett lengde, må innrapporteres til styret. Langtidsutleie til leietaker(e) med fast leiekontrakt for alminnelig boformål er tillatt. Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 dager årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie på døgn- eller ukesbasis i inntil 30 dager sammenhengende.

Leietakere (kort- og langtids) skal registreres av utleier (seksjonseier), før leieforholdet starter, ved å benytte digitalt skjema på tema-siden «Utleie» på Vibbo. Ved langtidsutleie (mer enn 30 dager sammenhengende) skal det betales et innflyttingsgebyr til sameiet for å dekke diverse kostnader knyttet til administrasjon av utleie og innflytting. Gebyret fastsettes av styret, og den til enhver tid gjeldende sats er oppført på tema-siden «Utleie» på Vibbo. Utleier må sørge for at leieforholdet ikke medfører mye støy, for eksempel gjennom gjentakende festing og bråk. Slike tilfeller vil bli rapportert som brudd på husordensreglene og tiltak iverksatt hvis nødvendig.

3. Bruk av private balkonger og terrasser

Beboere skal holde balkonger og terrasser ryddige, og disse skal ikke brukes til permanent oppbevaring av ting, skrot eller rot som kan sjenere fasadens utseende.

Lufting og tørking av tøy kan skje på balkonger, men kan ikke henges høyere enn balkongkanten. Det er ikke tillatt å banke, riste eller lufte, tøy utover balkongkanten. Klær og annet må ikke henges til tørk fra vindu eller på utsiden av balkonger og terrasser.

Det er tillatt å bruke elektrisk grill og gassgrill fra balkong og terrasser, men all bruk av kullgrill/engangsgrill er forbudt. Det er ikke tillatt å henge opp utebelysning, som i vesentlig grad er til sjenanse for andre beboere. Sesongbelysning er unntaksvis tillatt i perioden første søndag i advent til trettende dag jul (6. januar). Sesongbelysning skal være fast (ikke blinkende) gult/hvit lys, og skal ikke gå utover den enkelte seksjons terrassekant (horisontalt eller vertikalt). Det er ikke anledning å feste sesongbelysning til fasaden (ref. vedtekter).

4. Fellesrom og oppganger (innendørs)

Trappeoppgangene er rømningsvei ved eventuell brann. Det er ikke tillatt å henstille personlige eierandeler, dekorasjoner eller effekter i fellesarealer. Dette inkluderer (men er ikke begrenset til):

- Dørmatte i felles korridor/oppgang utenfor leilighetens inngangsdør
- Vegghengte skilt/malerier i felles korridor/oppgang eller på egen inngangsdør
- Private sko/klær i felles korridor/oppgang
- Blomster, statuer eller andre dekorative gjenstander i felles korridor/oppgang
- Barnevogner, sykler eller lignende i felles korridor/oppgang

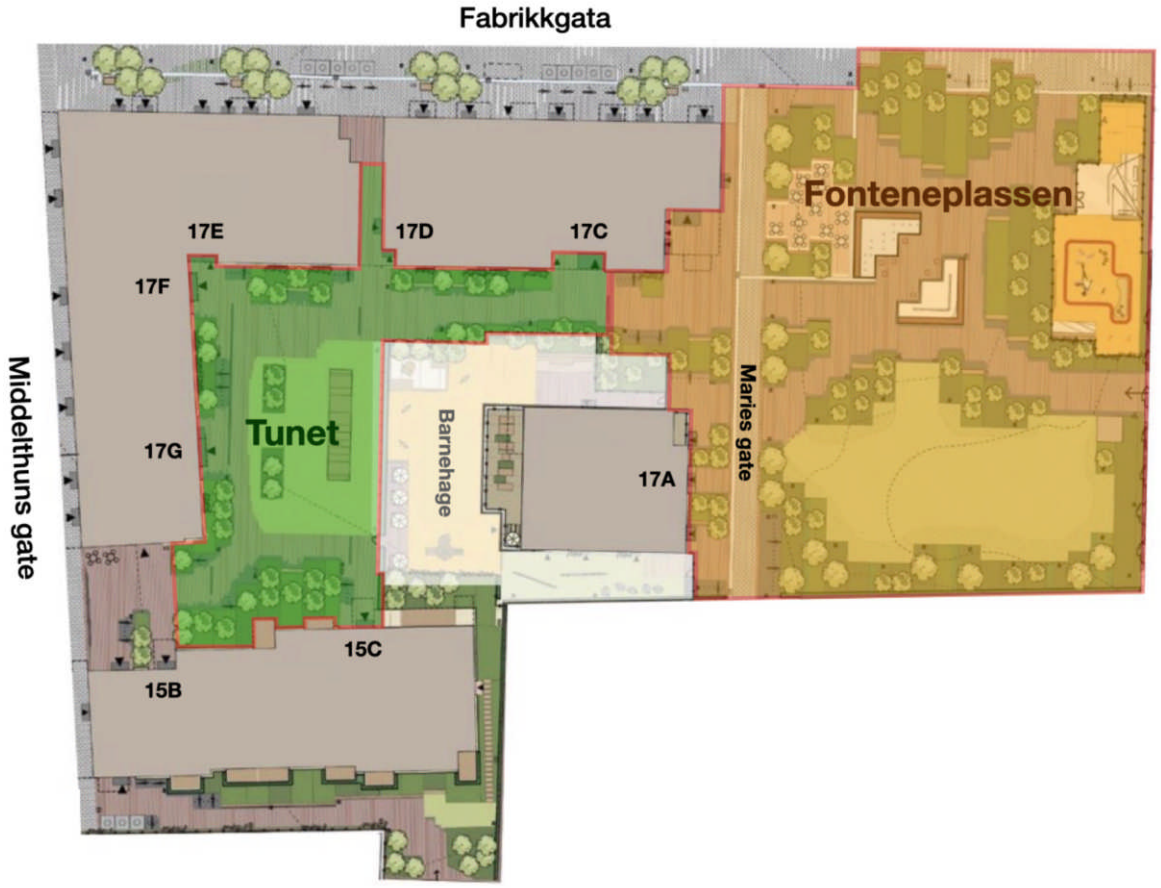
Det er ikke tillatt for barn å leke i trappeoppganger, parkeringskjeller eller bodområder, og mindreårige skal ikke gis adgang til disse områdene uten følge med voksne.

Dører til bodområder, sykkelparkering og garasjeanlegg skal i størst mulig grad være låst. Inngangsdørene skal holdes låst døgnet rundt. Oppbevaring av ildsfarlige væsker og gasser er ikke tillatt i garasje eller i bodområder. Røyking og bruk av ild er ikke tillatt i sameiets fellesarealer, dette gjelder også takterrassene.

Feil som oppstår, må omgående meldes til styret. Det er ikke tillatt å henge opp reklame, notiser eller liknende i fellesområdene. For dette formål kan man publisere et digitalt oppslag på Vibbo.

5. Fellesområder (utendørs)

Sameiets fellesområder utendørs, bestående i all hovedsak av «Tunet» mellom bygningsmassen og parkområdet «Fonteneplassen», skal være til glede og trivsel for alle. Derfor skal det holdes ryddig og fritt for avfall. Fellesområdene skal ikke brukes slik at det er til vesentlig sjenanse for andre eller kan medføre skade på omgivelsene. Se Figur 1 under for tegning over hele sameiets eiendom.



Figur 1: *Sameiets eiendom, med områdene «Tunet» og «Fonteneplassen» særskilt markert.*

Fellesområdet omfatter også lekeplassen på Fonteneplassen (ved Majorstuen skole), og sameiets ordensregler gjelder også for denne. Se eget oppslag ved inngangen til lekeplassen. Tilsvarende regler er slått opp på porten til Julius Barnehage, og er ment å ivareta et godt samarbeid mellom sameiet og barnehagen ved bruk utenom barnehagens ordinære åpningstider.

Det er ikke tillatt å røyke i fellesområdene utendørs. Det er ikke tillatt å kaste fra seg papir, sigarettstumper, tyggegummi, snus o.l. på våre fellesarealer. Det henstilles til å unngå mating av fugler, andre ville dyr eller husdyr på sameiets fellesarealer eller fra private balkonger/terrasser. Dette kan tiltrekke rotter og mus, samt at det kan medføre plager med avføring. Se kapittel 10 for øvrige bestemmelser rundt dyrehold.

Biler og andre kjøretøyer skal ikke kjøre eller parkere på sameiets område. All transport, også ved flytting og varelevering, skal skje gjennom innkjøring fra Essendropsgate til parkeringskjeller eller lovlig parkering i tilstøtende offentlig uteområde. Det er ikke tillatt å sykle eller kjøre gjennom/over plen eller bedd.

Sykkelparkering kan skje i sykkelparkeringsrom i garasjen, samt i tilgjengelige sykkelstativ utendørs. Det er etablert et sykkelverksted med vaskestasjon i garasjen, samt en smørebod i sykkelparkeringsrommet. Mer informasjon om disse fasilitetene finner en på tilhørende tema-sider på Vibbo. Det er vårt felles ansvar å holde disse fasilitetene i orden, slik at tjenesten kan opprettholdes. Alle brukere skal rydde og vaske etter seg, samt ta med seg søppel etter bruk.

Sedumtak utenfor leilighetene eller fellesområdene er å betrakte som utilgjengelige fellesarealer og skal ikke under noen omstendigheter benyttes verken til ferdsel eller oppbevaring.

6. Felles takterrasser

Med felles takterrasser menes alle fasiliteter som er tilgjengelig for fellesskapet på taket av samtlige bygg, herunder sittegrupper, utekjøkken med grill, tuftepark, dusj- og toalettfasiliteter, samt øvrig areal i forbindelse med disse.

Takterrassen er et felles gode som vil bidra til økt trivsel for alle beboere i sameiet. Felles bruk vil tidvis kreve samarbeid og velvilje – spesielt på godværsdager. Det oppfordres til raushet og gjensidig hensyn mellom naboer, slik at takterrassen forblir et hyggelig sted å tilbringe tid for beboere og gjester.

Det er ikke mulig å privatisere (reservere) hele eller deler av takterrassene, med unntak av enkelte bord som kan bookes. Disse bordene er godt merket. For mer informasjon om booking av bord, se sameiets kommunikasjonsplattform, Vibbo, temaside «Takterrasser».

For å sikre at takterrassene skal være tilgjengelige for flest mulig beboere til enhver tid, settes en maksgrense per selskap på 12 personer.

Det er ikke tillatt å spille forstyrrende musikk eller å være overstadig beruset med de konsekvenser det kan ha for sikkerhet, lydnivå og forsøpling på fellesarealer.

Den til enhver tid fungerende vakttjeneste for sameiet har fullmakt til å bortvise personer fra takterrassen ved brudd på reglene. Brudd på reglene gjentatte ganger kan få konsekvenser for seksjonseier, ref. §7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse) i vedtektene. Vis hensyn til at det bor folk rett under felles takterrasse med egne terrasser.

Alle skal alltid rydde opp etter seg og fjerne private eiendeler fra takterrassene. Hensatte eiendeler kan bli kastet. Ved bruk som medfører ekstra rengjøring kan den ansvarlige beboeren bli belastet med rengjøringskostnaden. Røyking er ikke tillatt. Forlat stedet slik du selv ønsker å finne det. Ved større anledninger/ grupper/ fester må deltakerne være spesielt oppmerksomme på å holde støynivå på et akseptabelt nivå. Sameiet er også ansvarlig for støy til nabobygg. Vi henstiller beboere til å opptre ansvarlig i disse sammenhenger.

7. Søppel

Alt avfall skal kastes i avfallsnedkast i Fabrikkgata. Det finnes to ulike typer nedkast - en for papp og en for annet husholdningsavfall (mat-, plast- og restavfall). Det skal ikke kastes store biter papp i nedkastene, da de setter seg fast (eks. pizzaesker eller større må ikke brettes og stappes inn, men skjæres opp/rives i biter). Beboere oppfordres til å benytte returpunkt for glass- og metall på andre siden av Middelthuns gate ved Frogner stadion. Husk å kildesortere. Det er viktig å holde området rundt alle avfallsbeholdere ryddig og sørge for at alt avfall havner i beholdere. Det må ikke hensettes søppel utenfor beholderne.

8. Gjesteleiligheter

Sameiet disponerer to gjesteleiligheter i oppgang 17C, første etasje. Disse gjesteleilighetene kan reserveres ved å følge instrukser på tema-siden «Gjesteleiligheter» på Vibbo. Gjesteleilighetene er å anse som fellesareal. I tillegg er det etablert egne retningslinjer og betingelser som seksjonseier/leietaker aksepterer ved reservasjon av disse. Det understrekes at beboer som er utleier er ansvarlig for sine gjester gjennom hele leieforholdet, og at disse etterlever husordensreglene under leieforholdet. Brudd på leievilkår vil kunne føre til karantene eller utestengelse fra ordningen.

9. Endringer av fasaden

Plan, bygg og eiendom (PBE) i Oslo kommune har strenge retningslinjer for endringer som påvirker fasaden og dermed byggets arkitektoniske uttrykk. Det er dermed ikke opp til beboere å montere elementer på byggets fasader (samtlige sider), som for eksempel solavskjermings-produkter, belysning, foliering og lignende. Utvendig solavskjerming etterstrebes å følge samme utforming, material- og fargevalg som allerede montert i mange enheter ved overtakelse. For mer detaljer, se tema-side «Solskjerming» på Vibbo.

Fastmontert utebelysning utover det som allerede er montert av utbygger er ikke tillatt. Viser til vedtektene «3-1 Rett til bruk» for mer informasjon.

10. Dyrehold

Dyrehold er tillatt, forutsatt at dyreholdet ikke er til ulempe eller sjenanse for andre beboere. Alle dyr skal holdes i bånd på sameiets eiendom (innendørs og utendørs fellesareal). Dyr er ikke tillatt på sameiets felles takterrasser, gressplen eller i beplantede bedd. I fellesområder på gateplan skal husdyr som hovedregel kun føres i bånd inn og ut av området. Husdyr er ikke tillatt på lekeplassen på Fonteneplassen (ved Majorstuen skole) eller på barnehagens område.

11. Vasker, sluk og toalett

Fett, kaffegrut eller annet som kan forårsake tilstopping må ikke tømmes i vask eller sluk. Til WC må det bare brukes toalettpapir for å unngå tette rør og lekkasjer. Andre ting må ikke kastes i toalettet.

Seksjonseier er i denne sammenheng ansvarlig for gjester, leietakere, vaskebyrå, og andre som gis adgang til boligen. Om det kastes gjenstander som kan blokkere sameiets avløp, kan dette medføre lekkasje av kloakkvann inn i kjellerbodene. Seksjonseier kan i slike tilfeller bli holdt økonomisk ansvarlig for følgene.

12. Postkasseskilt

Hver seksjonseier plikter å påse at postkassen er utstyrt med navn på beboer(e). For å skape et rent og tydelig helhetsinntrykk i inngangspartiet, for både beboere og besøkende, så er det bestemt at alle postkasser skal merkes i samme stil. Beboere kan bestille et gratis standard postkasseskilt via tema-siden «Postkasser og postkasseskilt» på Vibbo.

13. Brannforebyggende sikkerhet

Hver beboer er forpliktet til å gjøre seg kjent med branninstruksen. På fellesarealer skal det ikke plasseres brennbart materiale eller objekter som kan hindre rømming.

Det er påbudt å ha minst ett brannslukningsapparat. Seksjonseier plikter på regelmessig basis å sjekke at utstyret fungerer.

Gang- og trappearealer som fører til leilighetene i hver etasje, er en del av fellesarealet. Alle sikringsskap i oppgangene skal holdes låst. Noen dører i Middelthunet er branndører og har en bestemt funksjon ved brann/brannalarm. Disse er skiltet og skal ikke tildekkes.

Det er kun tillatt med elektrisk eller gassgrill på terrasse/balkong.

14. Dører og garasjeport

Ytterdørene og alle dører i kjeller skal som hovedregel alltid holdes låst. Ytterdørene skal ikke stå åpne for lufting. Dørene inn til bodene skal alltid holdes låst. Hensikten med porttelefonen er å hindre uvedkommende adgang inn i bygget. Den enkelte beboer er ansvarlig for hvem som slippes inn i oppgangene.

Garasjeporten skal ikke unødvendig stå åpen. Ved inn- og utkjøring skal det kontrolleres at porten går igjen før en kjører videre, og at ingen uvedkommende slippes inn.

15. Garasje og bodområde

Garasjen skal ikke brukes til oppbevaring av annet enn biler, motorsykler, scootere og mopeder basert på eierskap eller leieavtale for nevnte eiendeler. Parkering skal skje innenfor oppmerkede linjer. Sykler skal låses inn i sykkelbod, alternativt i egen bod. Det er ikke tillatt å koble seg på elektrisk anlegg for annet enn bil, der rettighetshaver har tilgang til el-lader på egen plass.

Samtlige bodeiere er pliktig å låse bodene sine. Dette av hensyn til sikkerhet for egen og omkringliggende boder. Det er ikke tillatt å oppbevare mat og annet som kan tiltrekke skadedyr i bodene.

16. Ansvarsforhold og henvendelser

Husordensreglene kommer i tillegg til vedtektene og hver enkelt seksjonseier/beboer er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden, leietakere og andre som gis adgang til boligen. Seksjonseier har ansvaret for å levere nødvendig skriftlig informasjon til sine leietakere hva angår både bruk av boligen og våre husordensregler.

Det oppfordres til å ta opp eventuelle problemer eller utfordringer med en nabo direkte, og på den måten søke å løse problemet på lavest mulig nivå. Det meste kan vanligvis enkelt løses på denne måten. Hvis det ikke fører frem kan henvendelser, klager, osv. vedrørende leieforhold, husordensregler og andre forhold rettes til styret via Vibbo. Alle henvendelser til styret behandles konfidensielt. Naboklager leveres skriftlig til styret via Vibbo. Klager skal behandles og som hovedregel besvares skriftlig av styret innen 30 dager.

17. Endring av husordensregler

Endring av Husordensregler kan skje på årsmøtet med simpelt flertall av de fremmøte. Som fremmøtt regnes også den som møter med fullmakt. Forslag til slike endringer må være styret i hende mer enn 60 dager før årsmøtet finner sted. Se ellers de overordnede vedtektene for Middelthunet Sameie.

LOF ARKITEKTER AS
Postboks 5273 Majorstua
0303 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 03.01.2024
Kyrre Pedersen	201806685 - 168 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Jørgen Ekseth Lundsaunet	

Adresse:	MIDDELTHUNS GATE 17	Eiendom:	215/226/0/0
Tiltakshaver:	M17 UTVIKLING AS	Søker:	LOF ARKITEKTER AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

Ferdigattest - Middelthuns gate 17

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for boligblokk med næring i første etasje (Bygg A), som vi mottok 26.11.2023. Søknaden om ferdigattest er komplettert 03.01.2024.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201806685			
Beskrivelse	*Tegningsnr*	*Dato*	*PBE-id*
Avkjørselsplan		14.08.2018	11/9
Plan 03	E 06	14.09.2018	15/7
Plan 04	E 07	14.09.2018	15/8
Plan 05	E 08	14.09.2018	15/9
Plan 06	E 09	14.09.2018	15/10
Plan 07	E 10	14.09.2018	15/11
Plan 08	E 11	14.09.2018	15/12
Plan 11	E 14	14.09.2018	15/15
Plan kjeller	E-05	20.12.2019	42/15
Snitt M	E-19	20.12.2019	42/22
Plan 12 etasje	E-15	08.03.2021	58/9

Plan tak	E-16	08.03.2021	58/10
Snitt 10	E-17	20.12.2019	58/11
Snitt C	E-18	20.12.2019	58/12
Fasade mot vest	E-21	20.12.2019	58/14
Fasade mot nord	E-22	08.03.2021	58/15
Fasade mot øst	E-23	20.12.2019	58/16
Oversikt over P-plasser og boder			58/21
Åpen frittstående pergola for uteservering N04	A-A-00-78-0100	05.08.2021	66/8
Åpen frittstående pergola for uteservering N08	A-A-00-78-0101	05.08.2021	66/9
Teknisk plan - Utomhus del 4	LA105	02.08.2021	66/10
Fabrikkgata - Belegg Mønster	LA106	02.08.2021	66/11
Landskapsplan	LA101	02.08.2021	66/12
Situasjonskart	A-H-10-03	19.08.2021	69/8
Forslag plassering gasstank	LA101	02.07.2021	69/10
Plan kjeller hele feltet	E01	30.06.2022	100/9
Plan 2 etasje - Bygg A	E-05	23.06.2022	100/13
Fasade mot syd - Bygg A	E-20	23.06.2022	100/14
Bygg A - plan 01	E-04	30.06.2023	151/5
Bygg A - plan 10	E-13	30.06.2023	151/6
Plan 9. etasje	E-12	20.12.2019	161/5

Ansvarshavere

Følgende foretak har erklært ansvarsrett i tiltaket, sak 201806685	
Organisasjonsnr Navn	*Beskrivelse*
915229719 AFRY NORWAY AS	PRO - Konstruksjonssikkerhet eksist. P-kjeller, tkl.2
885415962 ALFA OLIS GASS & VVS AS	UTF - Oppføring av gassanlegg, tkl.2
	PRO - Oppføring av gassanlegg, tkl.2
965808752 ASSEMBLIN AS	PRO - Sanitær, varme og kjøling, tkl.3
	UTF - Sanitær, varme og kjøling, tkl.3
	PRO - Slukkeinstallasjoner, tkl.3
	UTF - Slukkeinstallasjoner, tkl.3
996199479 BRANN OG SIKKERHETSFORUM AS	UTF - Brannisolering av stål og branntetting av tekniske gjennomføringer, tkl.3
916863071 BREKKE & STRAND AKUSTIKK AS	PRO - Lydforhold og vibrasjoner, tkl.3
881208792 BRIGHT RÅDGIVENDE INGENIØRER BYGG AS	Kontroll - Prosjektering konstruksjonssikkerhet, tkl.3
916518846 BYEMARK STÅL AS	UTF - Produksjon og montering av bærende stålkonstruksjoner, tkl.3
979364857 COWI AS	PRO - Veg/avkjørsel, tkl.2

929308697 ERICHSEN & HORGEN AS	PRO - Bygningsfysikk: Hygrotermisk og radon, tkl.3
	PRO - Bygningsfysikk: Energi, tkl.3
960481380 EURO-BLIKK & TAK AS	UTF - Taktekking og -isolasjon, tkl.2
974679442 EXACT GEO SURVEY AS	PRO - Oppmålingsteknisk prosjektering, tkl.3
998620635 FLUSH-VVS AS	UTF - Sanitærinstallasjoner, tkl.2
823672462 GST BYGGMONTERING AS	UTF - Tømrerarbeider, tkl.2
982310709 KYNNINGSRUD FUNDAMENTERING AS	UTF - Pele- og spuntarbeider, tkl.3
987260823 LOF ARKITEKTER AS	SØK - Ansvarlig søker, tkl.3
	PRO - Arkitektur, tkl.2
918160922 L.S. SOLLAND AS	UTF - Installasjon av ventilasjonsanlegg, tkl.3
918836519 MULTICONSULT NORGE AS	Kontroll - Bygningsfysikk utførelse, tkl.3
	PRO - Brannkonsept, tkl.3
	PRO - Geoteknisk prosjektering vedr. grunn- og fundamenteringsarbeider, tkl.3
	Kontroll - Utførelse av byggegrop og fundamentering av bygg, tkl.3
919419105 OTIS AS	UTF - Løfteinnretninger, tkl.3
	PRO - Løfteinnretninger, tkl.3
938184275 PROFILTEAM AS	UTF - Glassfasadesystem, tkl.2
915251293 RAMBØLL NORGE AS	Kontroll - UK Bygningsfysikk PRO, tkl.3
	Kontroll - Brannprosjektering, tkl.3
995500167 REJLERS ENGINEERING AS	PRO - Brannalarmanlegg, tkl.3
	PRO - Ledesystem, tkl.3
981970543 SAGSTUEN AS	UTF - Rekkverk, tkl.2
	PRO - Rekkverk, tkl.2
967032271 SWECO NORGE AS	PRO - Ventilasjonsteknisk anlegg, tkl.3
	Kontroll - Geoteknisk prosjektering, tkl.3
984024290 VEIDEKKE ENTREPRENØR AS	UTF - Plasstøpte betongkonstruksjoner, tkl.3
	PRO - Utomhus og takhager, tkl.2
	UTF - Utomhus og takhager, tkl.2
	UTF - Utsetting/innmåling, tkl.2
	PRO - Forurenset grunn, tkl.2
	UTF - Vannforsynings- og avløpsanlegg, tkl.2
	UTF - Montering av stål- og betongkonstruksjoner, tkl.3
	UTF - Grunnarbeider, tkl.2
917339236 ØRNULF WIIG INSTALLASJON AS	UTF - Brannalarm, tkl.3
	UTF - Nødlys, tkl.3
915229719 ÅF ENGINEERING AS	PRO - Konstruksjonssikkerhet, tkl.3
	PRO - Vannforsynings- og avløpsanlegg, tkl.3
	PRO - Overvannshåndtering, tkl.3

	Kontroll - Utførelse konstruksjonssikkerhet, tkl.3

Sluttrapport for avfallshåndtering og forurenset grunn

Sluttrapport for avfallshåndtering ble mottatt 26.11.2023.

Sluttrapport for forurenset grunn ble mottatt 26.04.2023.

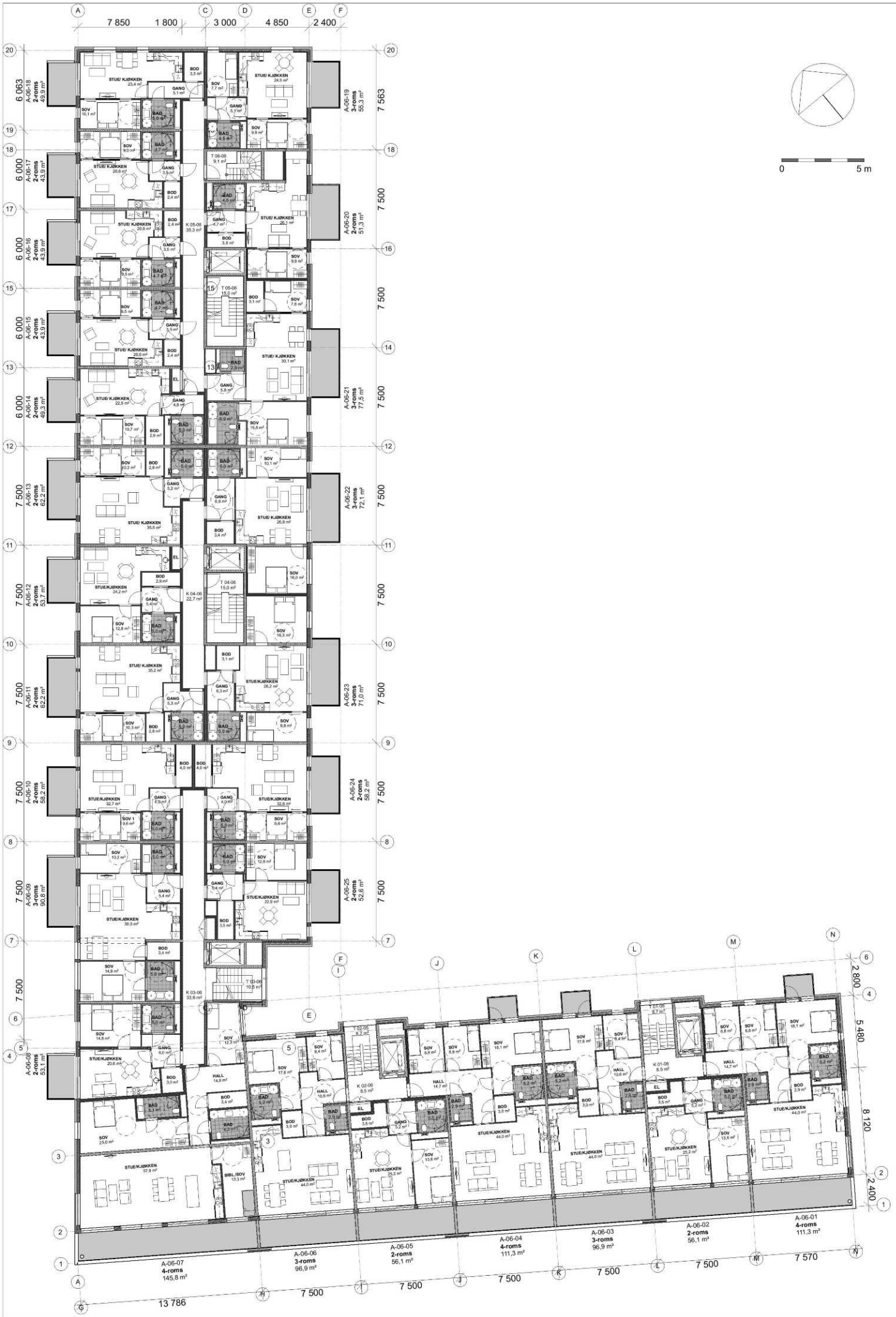
Klagefristen er tre uker

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

Vennlig hilsen

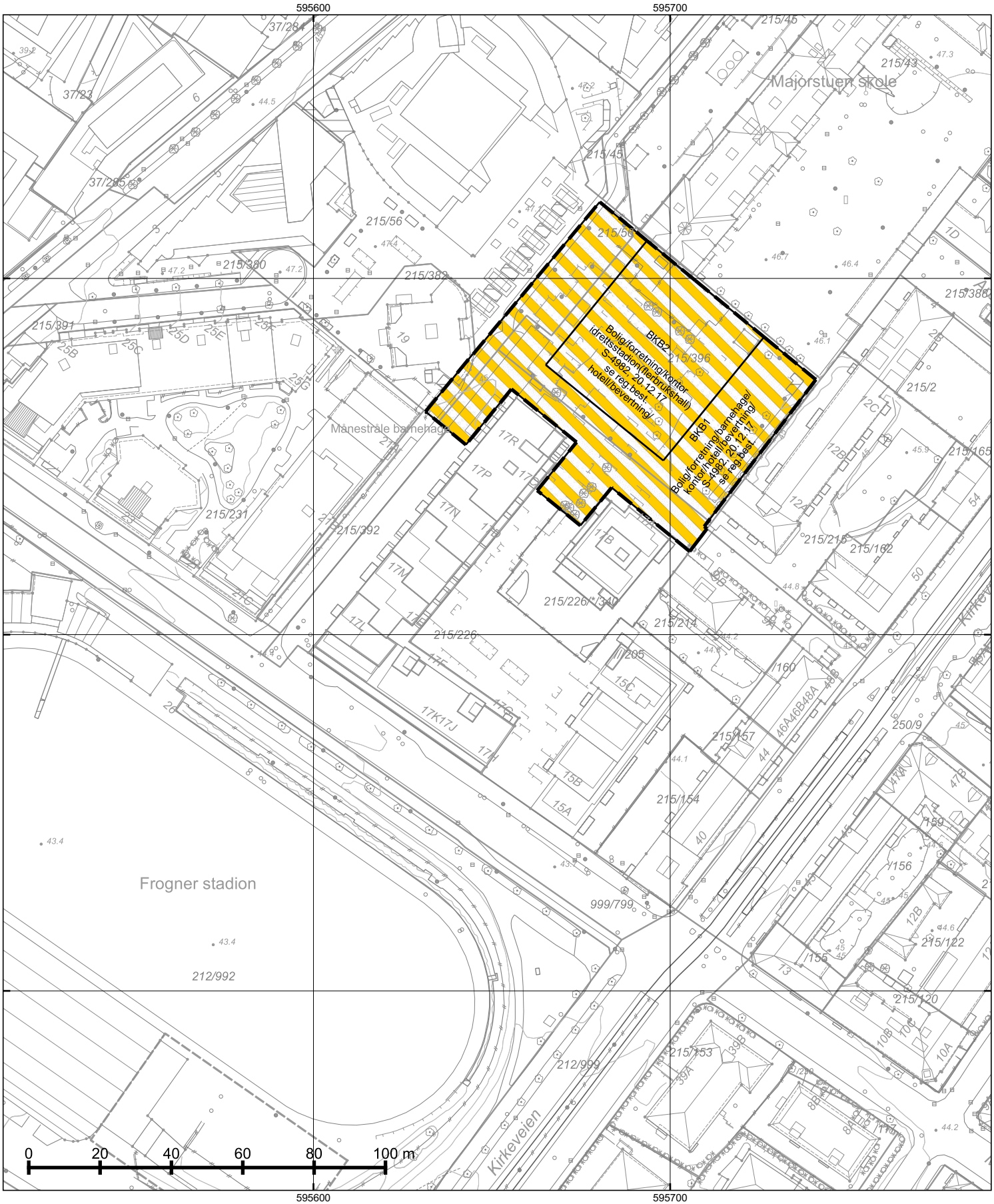
Jørgen Ekseth Lundsaunet - saksbehandler
Hildegunn Ohren - enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
tett by vest

Kopi til:
M17 UTVIKLING AS, c/o Veidekke Eiendom AS, Postboks 507 Skøyen, 0214 OSLO



LOF ARKITEKTER AS
Wergelandsveien 7, 0167 OSLO
Tel: 22 98 97 70, www.lof.no

Prosjekt: M17, BYGG A Rammesøknad, Bygg A	Tittel: Bygg A - plan 06	Mål: 1:250	Prosjektnr.: 1740	Tegningsnr.: E-09
		Dato: 14.09.2018	Tegner: MSV / Kontroll: KP	Rev: B



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 19.01.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

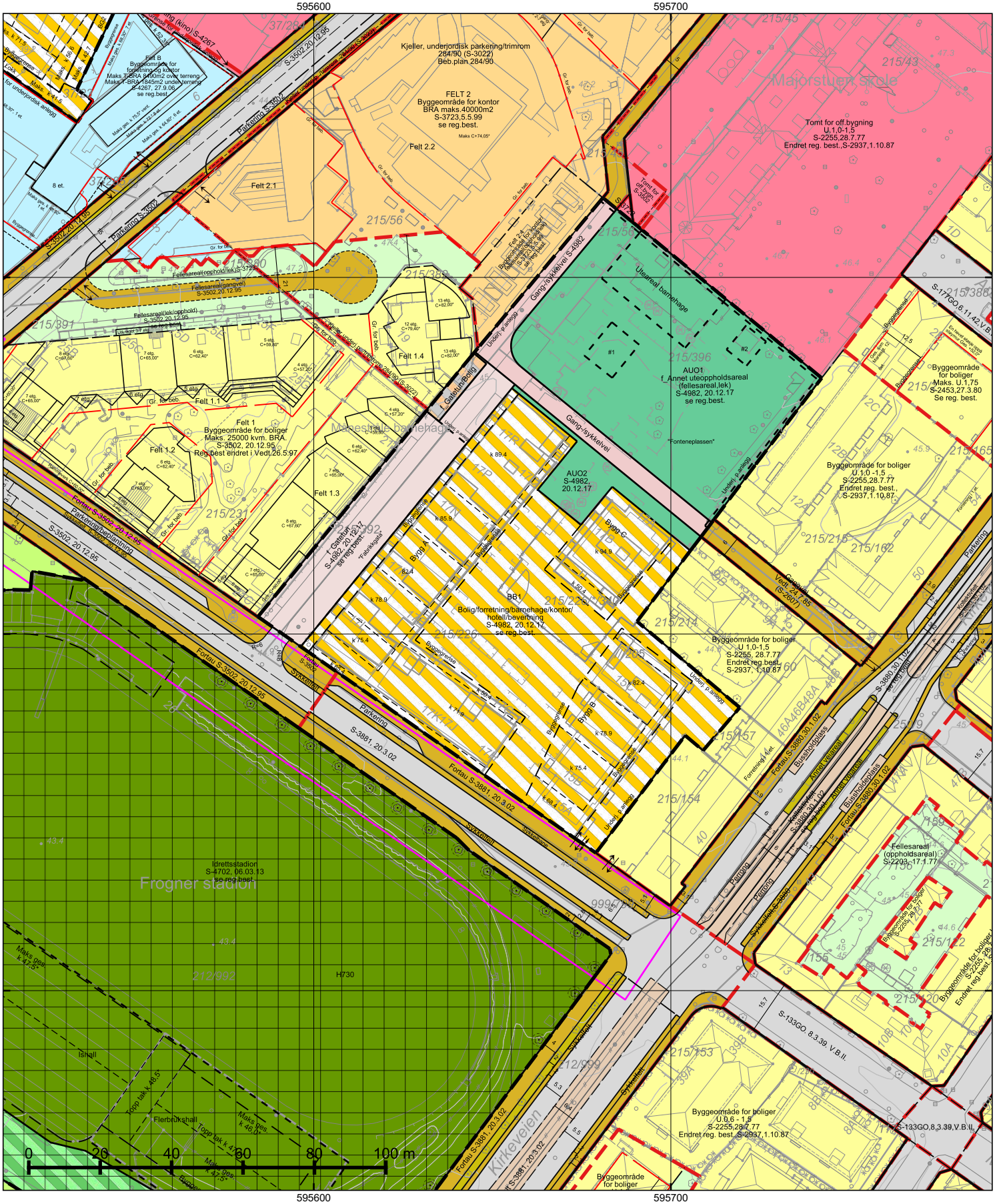
Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 151856/ 86525219
Deres ref.:
Adresse: Middelthuns gate 17
Kommentar:
Gnr/Bnr: 215/226

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: 19.01.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 151856/ 86525219
Deres ref.:
Adresse: Middelthuns gate 17
Kommentar:
Gnr/Bnr: 215/226

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 72 - Felles lekeareal
- 73 - Felles gangareal
- 75 - Felles garasjeanlegg - P-hus
- 76 - Felles underjordisk anlegg
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 121 - Forretning og kontor
- 130 - Kontor m.tilh.anlegg
- 141 - Forr./kontor/offentlig
- 160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
- 162 - Skole m.tilh.anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 314 - Holdeplass for buss/trikk/taxi
- 315 - Kollektivfelt/kollektivgate
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 330 - Parkering/utfartsparkering

- 1430 - Idrettsstadion
- 1690 - Annet uteoppholdsareal
- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 2014 - Gatetun
- 2015 - Gang-/sykkelveg
- 2900 - Angitte anlegg/traseer kombinert med andre hovedformål
- 3900 - Angitt grønnstruktur kombinert med andre angitte hovedformål

- 660 - Spesialområde bevaring bolig

- RbBevaringGrense
- RpBestemmelseOmråde
- RpBestemmelseGrense
- RpBåndleggingSone
- RpBåndleggingGrense

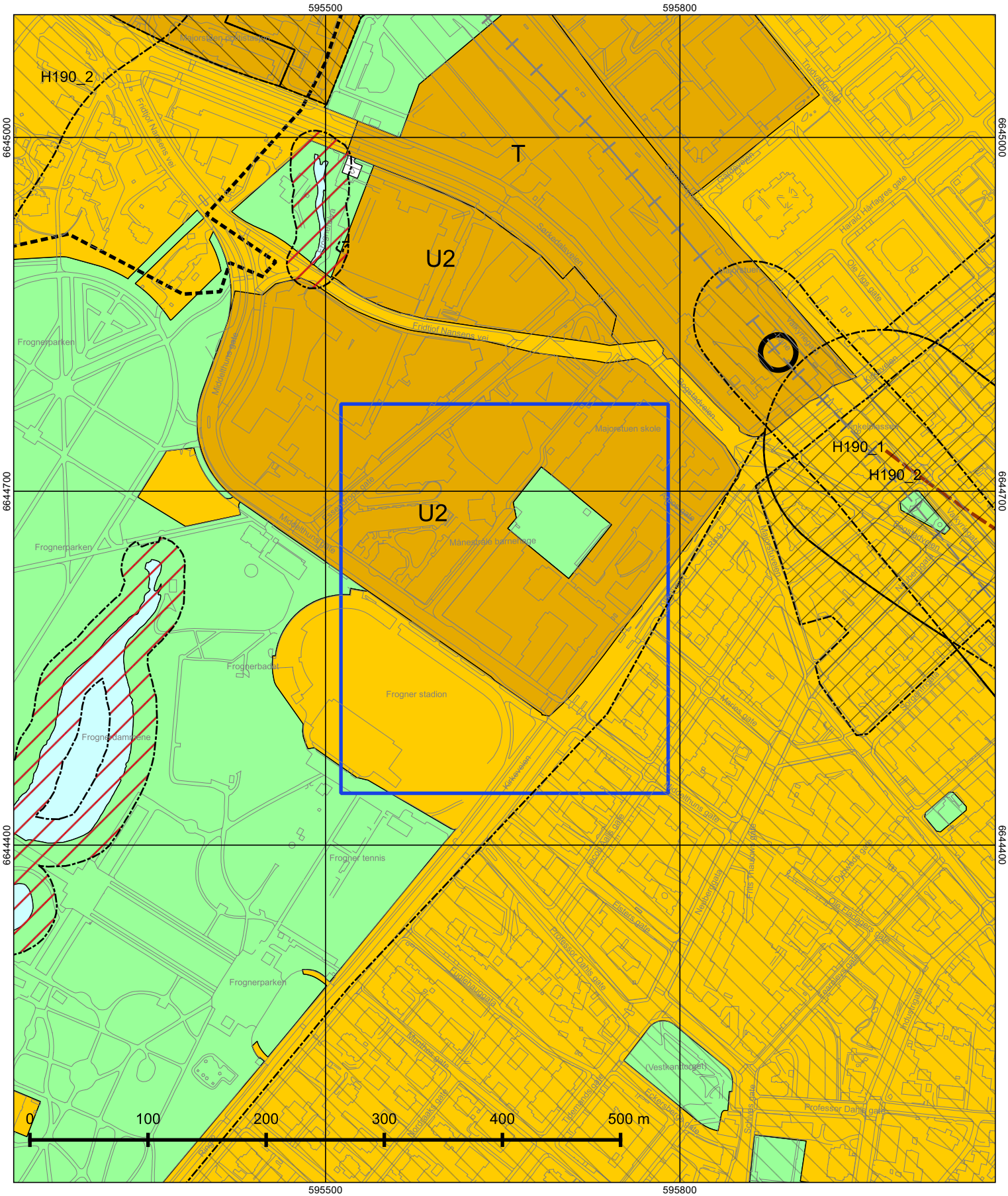
- 72 - Felles lekeareal
- 73 - Felles gangareal
- 76 - Felles underjordisk anlegg
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 314 - Holdeplass for buss/taxi/trikk
- 315 - Kollektivfelt - kollektivgate
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- 932 - Regulert kant kjørebane
- 934 - Regulert trikkespor
- 964 - Regulert u-gradgrense
- Formålgrense

- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)

- RpRegulertHøyde

- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Beregnet senterlinje veg
- Bygningens avgrensing i beb. plan
- Underjordisk anlegg
- Byggegrense
- Byggelinje
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

- Inn-/utkjøring
- Avkjørsel
- Eksisterende tre som skal bevares



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 19.01.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 151856/86525219
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



Oslo

S-4982

Detaljregulering med reguleringsbestemmelser for Middelthuns gate 17 mfl./Majorstuen

Vedtaksdato: 20.12.2017

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: 201306201

Lovverk: PBL 2008

Høydereferanse: NN2000

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 8 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

S-4982 20.12.2017

OSLO KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR MIDDELTHUNS GATE 17 M. FL.
Gnr. 215 bnr. 226, 228 og del av gnr. 215 bnr. 56, 231 og 382

§ 1 Avgrensning
Det regulerte området er vist på plankart merket ONV-201306201-1B datert 22.02.2017 og sist revidert 12.12.2017.

§ 2 Arealformål og hensynssoner
Området reguleres til:

Vertikalnivå 1:
- Bolig/forretning/barnehage/kontor/hotell/bevertning – BKB1
- Bolig/forretning/kontor/hotell/bevertning/idrettsstadion (flerbrukshall) – BKB2

Vertikalnivå 2:
Bebyggelse og anlegg
- Annet uteoppholdsareal (fellesareal, lek) – felt AUO1 og AUO2
- Bolig/forretning/ barnehage/ kontor/ hotell/ bevertning – felt BB1
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
- Gatetun
- Gang- og sykkelveg

Kombinert samferdselsformål og teknisk infrastruktur / bebyggelse og anlegg
- Gatetun/ Bolig

§ 3 Bebyggelse og anlegg

3.1 Utnyttelse
I planområdet kan det oppføres bebyggelse med maks. 35 780 m^2, hvorav maks. 34 180 m^2 BRA over terreng fordelt slik: I felt BB1 tillates utbygget maks. 34 100 m^2 BRA og i felt AUO1 tillates 80 m^2 BRA.

I Felt BB1 tillates inntil 5 000 m^2 benyttet som forretning/ kontor/ bevertning og inntil 6 000 m^2 til hotell. Forretning kan ikke utgjøre mer enn 3 000 m^2 BRA. Enkeltforretning kan ikke utgjøre mer enn 800 m^2 BRA. Det skal avsettes minst 750 m^2 BRA til en 4 avdelings barnehage. Det tillates benyttet inntil 1 680 m^2 til idrettsanlegg.

Arealer under terreng til idrettsanlegg medregnes i BRA og kan utgjøre maks. 1 600 m^2 BRA. Bruksarealet til flerbrukshallen skal regnes uten tillegg for tenkte plan. Arealer under terreng for boder, tekniske rom og parkering til bolig, forretning, barnehage, kontor, hotell og bevertning skal ikke medregnes i BRA.

3.2 Plassering
Bebyggelsen mot Middelthuns gate skal plasseres i fastsatt byggegrense mot gaten. Første etasje i bebyggelsen langs Middelthuns gate kan trekkes tilbake fra byggegrensen med inntil

2,5 meter. Øvrig bebyggelse skal plasseres innenfor byggegrenser som vist på plankartet. Der byggegrense ikke er vist på kartet, er byggegrense lik formålsgrensen.

De deler av bebyggelsens første etasjer som vender mot Middelthuns gate, Fabrikkgata og/eller Fonteneplassen, skal benyttes til publikumsrettede funksjoner. Inngang til boligene kan likevel legges til gate. Boliger, eller funksjoner for boligene, tillates mot gårdsrom.

Balkonger og karnapper generelt kan krages maksimum 2,0 meter ut over byggegrenser. I bygg C tillates balkonger og karnapper kraget ut over byggegrense mot Maries gate 9 kun på byggets østre hjørne.

Dersom balkonger får en ikke-rektangulær utforming skal gjennomsnittlig utkraging utover byggegrenser ikke overstige 2,0 meter. Alle utkraginger skal være minimum 3,0 meter over terreng. Balkonger på fasaden mot Middelthuns gate skal i sin helhet være inntrukket. Balkonger i bygg C tillates utkraget inntil 2,0 m ut over formålsgrenser mot annet uteoppholdsareal fra og med 3.etasje og høyere. Slike balkonger kan ikke utgjøre mer enn 50 % av fasadelengden.

Sykkelparkering, avfallsstasjon, forstøtningsmurer, utvendige trinn og ramper, adkomst/ rømningstrapp til/ fra parkeringskjeller og trafostasjon tillates oppført utenfor viste byggegrenser.

Parkeringskjeller under terreng skal plasseres innenfor bestemmelsesgrense som vist på plankartet og innenfor formålsgrense som vist på plankartets vertikalnivå 1.

3.3 Høyder
Bebyggelsen kan oppføres til maksimale kotehøyder som angitt på plankartet. Bebyggelsen skal ha flate tak og skal avtrappes innenfor regulerte høyder vist på plankartet.

Innenfor de øverste 3,5 meter av angitte gesimshøyder tillates kun takoppbygg for heis, trapp til takterrasser og tekniske installasjoner, samt levegger og pergolaer. Dette gjelder ikke gesimshøyde k 65,4 for bygg A mot Middelthuns gate, k 68,4 for bygg B, k 50,4 for bygg A og C mot gårdsrom der byggets hovedvolum kan oppføres til angitte gesimshøyder. Samlet areal for heis, trapp og tekniske installasjoner skal ikke overskride 20 % av underliggende etasjes areal.

Trapperom, heismaskinrom og pergolaer tillates kun bygd i flukt med fasadeliv dersom de fremstår som integrert i den arkitektoniske utformingen. Mot Middelthuns gate skal tekniske takoppbygg og faste installasjoner på takterrassen trekkes inn minimum 5 meter fra fasadeliv. På takflater med regulert høyde over kote 71,9, kan trapperom, heismaskinrom og pergolaer ligge i fasadeliv mot Middelthuns gate. Rekkverk på felles takterrasse i bygg A mot Middeltuns gate skal være transparent eller tilbaketrukket.

3.4 Utforming
Det skal legges vekt på høy arkitektonisk kvalitet og variasjon i utforming, detaljering og materialbruk for bebyggelse og utearealer. Lange fasader skal behandles slik at man unngår monotoni. Veggflatene skal ha en mural karakter med innslag av andre materialer. Det skal være variasjon i utforming av balkonger som henvender seg mot bebyggelsens gårdsrom. Takene skal vurderes som en del av byens taklandskap og behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Minimum 40 % av samlet takflate skal beplantes med gress

og/eller annen vegetasjon. Ved nybygg og ombygginger skal tekniske anlegg som heisoppbygg m.m., samt pergolaer/ takoverbygg integreres i den arkitektoniske utformingen.

Den ubebyggede del av felt BB1 mot gatetun (Fabrikkgata) skal ikke gjerdes inn og skal opparbeides som en del av gatetunet.

3.5 Leilighetsfordeling
Det skal være en variert leilighetssammensetning. Det tillates ikke leiligheter under 35 m^2. Maksimum 35 % av leilighetene tillates i størrelse 35 - 50 m^2 BRA. Det tillates ikke ensidig orienterte leiligheter mot nord eller nordøst.

3.6 Flerbrukshall
Flerbrukshallen og vertikale sirkulasjoner til hallen plasseres under terreng innenfor formålsgrense for felt BKB2 i vertikalnivå 1, og med maks overkant dekke kote 44,5. Garderober, lagerarealer og horisontale sirkulasjoner tilhørende hallen plasseres innenfor formålsgrense for kombinert bebyggelse BKB2 i vertikalnivå 1. Inngangsparti til hallen skal plasseres innenfor bestemmelsesgrense #1 som vist på plankartet i felt AUO1, med maks 50 m^2 BRA i vertikalnivå 2 og gesimshøyde maks 4 m.

Hallen skal ha to sett garderobeanlegg, og skal ha en aktivitetsflate på 20 x 32 meter som skal kunne deles i to saler.

Flerbrukshallens rømningstrapp skal plasseres innenfor bestemmelsesgrense #2 som vist på plankartet i felt AUO1, med maks 30 m^2 BRA i vertikalnivå 2. Inngangspartiet og trappebygget for rømningstrappen skal ha høy arkitektonisk kvalitet på utformingen.

3.7 Barnehage
Det skal etableres barnehage, jf. § 10. Barnehagen skal plasseres i bygg C (felt BB1).

3.8 Utearealer
Det skal avsettes minste felles uteoppholdsareal (MFUA) tilsvarende 12 % av boligenes BRA. Minimum 60 % av MFUA skal etableres på terreng eller lokk over terreng. Det skal etableres felles takterrasse på del av bygg A ved Middelthuns gate og på bygg C. Barnehagens uteareal kan regnes inn i MFUA.

Boligenes uteoppholdsareal skal tilrettelegges for lek og opphold og skal opparbeides med variert beplanting i alle sjikt og belysning. Det skal etableres vegetasjonsdekke med dybde på minimum 0,8 meter på minst 20 % av det felles utearealet på terreng/ lokk over terreng. Overflater, belysning, byromsmøbler og beplanting skal utformes med god arkitektonisk kvalitet.

Det skal avsettes minimum 14,5 m^2 uteareal per barnehageplass. Barnehagens uteareal skal etableres i bebyggelsens gårdsrom med direkte tilknytting til barnehagen. Arealet skal være tilgjengelig for beboere utenom barnehagens åpningstider.

§ 4 Utomhusplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes utomhusplan i målestokk 1:500 for byggeområdet, annet uteoppholdsareal (AUO1 og AUO2) og gatetun. Utomhusplanen skal

vise kotehøyder, kjøreveger, gangveger, biloppstillingsplasser, sykkelparkering, oppstillingsplasser for brannbil, areal for snøopplagring, oppholdsarealer og lekearealer, areal for avfallshåndtering, forstøtningsmurer, ventilasjonstårn, overlys, beplanting og vegetasjon, jorddybde, materialvalg, møblering og belysning. Utomhusplanen skal godkjennes samtidig med rammetillatelse. Uteoppholdsarealene skal være ferdig opparbeidet iht. godkjent plan før midlertidig brukstillatelse kan gis, jf. § 10.

§ 5 Avkjørsel og varelevering

Atkomst til parkeringsanlegget skal være fra Essendrops gate via tilliggende parkeringsanlegg på gnr 215 bnr 56. Adkomst for renovasjonsbiler og utrykningskjøretøy tillates over gatetun og gang- og sykkelveg. Varelevering tillates fra Middelthunsgate over gatetun og gang- og sykkelveg. Varemottak og avfallshåndtering for hotell skal anordnes via parkeringsanlegg under terreng. Avkjørsel som vist med pil på kartet tillates til tinglyste P-plasser på 215/226 for 215/157.

§ 6 Parkering

Fram til ny parkeringsnorm er vedtatt av bystyret, skal parkering for bil og sykkel opparbeides etter følgende beregning:

Bil:
0,4 – 0,8 plasser pr. 100 m^2 BRA boligkompleks.
2 plasser pr. 1000 m2 BRA forretning/ kontor.
Sykkel:
3 plasser/100 m^2 BRA boligkompleks.
Fra 18 sykkelplasser pr. 1000 m^2 BRA forretning
Fra 21 sykkelplaser pr. 1000 m^2 kontor.
For bevertning 6 sykkelplasser pr. 10 spiseplasser.
For barnehage 6 sykkelplasser pr. 10 årsverk.
For hotell skal det opparbeides 4 sykkelplasser pr. 10 hotellrom.

Deretter skal den til enhver tid gjeldene parkeringsnorm gjelde.

All bilparkering skal etableres i garasjeanlegg under terreng som vist med bestemmelsesgrense på plankartet og innenfor formålsgrense i vertikalnivå 1. Minimum 5 % av bilparkeringsplassene skal etableres for personer med funksjonsnedsettelse. Minimum 20 % av bilparkeringsplassene skal ha strømuttak for el-bil. Det tillates etablert inntil 10 kantparkeringsplasser for næring i Fabrikkgata.

Minst 60 % av sykkelplassene for boliger skal anlegges under terreng. Minimum 10 plasser skal reserveres og dimensjoneres for el-sykler og 10 plasser for transportsykler. Det skal monteres 10 ladestasjoner for el-sykler. I tilknytning til areal for innendørs sykkelparkering skal det etableres garderober og dusjfasiliteter og avsettes areal til vaskestasjon, reparasjonsrom og oppbevaringsrom for ekstrautstyr til sykkel.

§ 7 Annet uteoppholdsareal

Felt AUO1 og AUO2 skal være felles for bebyggelsen i planområdet (gnr. 215 bnr. 226, 228), Middelthuns gate 21 - 25 (gnr. 215 bnr. 231), Essendrops gate 5 og 7 (gnr. 215 bnr. 56), Essendrops gate 3 og 5 (gnr. 215 bnr. 380), gnr.215 bnr. 45, Essendrops gate 9 (gnr. 215 bnr. 383), Fridtjof Nansens vei 2 (gnr. 215 bnr. 74).

Arealet skal utformes på en måte som gjør at det fremstår som tilgjengelig for allmennheten og innbyr til opphold og ferdsel.

Det tillates etablert areal for uteservering tilhørende bevertningsarealene i felt BB1.

Inntil 350 m^2 kan benyttes til uteområde for barnehagen etablert i Colosseum Park (Middelthuns gate 21 A), og er vist med bestemmelsesgrense på kartet. Arealet skal kunne brukes av allmenheten utenom barnehagenes åpningstider.

I felt AUO1 skal det anlegges fontene eller vannspeil. Det skal anlegges variert beplanting og møbleringssoner tilrettelagt for opphold og lek. Opparbeidelsen av plassen skal ikke føre til at vekstvilkårene for eksisterende trær i skolegården langs Fonteneplassen forringes. Trær på Fonteneplassen som ikke kan bevares, skal erstattes av nye trær. Det skal etableres en universell utformet gangforbindelse mellom Fonteneplassen og skolegården. Det skal etableres vegetasjonsdekke med dybde på minimum 0,8 meter på minst 20 % av regulert annet uteoppholdsareal.

Inngangsparti til flerbrukshallen skal plasseres innenfor bestemmelsesgrense #1 som vist på plankartet i felt AUO1.
Flerbrukshallens rømningstrapp skal plasseres innenfor bestemmelsesgrense #2 som vist på plankartet i felt AUO1. Det tillates etablert overlys og ventilasjonstårn for flerbrukshallen. Overlys og ventilasjonstårn skal plasseres utenfor gangareal. Utforming og materialbruk skal avspeile plasseringen i et allmenntilgjengelig uteoppholdsareal. Ventilasjonstårnet kan ha maksimalt høyde 5 m over terreng. Ventilasjonstårnet skal oppføres i robust materiale som stål, betong eller lignende og ha høy arkitektonisk kvalitet på utformingen.

Overflater, belysning og byromsmøbler skal ha høy kvalitet. Til plassbelegning skal det benyttes stein, betong eller treverk.

§ 8 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

8.1 Gatetun
Gatetunet skal være felles for eiendommene Middelthuns gate 15 - 17 (gnr. 215 bnr. 226, 228), Middelthuns gate 19 - 25 (gnr. 215 bnr. 231, 232, 382) og Essendrops gate 5 (gnr. 215 bnr. 56). Gatetunet skal utformes på en måte som gjør at det fremstår som tilgjengelig for allmennheten. Arealet skal kunne brukes til gang- og sykkelveg, adkomst for renovasjonsbiler og utrykningskjøretøy, kantparkering begrenset til 10 p-plasser, sykkelparkering, dypavfalls-anlegg, varelevering, av- og påstigning, nødvendig servicetransport og levering og henting i barnehagen. Det tillates etablert areal for uteservering for tilliggende bevertningslokaler.

Gatetunet skal utformes med robuste detaljer og materialer av høy kvalitet. Det skal etableres beplanting og møbleringssoner tilrettelagt for opphold og lek. Eksisterende trær skal søkes

bevart, eventuelt erstattes av nye trær. Overflater, belysning og byromsmøbler skal ha høy kvalitet. Møbleringen av gaten skal fungere som strukturerende for gatens bruk.

8.2 Gatetun/ Bolig
Boligformålet gjelder fra k 50,4 og opp. Boligformålet skal ha samme bestemmelser som tilliggende regulering. Gatetunformålet skal ha samme bestemmelser som resten av gatetunet.

8.3 Gang- og sykkelveg
Gang- og sykkelvegen skal utformes på en måte som gjør at det fremstår som tilgjengelig for allmennheten. Det tillates at biler og utrykningskjøretøy kan snu over gang- og sykkelveg. Utformingen av gang- og sykkelveg skal ikke være til hinder for snumuligheten for større kjøretøy.

§ 9 Miljøfaglige forhold

9.1 Kvalitetsprogram for miljø og energi
Ved søknad om rammetillatelse skal det foreligge et kvalitetsprogram for miljø og energi, jfr. kommuneplanens § 9.1. Dette skal redegjøre for prosjektets miljøkvalitet og oppfølging av dette med hensyn til transport, energibruk, utslipp, materialvalg, og massehåndtering. Programmet skal også beskrive hvordan prosjektets miljøkvalitet skal følges opp i bygge- og anleggsfasen. Plan- og bygningsetaten skal godkjenne innholdet i programmet.

9.2 Støy
Støy på uteoppholdsareal og fasader med vindu til rom for støyfølsom bruk skal på søknadstidspunktet tilfredsstille anbefalte grenser i tabell 3 i T-1442/2016. Det kan tillates at det etableres boenheter med fasade mot rød støysone under forutsetning av at halvparten av oppholdsrom og minimum et soverom vender mot stille side.

Det tillates at maksimalt 3 leiligheter pr. etasje i bygg A, og 1 pr. etasje i bygg B etableres som leiligheter med fasade mot rød sone.

Ved rammesøknad skal det fremlegges en støyfaglig utredning og nødvendig dokumentasjon på at kravene i denne bestemmelsen kan oppfylles. Tiltak som er nødvendige for å oppfylle støykravene, skal være gjennomført før brukstillatelse gis.

9.3 Overvannshåndtering
Overvann skal tas hånd om åpent og lokalt. Det skal avsettes areal slik at overvann kan infiltreres eller fordrøyes på egen overflate. Flerfunksjonelle løsninger skal etterstrebes. Overvann fra planområdet skal ikke kunne forårsake skade på tilliggende arealer. Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det dokumenteres hvordan lokal overvannshåndtering er ivaretatt, og hvor valg av løsning er begrunnet. Valgt løsning skal forelegges Vann- og avløpsetaten for uttalelse før tillatelse til tiltak. Overvannsløsning skal være opparbeidet før midlertidig brukstillatelse.

9.4 Fjernvarme Tiltak innenfor områder som omfattes av konsesjon gitt etter energiloven, skal tilknyttes fjernvarmeanlegget. De til enhver tid gjeldende retningslinjer for bruk av fjernvarme i Oslo skal legges til grunn.

§ 10 Rekkefølgebestemmelser

Før det gis midlertidig brukstillatelse for bygg A langs Fabrikkgata skal gatetunet være ferdig opparbeidet.

Før det gis midlertidig brukstillatelse for bygg C skal felt AUO1 (Fonteneplassen) være ferdig opparbeidet.

Før det gis midlertidig brukstillatelse for bygg C skal gang- og sykkelvegen og felt AUO2 være ferdig opparbeidet og krav om barnehage skal være oppfylt.

Detaljreguleringsplan og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved bystyrets vedtak av 20.12.2017 sak 356. Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 05.01.2018

Arnfinn Løvli, bem.

Oslo

S-3502

Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for Middelthuns gate 19-25, Essendrops gate 5 og Fridtjof Nansens vei 2 som reguleres til byggeområde for kontor og boliger m.m.

Vedtaksdato: 20.12.1995

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: 199304276

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: OSLO LOKAL

Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015. Ang. P-kjeller, se sak 284/90

Knytning(er) mot andre planer: V010604N2

Dokumentet består av 3 side(r) inkludert denne.

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

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

Se Vedt.01.06.2004 Nr 2 (S-3692)(S-3502)- V010604N2.doc
Se endret §3 i Vedt.26.05.97 er innarbeidet.

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR ESSENDROPSGATE 5, MIDDELTHUNS GATE 19-25 OG FRIDTJOF NANSENS VEI 2

§ 1. Avgrensning:
Det regulerte området er vist på plankartet med reguleringsgrense. Eksisterende kjellerarealer under felt 1 og 2 er tidligere regulert (S-2607 og S-3022) og skal opprettholdes.

§ 2. Formål:
Området reguleres til:
- byggeområde for boliger (felt 1)
- byggeområde for kontor (felt 2 og 3)
- byggeområde for kontor/fellesareal
- tomt for offentlig bygning
- offentlig trafikkområde (kjørevei, parkering, fortau, gang-/sykkelvei, plass, sykkelfelt, annet veiareal)
- fellesområder (opphold, lek, gangvei, parkering/beplantning)

§ 3. Byggeområde for boliger (felt 1)
Innenfor grense for bebyggelse tillates oppført bygninger med totalt 25 000 m2 BRA, samt kjeller for parkering og boder. Herav kan inntil 1 000 m2 benyttes til foretninger i bebyggelsens underetasje, og inntil 1 200 m2 til kontor, eldresenter og annen strøkstjenende virksomhet/ nærservice hvor det ligger til rette for slik bruk. Barnehage skal innpasses.
For barnehage skal avsettes ca. 500m2 uteareal som skal være tilgjengelig for kvartalets beboere utenom åpningstid. Alternativ lokalisering av uteareal til Fonteneplassen er avhengig av tinglyst avtale som må foreligge ved søknad om byggetillatelse. Ved delt løsning kan minimum 350 m2 lekeareal legges til Fonteneplassen, inkl. mindre leskur med toaletter osv. Maks. 30 m2 tillates oppført.
Plankart viser grense for bebyggelse og maks. tillatte gesimshøyder. Heisoppbygg og rom for tekniske anlegg tillates oppført over maks. gesimshøyde, inntil 1 et. over tak og skal utformes som del av bygningen. Tekniske rom skal fortrinnsvis legges til kjeller.
Mindre balkonger og utbygg tillates oppført utenfor bebyggelses- og formålsgrense, men ikke mot Middelthuns gate. Det skal foreligge nødvendige avtaler der det er ulike eierforhold til utkraget og til underliggende arealer.
Maksimal tillatt byggehøyde mot Middelthuns gate over sokkel er 5 etasjer + 2 inntrukne overetasjer. Maksimal gesimshøyde mot gaten er c+ 60,0, som tilsvarer gesimshøyde for Middelthuns gate 17. Overetasjene skal ikke bryte en linje på 45o innover fra hovedgesims. Bebyggelsen over 5. etasje skal utformes som takarkitektur med spesielle fasadeelementer, maks 4 m bredde (tårn/skivemotiver) kan tillates over hovedgesims.
Fra 15 m fra byggeliv langs Middelthuns gate tillates oppført 8. etasje over sokkel, som må trekkes inn min. 3 m fra Fabrikkgata.
Middelthuns gate tillates sammenbygget med en visuell 'skjerm' i form av en åpen rammekonstruksjon som markerer opp til maks tillatt gesimshøyde. Frittliggende trappeoppganger fra kjeller og andre mindre bygningskonstruksjoner i 1. et. Tillates oppført utenfor grense for bebyggelse, men ikke mot Middelthuns gate.
Adkomst tillates fra Middelthuns gate, Essendrops gate, Fabrikkgata og fellesareral/gangvei (med tillatt kjøring). Biladkomst til parkeringskjeller er fra Essendrops gate.

§ 4. Byggeområde for kontor (felt 2 og 3)
Innenfor grense for bebyggelse tillates oppført bygninger med i alt 40 000 m2 BRA i felt 2 og inntil 1 000 m2 BRA påbygning for felt 3 (til sammen 3 500 m2 BRA). Av de 40 000 m2 kan inntil 2 600 m2 benyttes til forretninger i 1. et. og inntil 300 m2 til barnehage. For barnehage kan avsettes ca 500 m2 uteareal som skal være tilgjengelig for kvartalets brukere utenom åpningstid.
Grense for bebyggelse og maks tillatte gesimshøyder er vist på plankart. Overlyskonstruksjoner, heisoppbygg og rom for tekniske anlegg tillates over maks. gesimshøyde, inntil 1 et. over tak og skal utformes som del av bygningen. Frittliggende trapppeoppganger fra eksisterende kjeller og andre mindre bygningskonstruksjoner i 1. et. tillates oppført utenfor grense for bebyggelse. Mindre bygningselementer tillates utenfor grense for bebyggelse og formålsgrense, dersom eier av grunnen under gir samtykke, men ikke mot Essendrops gate.

Bygninger tillates sammenbygget med 2,4 m brede gangbroer f.o.m. 3. et. t.o.m. 6. et. men ikke høyere enn 4 etasjer over hverandre, og sone for plassering er vist på kartet. Adkomst for feltet blir fra Fabrikkgata/Fonteneplassen, Essendrops gate og fra fellesareal (gangvei). Biladkomst til parkeringskjeller fra Essendrops gate. Adkomst til felt 3 tillates fra Essendrops gate over trafikkområde/plass, og biladkomst fra samme sted.

§ 5. Fellesarealer

Gangvei mellom felt 1 og 2 skal være felles for de to områdene. Nødvendig biltrafikk på gangveiene til eiendommene tillates. Opparbeidelsesplan av fellesarealene skal legges ved byggemelding for tilstøtende bebyggelse, og opparbeidelse skal være avsluttet ved innflytting. Alle fellesarealer skal utformes slik at de er tilgjengelige for bevegelseshemmede brukere.

§ 6. Offentlig trafikkområde

Trafikkområdets utstrekning og inndeling er vist på plankartet. Langs vestsiden av Essendrops gate og Middelthuns gate er det avsatt ekstra bredde på fortauet. Denne ekstra bredden skal beplantes med trær.

§ 7. Parkering

Parkering for boligene skal være i samsvar med gjeldende parkeringsnorm. Parkering for kontordelen skal være i samsvar med gjeldende parkeringsnorm og eksisterende fordelingsavtale med Oslo kommune. 10% av p-plassene skal i henhold til gjeldende normaler reserveres for bevegelseshemmede. Det er vist p-plasser langs Middelthuns gate. Adkomst til parkeringsanlegg skal være fra Essendrops gate.

§ 8. Støy, luftforurensning

Boliger, barnehager og arbeidslokaler med begrenset bakgrunnsstøy som utsettes for vegtrafikkstøy som overstiger de laveste grenseverdiene i de til enhver tid gjeldende retningslinjer for støy (For tiden Miljøverndepartementets rundskriv T-8/79), skal støybeskyttes ved hjelp av skjerming, ytterveggsisolering, plassering av bygningene, planløsning o.l., slik at:

- innendørs støynivå tilfredsstiller de til enhver tid gjeldende retningslinjer for støy.
- støynivå fra vegtrafikk tilfredsstiller retningslinjenes laveste grenseverdier utenfor fasader for et flertall av rom for varig opphold i hver bolig.
- det til enhver tid kan anvises et utendørs oppholdsområde hvor rundskrivets laveste grensenivå for bolignære oppholdsområder tilfredsstilles.
  For å unngå påvirkning av bilgasser innendørs, tillates ikke friskluftinntak til bygningenes ventilasjonsanlegg plassert på fasader mot sterkt trafikkerte gater. For utendørs luftforurensning gjelder de til enhver tid gjeldende retningslinjer om virkningene av luftforurensning (for tiden gitt i SFT-rapport 92:16 "Virkninger av luftforurensninger på helse og miljø - Anbefalte grenseverdier"). Anlegg og tiltak skal være ferdig ved innflytting.

§ 9. Plassering av trafo

Nettstasjon skal innpasses etter spesifikasjoner fra Oslo Energi.

§ 10. Utomhusplan

Sammen med søknad om byggetillatelse skal det innsendes feltvis plan for tilstøtende uteareal og fellesarealer. Planen skal vise eksisterende og nytt terreng, belegg, beplantning, oppholdsarealer, lekeplasser, gangveier, trapper, møblering, murer o.a. nødvendige installasjoner. Oppholdsarealer, lekeplasser, gangveier og ramper skal utformes slik at de er tilgjengelige og kan benyttes av orienterings- og bevegelseshemmede. Arbeidene skal ferdigstilles før de nye bygningene tas i bruk.

Oslo

KDP-17

Kommunedelplan for torg og møteplasser.

Vedtaksdato: 22.04.2009

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: 200411657

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 47 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byutvikling

Kdp. nr. 17
Vedtatt 22.04.2009

Kommunedelplan for torg og møteplasser







Plan- og bygningsetaten

Forord

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

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

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

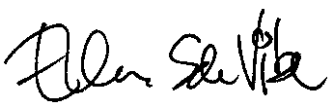
Planen er en temaplan for allment tilgjengelige uterom i Oslos byggesone, med unntak av sentrumsområdet omtrent innenfor Ring 1. Dette området er gjenstand for en egen prosess for istandsetting av byens åpne rom, "Levende Oslo". Planen gir en overordnet struktur av torg og møteplasser i alle bydeler,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

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

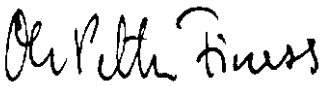
Arbeidet har vært ledet av en styringsgruppe med følgende deltakere:
Ellen S. de Vibe, Plan- og bygningsetaten, leder,
Yngvar Hegrenes, Eiendoms- og byfornyelsesetaten,
Anne R. Smedsrud, Friluftsetaten,
Knut Gabestad, Samferdselsetaten,
Finn Johansen, Vann- og avløpsetaten.

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

Plan- og bygningsetaten
Februar 2010



Ellen S de Vibe
Etatsdirektør



Ole Petter Finess
Avdelingsdirektør

Innhold

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

1. Bystyrets vedtak

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

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

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

Planens retningslinjer skal være veiledende for plan- og byggesaksbehandlingen.

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

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

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

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

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

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

Øvrige bestemmelser og retningslinjer forblir uendret.”

2. Planens mål

Hovedmål

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

Delmål

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

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

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

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

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

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

3. Planens bestemmelser og retningslinjer

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

§ 1 Avgrensning

Bestemmelsene gjelder for områder vist på plankartene merket:

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

§ 2 Hensikt med planen

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

§ 3 Definisjoner i planen

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

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

§ 3.1 Overordnete torg og møteplasser

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

Overordnete torg og møteplasser er underinndelt i:

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

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

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

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

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

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

§ 4 Planens rettsvirkning

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

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

§ 5 Tilrettelegging og utforming av torg og møteplasser

§ 5.1 Felles bestemmelser for torg og møteplasser

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

R5.1d Inntil torg/møteplass

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

R5.1e Samarbeid og medvirkning

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

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

§ 5.2 Torg/plass

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

R5.2 Retningslinjer for tiltak

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

§ 5.3 Annen overordnet møteplass

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

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

R5.3 Retningslinjer for tiltak

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

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

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

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

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

§ 6 Lokale torg og møteplasser

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

§ 7 Områder for etablering av torg/ møteplass ved byutvikling

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

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

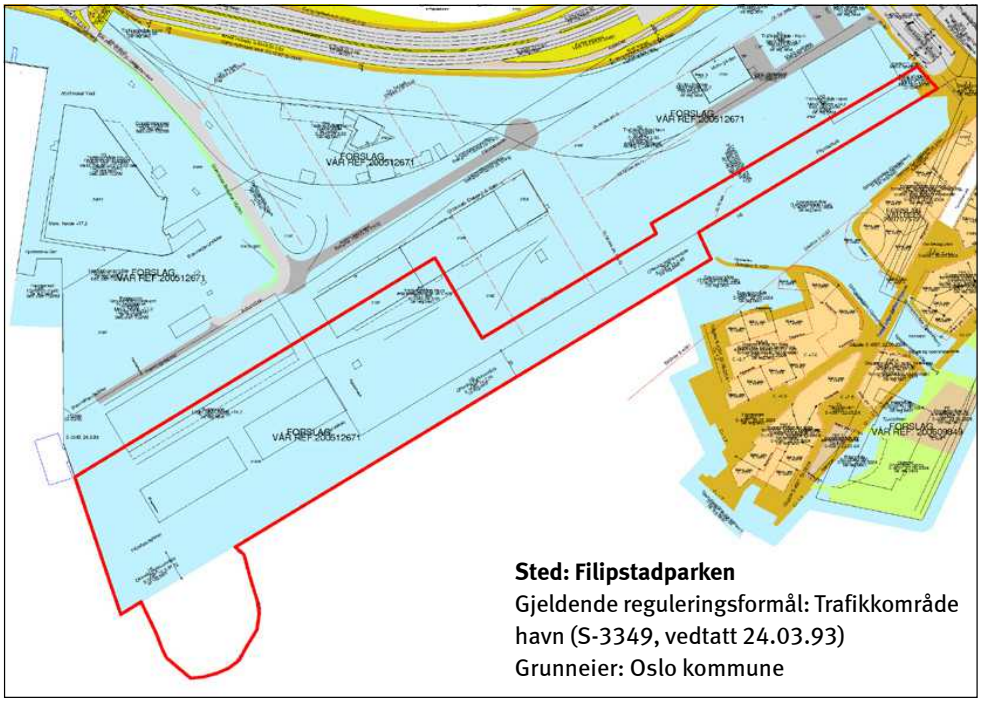
Torg og møteplasser skal ivaretas i tillegg til felles arealer for uteopphold knyttet til boligbebyggelse. Torg/møteplass skal lokaliseres på steder med god utsikt, gode solforhold og utformes med lett tilgang til offentlig gatenett eller gang/sykkelforbindelser. Terreng brattere enn 1:3 medregnes ikke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

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

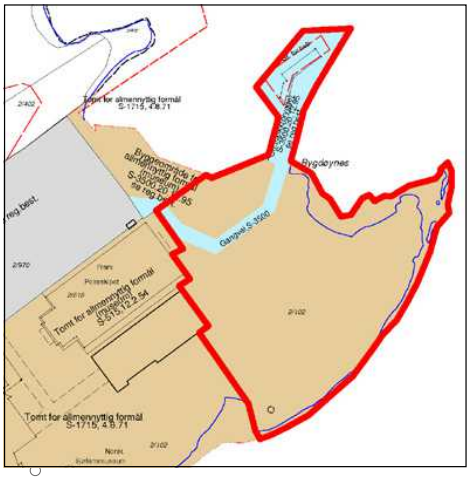
Nedenfor følger en oversikt over de av planens torg og møteplasser hvor vedtatt reguleringsplan er tilsidesatt av foreliggende plan. Reguleringsplanen anses her å være i strid med kommunedelplanens "byggeområde (torg/plass)" eller "byggeområde (annen overordnet møteplass)". På utsnittene av reguleringskartet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

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

Bydel Frogner

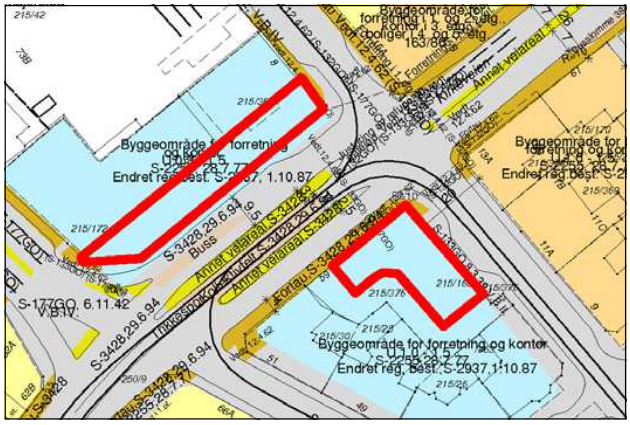


Sted: Filipstadparken
Gjeldende reguleringsformål: Trafikkområde havn (S-3349, vedtatt 24.03.93)
Grunneier: Oslo kommune



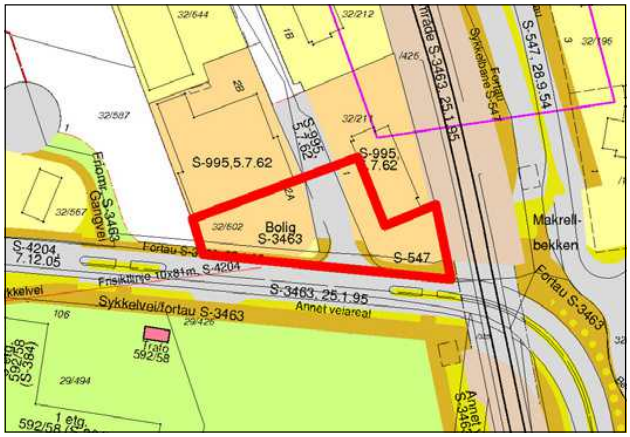
Sted: Bygdøynes
Gjeldende reguleringsformål: Byggeområde – tomt for allmennyttig formål (S-1715, vedtatt 04.08.71)
Grunneier: Norsk Sjøfartsmuseum

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



Bydel Vestre Aker

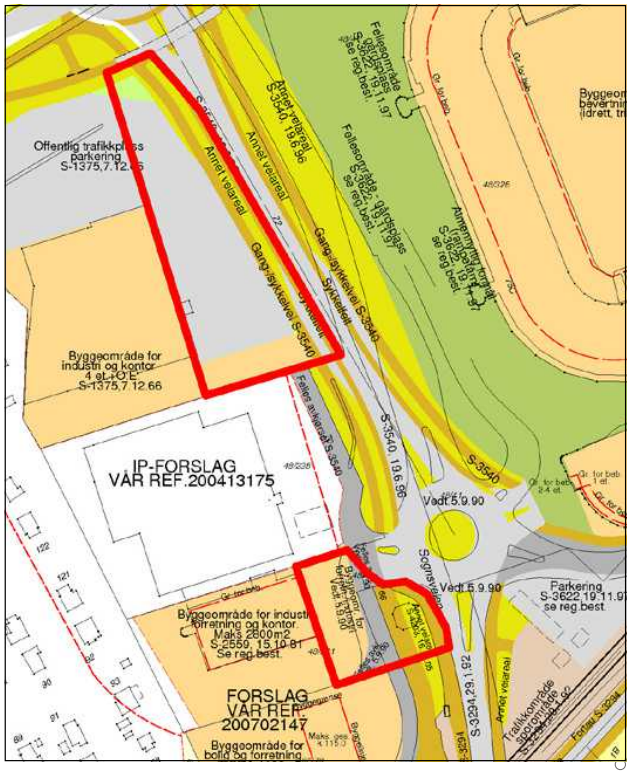
Sted: Makrellbekken
(Øvre Smestad vei 1 og 2A)
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde bolig
(S-995, vedtatt 05.07.62 og
S-3463, vedtatt 25.01.95)
Grunneiere:
Smestad Nye Handelshus AS,
Øvre Smestad Handelshus AS

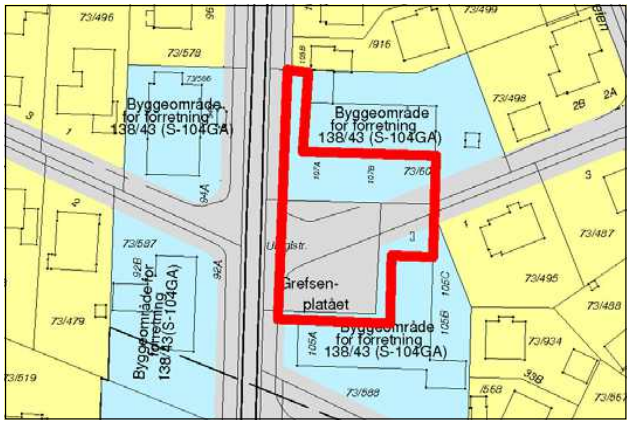


Bydel Nordre Aker

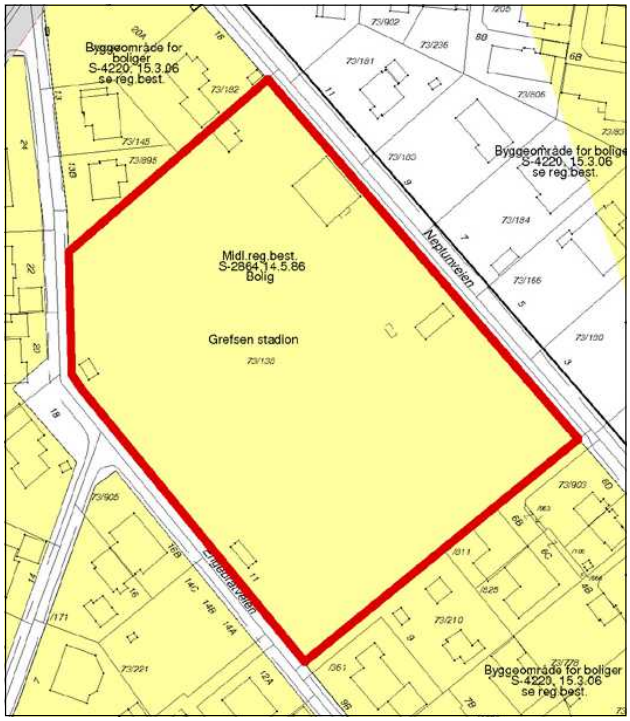
Sted: Sognsveien 66
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde industri/
forretning/kontor
(S-2559, vedtatt 05.10.81)
Grunneiere:
Titas Eiendom AS,
Fram Realinvest AS

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



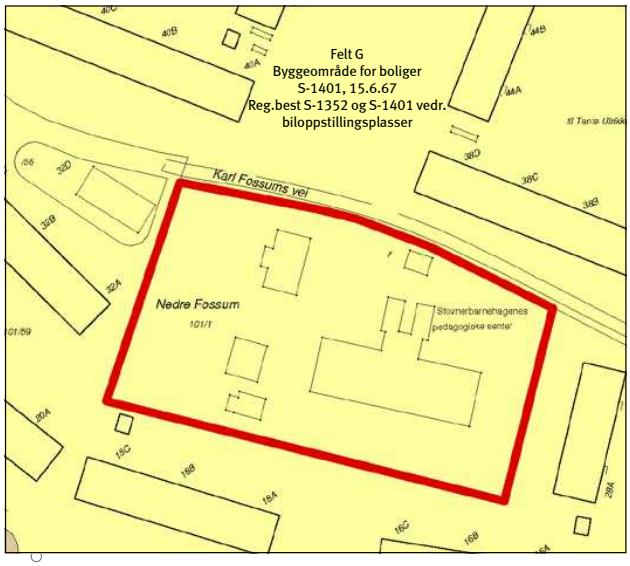


Sted: Grefsenplatået
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde forretning (S-104GA)
Grunneiere: Veigrunn, private



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

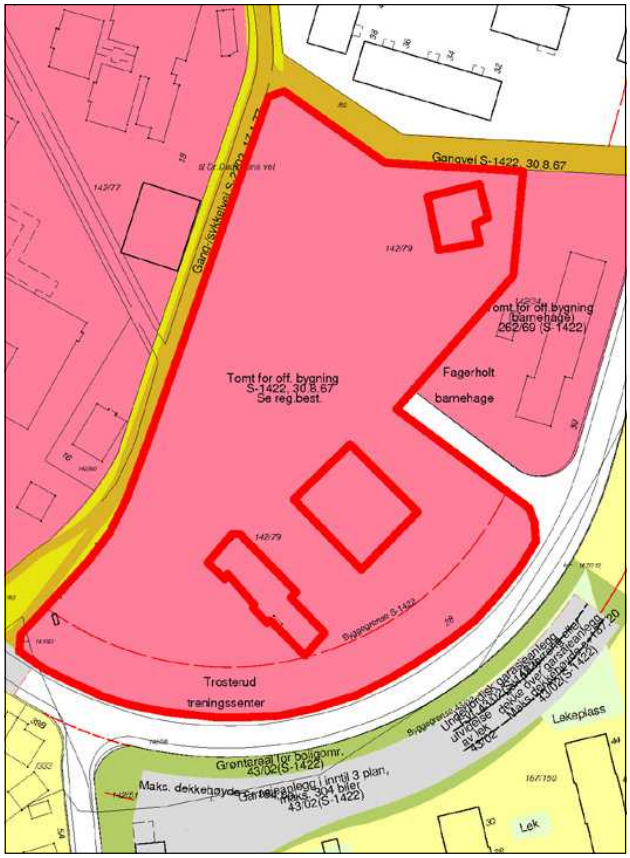
Bydel Stovner



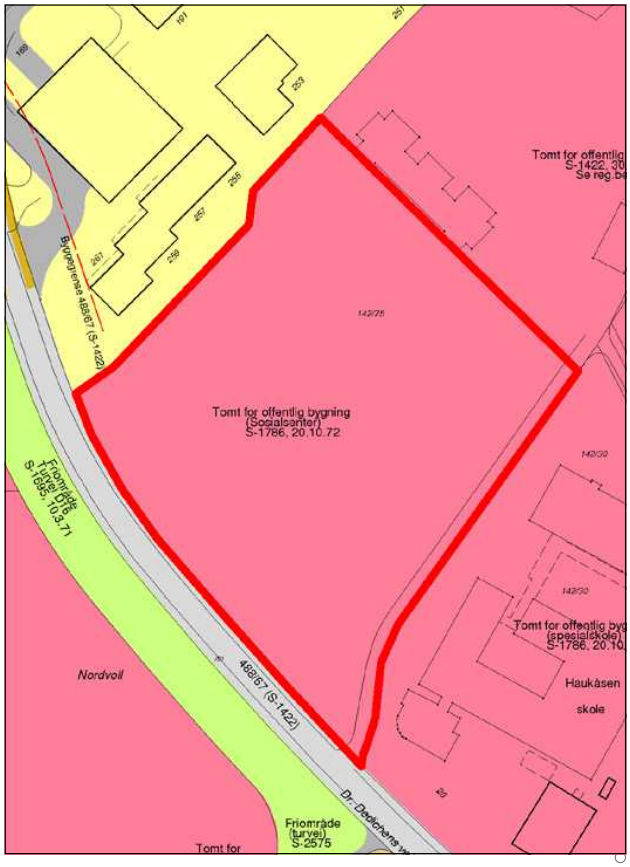
Sted: Nedre Fossum gård
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde bolig (S-1401, vedtatt 15.06.67)
Grunneier:
Omsorgsbygg Oslo KF

Bydel Alna

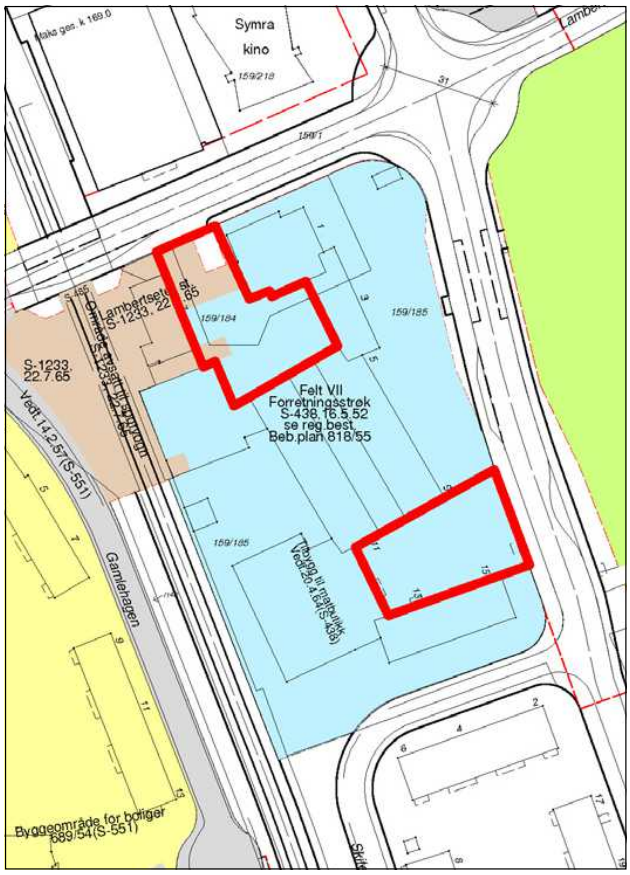
Sted: Trosterudvillaen
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde – tomt for offentlig bygning (S-1422, vedtatt 30.08.67)
Grunneier: Oslo kommune



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

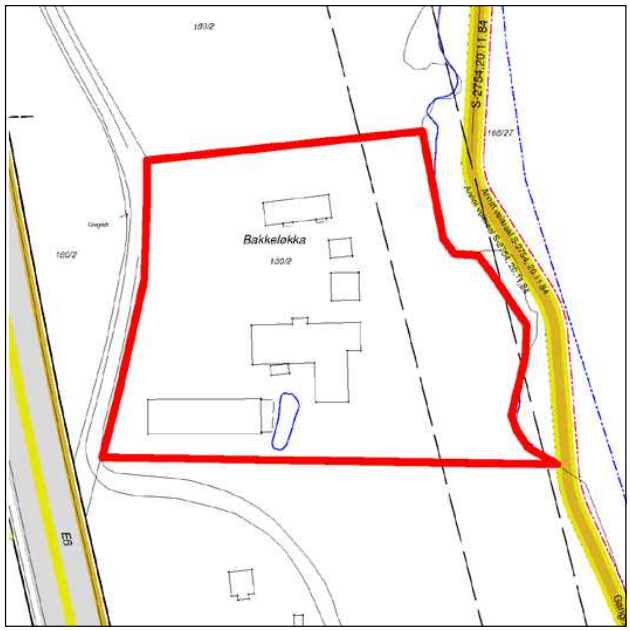


Bydel Nordstrand



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

Bydel Søndre Nordstrand



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

5. Planbeskrivelse

Planens sammenheng med andre planer og annet planarbeid

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

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

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

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

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

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

Planens innhold

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

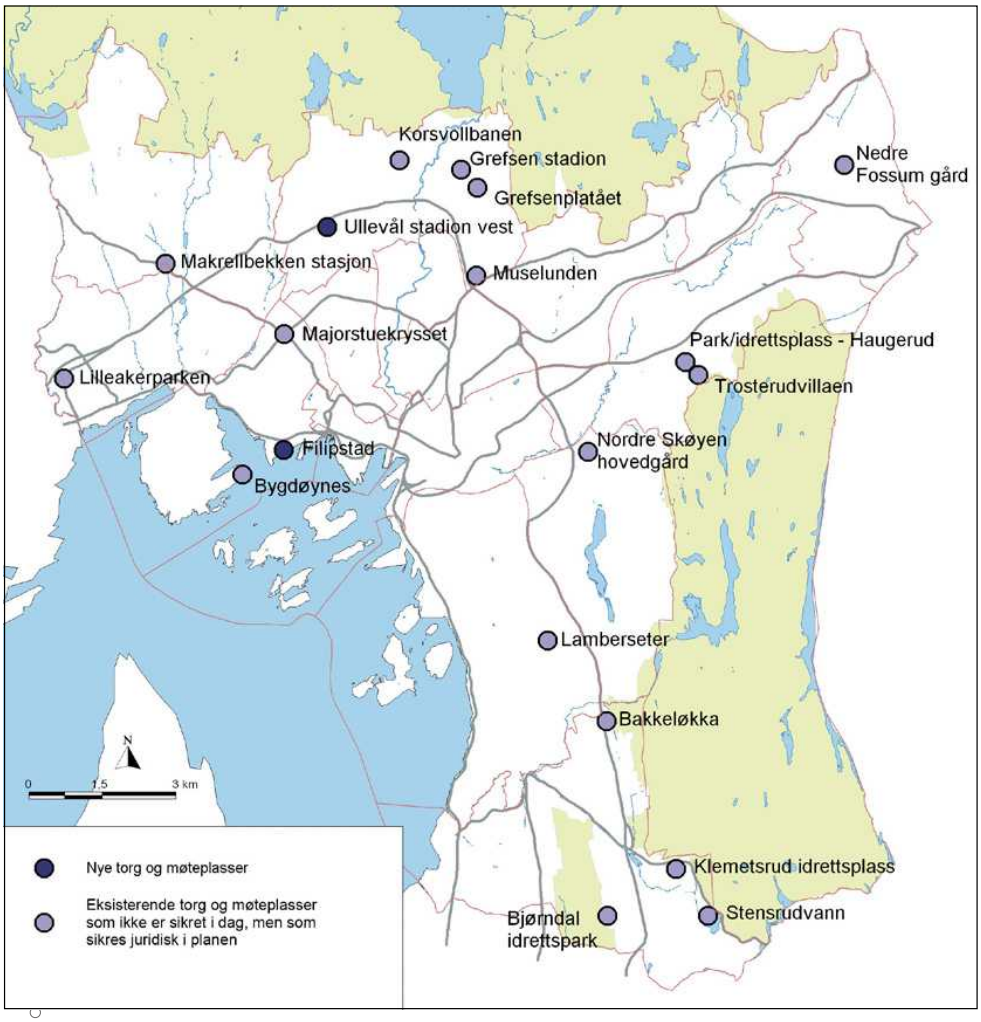
Torg og møteplasser som er vedtatt i reguleringsplan men ikke opparbeidet, er vist på plankartet med et eget symbol.

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

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

Område for etablering av torg/møteplass ved byutvikling

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Eksempler på typer torg og møteplasser

TORG/PLASS



Sæter



Furuset senter



Damplassen, Ullevål

ANNEN OVERORDNET MØTEPLASS



Årvolldammen



Nordre Lindeberg gård



Haraløkka, Bøler

Eksempler på typer torg og møteplasser

GATE



Bogstadveien



Markveien, Grünerløkka



"Gladenggata" planlagt som nye Ensjøs handlegate

FORBINDELSE



Turvei D2, Ensjø





Turvei langs Akerselva, Åmot bru til venstre (Grünerløkka)



Turvei langs Alna på Ammerud

Eksempler på typer torg og møteplasser

LOKALE TORG OG MØTEPLASSER - de små perlene



Badedammen, Grorud



Valkyrie plass, Majorstuen



Skolegård, Bjølsen skole

LOKALE TORG OG MØTEPLASSER - de mange perlene



Sørli plass, Enerhaugen



Eldrepark, Manglerud



Kirkegård, Gamle Aker kirke

6. Utfordringer

6.1 Byens møteplasser

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



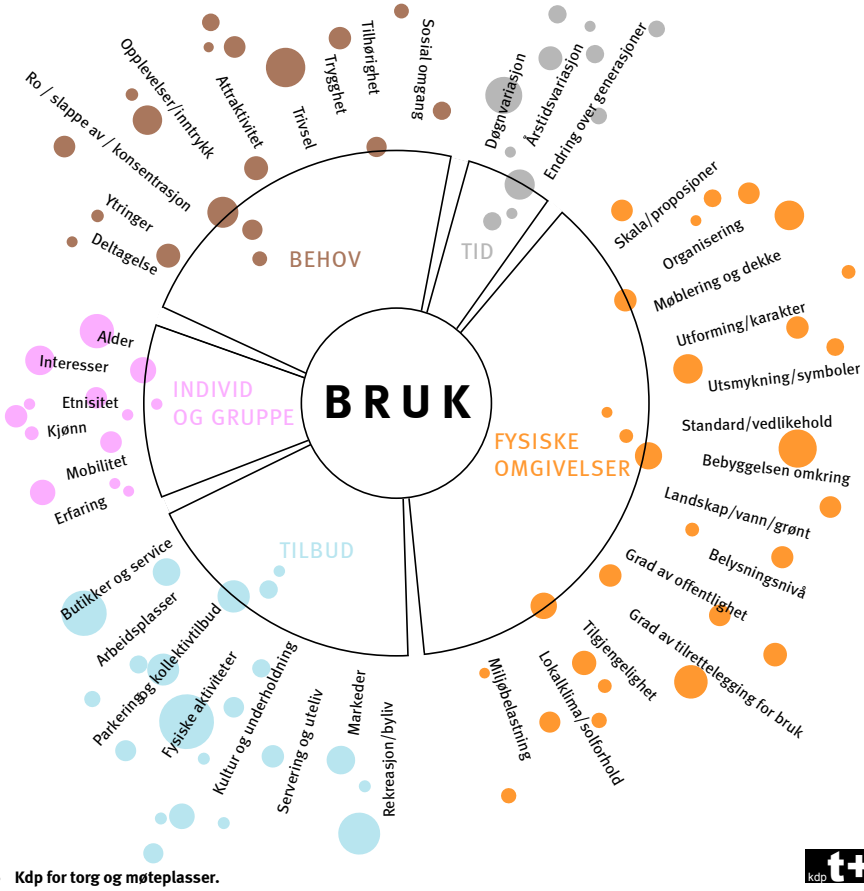
DEFINISJON
Byens uterom skal være åpne, tilgjengelige og for alle
I beskrivelsen av byens uterom, brukes betegnelser som offentlig og allmenn. Begge sier noe om grunnleggende kvaliteter ved byens uterom. Ordet offentlig er en motsats til privat og man mener gjerne åpent tilgjengelig. Ordet allmenn kan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

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

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

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

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



Faktorer som påvirker bruken av uterommene.

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





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



Møtet med det ukjente

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

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

Ulikhet – en del av byens vesen

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

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

Bredde i rekreative tilbud bidrar til variert byliv

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





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

NABOLAGETS MØTEPLASSER

Nabolagets møteplasser prioritert i planen

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

Denne planen fokuserer særlig på barn, unge og eldre.





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



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

Barn, unge og eldre i fokus

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

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

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

Nabolagsarenaer er i stor grad bruksarenaer

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

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

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

Utvikling av møteplasser i det offentlige rom

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



6.2 Sosiale utfordringer

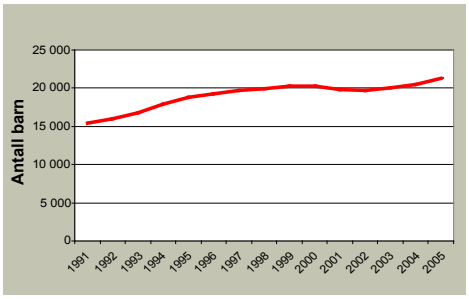
BY- OG BYLIV I ENDRING

Byrekreasjon og hverdagsliv

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

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

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



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

Nye behov

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

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

PLANSTRATEGI

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

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

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



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



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

Identitet og tilhørighet er grunnleggende faktorer for trivsel.



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



IDENTITET OG TILHØRIGHET

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

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

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



Offentlige uterom tas i bruk på nye måter.

PLANSTRATEGI

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

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

DEN FLERKULTURELLE BYEN

Oslo har de siste tiårene endret befolkningssammensetning mot et mer flerkulturelt samfunn. Bydeler som Sagene, Grünerløkka og Gamle Oslo har lenge hatt en etnisk



sammensatt befolkning. De senere år har bydeler som Søndre Nordstrand og bydelene i Groruddalen fått økt andel av innvandrere. Det er imidlertid store forskjeller i bydelenes andel flerkulturelle innbyggere.

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

Rapporten viser blant annet at:

- For de multietniske byområdene er det særskilt behov for bredde i utvalget av typer byrom. Dette for å sikre allsidig bruk og og legge tilrette for flere grupper samme sted.
- Større parker og parsellhager er utendørs møtesteder der omgang med familie og venner står sentralt.
- Menns møtesteder knytter seg i større grad til urbane byrom som gater og plasser.
- Kvinners bruk av uterommene er i større grad knyttet til hverdagsliv, innkjøp og husholdning.
- Parsellhager er viktige møteplasser for kvinner i multietniske bymiljøer.
- Grønland er et særskilt intensivt, flerkulturelt byområde, attraktivt for hele regionen. Byområdets særskilte multietniske urbanitet og spesialiserte handel, gir tilhørighet for mange.



- Konsentrasjon av moskeer og andre trossamfunn bidrar også til denne attraktiviteten.
- Andre former for "fritidskultur" gir andre forutsetninger for bruk av uterommene. Parsellhager er viktige arenaer for samvær.
- Ikke - kommersielle tilbud som bibliotek og fritidsklubber er viktige innendørs møtesteder.
- Gentrifisering og fortetting i indre bys multietniske bydeler har gitt økt konkurranse om bruken av uterommene.

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



Parsellhager er viktige møteplasser.

PLANSTRATEGI

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

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

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

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

BARN OG UNGE

Konkurranse mellom ulike formål

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

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

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

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

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

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

Barn og unge lite synlige i byplanleggingen

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





PLANSTRATEGI

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

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

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

ELDRE

Møteplasser legger tilrette for tilhørighet og sosial omgang lokalt

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

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

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

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

Økt tilgjengelighet fremmer mobilitet

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

Å iaktta og være deltagende

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

Trygghetsfølelsen er viktig

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

De mange lokale møteplassene er særskilt viktige for eldre.



PLANSTRATEGI

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

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

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

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

OFFENTLIG/PRIVAT

Ønske om høy utnyttelse og overvåking

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

Fare for gjenbygging av offentlige uterom

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

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

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



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

PLANSTRATEGI

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

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

UNIVERSELL UTFORMING

Universell utforming fremmer deltagelse for alle i det offentlige uterom

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

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

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



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

PLANSTRATEGI

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

Verktøykassen viser en metode for et "benkeprogram".

BEHOV OG KRAV TIL TRYGGHET

Økende fokus på trygghet

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

Fysiske tiltak fremmer opplevelse av trygghet

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

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

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

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

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

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

PLANSTRATEGI

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

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



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



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

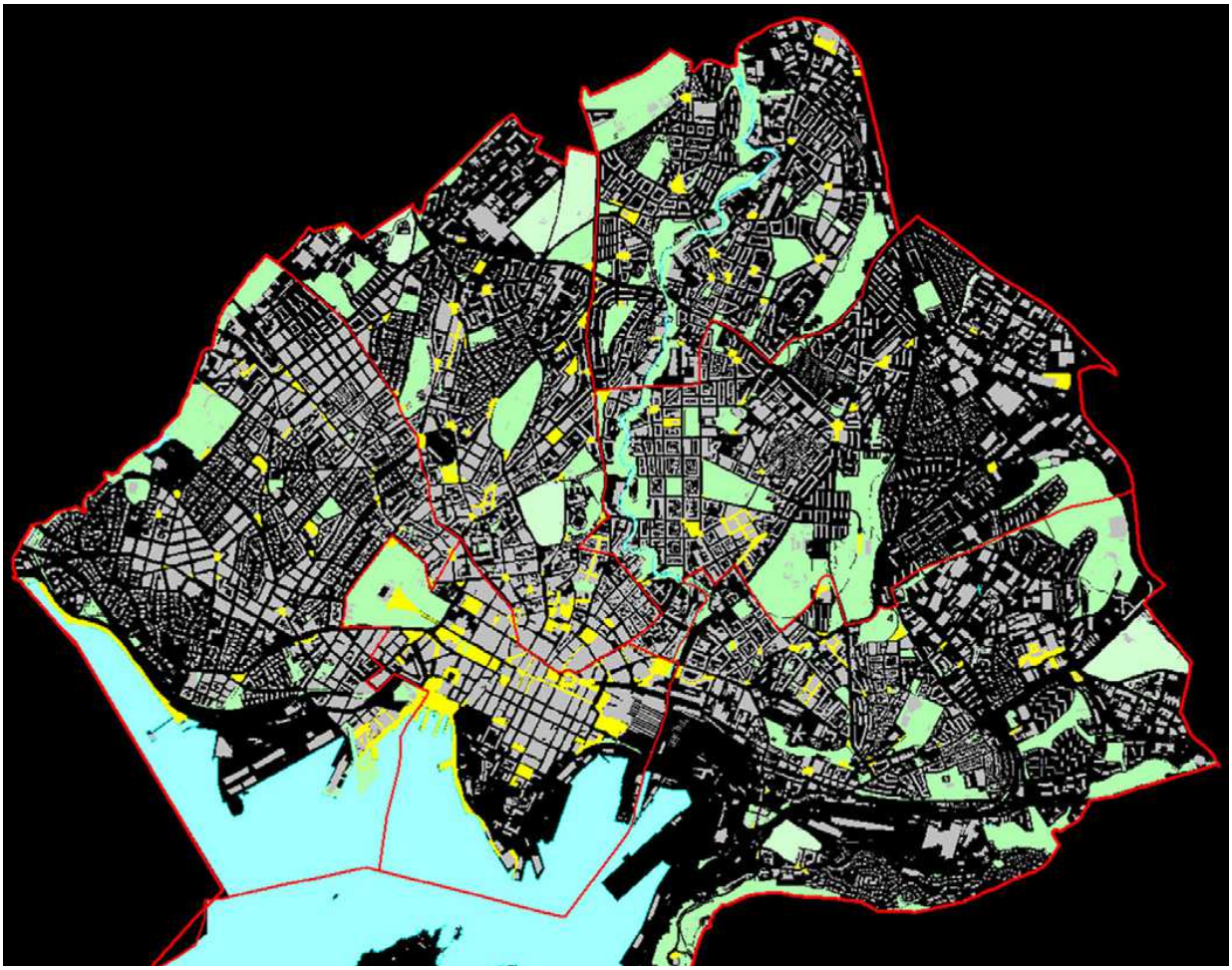
6.3 Fysiske utfordringer

ØKTE AREALKONFLIKTER

En tettere by gir økt arealkonkurranse

Fortetting og bytransformasjon øker presset på utearealene. Den generelle fortettingen gir økt utnyttelse av de bebygde arealene og fører til utbyggingspress på mange offentlige arealer. Uterommenes størrelse, beliggenhet og grad av offentlig karakter er under press. Høy arealutnyttelse kan endre uterommenes oppholdskvaliteter ved reduserte lys- og solforhold. Storskalerte utbygginger kan også redusere tilgjengeligheten i byen dersom de ikke gir rom for et nett av byrom og forbindelser som knytter seg til den eksisterende byen.

I høringsutkast til "Kommunedelplan for byutvikling og bevaring i indre Oslo" søker man å styre kvaliteter knyttet til uterom gjennom bestemmelser som spesifikt retter seg mot høydekrav knyttet til strøksgatene. Planforslaget har forøvrig høydebegrensninger som forholder seg til områdekarakter og ønsket transformasjon. Her er uterommene ikke styrende for høydekravene, men alle utbygginger skal i følge forslaget ivareta visse lys- og solforhold for tilliggende uterom. Planens forslag til bestemmelse for tilgjengelighet ved store utbyggingsprosjekter, vil kunne sikre en finmasket, gangbasert gatenettstruktur. Planforslaget omfatter bare indre Oslo, og vil bli bearbeidet til nytt offentlig ettersyn.



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

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

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

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

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





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

Restarealer – potensielle møteplasser
Restarealer i bystrukturen kan være potensielle lokale møteplasser, som "lommer" i tett bystruktur. Bredere fortau og utvikling av mer småskalerte plassdannelser øker mulighetene for opphold og danner viktige pusterom i en gangbasert bystruktur. Økte gang- og oppholdsarealer øker mulighetene for gatehandel og uteservering. Små plassdannelser vil i tillegg kunne berike områder med estetiske detaljer.

PLANSTRATEGI

I utpekte områder sikrer bestemmelsene at det etableres torg/møteplasser med bestemte kvalitetskrav i forbindelse med store utbyggingstiltak.

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

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

Restarealer i bystrukturen kan være potensielle lokale møteplasser.

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

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

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

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

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



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

FARE FOR GJENBYGGING AV EKSISTERENDE PLASSER/TORG I YTRE BY
Lokale, åpne sentertorg bør sikres
Drabantbyene er bygd opp rundt lokale nærsentra og det er store forskjeller i sentrenes tilbud.

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

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



På kjøpesentere møtes folk både på innsiden og utsiden. En forutsetning for at folk slår seg ned utendørs, er at det er lagt til rette for det. Få sentere har attraktive uteoppholdsarealer.



PLANSTRATEGI

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

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

PLANSTRATEGI

Det er fastlagt planbestemmelse hvor gjenbygging av torg/møteplasser ikke tillates.

Verktøykassen viser eksempler på møteplasser i tilknytning til større kjøpesentre og på nye ikke overbygde sentra.

STEDER BLIR MER LIKE

Økt estetisering av byrommene i indre by

Samtidig som steder og byer blir mer like, pågår en internasjonal konkurranse byer imellom, der særpreg, bykultur og attraktive omgivelser står i fokus. Byers identitet er konkurransefaktor, der byrommene og bylivet i seg selv er viktig. Denne konkurransen legger press på oppgradering av sentrale byområder, og medfører økte forskjeller i standard på uterommene. Velstelte og rene byrom er gjerne uttrykk for attraktive og trygge byrom som ledd i denne konkurransen.

Opparbeidelsesstandard og utforming må vurderes i forhold til om dette fremmer bruk eller ikke. Estetiserte utemiljøer kan begrense bruk ved at møblering og overflater forhindrer annen bruk. Oppholdssoner kan være nedprioritert til fordel for mer kommersielle tilbud og tilrettelegginger.

Bruk finner også sted uavhengig av standard på uterommene. Folk skaper sine egne møtesteder. For barn og unge kan møteplasser med liten grad av tilrettelegging være svært attraktive. Å selv kunne påvirke bruken og eksempelvis improvisere ny bruk, kan virke tiltrekkende.

Stedstilpasning og spesialisering må avveies

Ved tilrettelegging av nye og eksisterende møteplasser, må hensynet til i hvor stor grad man skal spesialisere og tilrettelegge for spesifikk bruk avklares. Siden brukergrupper kan ha svært ulike behov, kan det være nødvendig med en viss grad av spesialisering. Mange aktiviteter lar seg likevel innpasse på samme sted. Andre aktiviteter kan være så spesialisert eller medføre støy eller andre ulemper som virker avvisende på annen bruk.

Steder som av mange oppfattes som gode møteplasser, kjennetegnes ved at de kan brukes av mange og ulike brukere. De er allsidige, er av en viss størrelse og rommer muligheter for flere former for bruk samtidig. Denne generaliteten kan betraktes som en motsats til spesialisering. Ved generalisering kan man i imidlertid stå i fare for å forflate uterommene og bryte ned byens stedegne karakter og variasjonsrikdom.

PLANSTRATEGI

Oslos særegne kvaliteter, karakteristika og egenart ved utvikling av byens møteplasser søkes i planen sikret ved utvelgelse av overordnet struktur og ved bestemmelse og retningslinje knyttet til denne.

I planens verktøykasse skal det gis eksempler på planprosesser og gjennomføring som har fokus på stedsidentitet, gjennom nytenking, eksperimentell arkitektur, bruk av humor, kunst og lignende.







Byøkologiske faktorer det skal tas hensyn til ved utvikling av møteplasser:
- størrelse
- korridorer
- overganger/kanter
- artsmangfold
- skiktning av vegetasjonen

NÆRHET TIL GRØNT OG VANN I BYEN

Grønt og vann gir høynet kvalitet og trivsel i uterommene

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

Fysisk aktivitet knyttet til vann og grønt

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



Både harde og grønne flater i uterommene gir muligheter for fysisk aktivitet som løping, ballspill, lek, klatring, hopping, skating osv. En variasjon av grus-, asfalt- og gressdekker gir fleksibel og variert bruk.

Ulike former for kanter kan avgrense og definere bruksarealer, brukes til å sitte på eller fungere som rail, avsatser og lignende for skatere. Ulike typer ball- og kulespill krever lite utstyr og innbyr til mer spontan deltgelse.

Noen aktiviteter krever større grad av tilrettelegging, som f.eks. klatre- og skateanlegg. Her er god utforming avgjørende for anleggenes krav til å være tilstrekkelig utfordrende.

Prinsipper for biologisk mangfold

Ved utvikling av torg og møteplasser skal det tas hensyn til biologisk mangfold. Grad av tilrettelegging for ferdsel og opphold må avveies i forhold til eventuelle vernehensyn. Utvikling og bruk av møteplasser som del av byens grønne og blå struktur kan være i konflikt med ønsket ivaretagelse av biologisk mangfold.

Byens blågrønne struktur skal styrkes ved at nye tiltak bidrar til å reetablere og skape sammenhenger og forbindelser mellom byens grøntarealer. Det skal tas hensyn til grunnleggende byøkologiske prinsipper ved utvikling møteplasser.

PLANSTRATEGI

Planbestemmelse sikrer vurderinger av muligheten for bruk av vann og vegetasjon for byens møteplasser, samt ivaretagelse av biologisk mangfold.

Overvann fra torg og plasser skal i størst mulig grad håndteres lokalt og vurderes å inngå i selve utformingen. Muligheter for elve- og bekkeåpninger skal vurderes og er sikret i bestemmelse.

Eksempler på gode løsninger er vist i verktøykassen.

DRIFTSNIVÅ

Intensivert bybruk krever økt driftsnivå

Fortetting forebygger kostbar byspredning. Som følge av generell byvekst, fortetting og nye urbane trender er imidlertid bruken av fellesrommene intensivert. Dette medfører stor slitasje og øker behovet for kontinuerlig drift, samtidig som driftsmidlene ikke er økt i samme grad. Økt fokus på uterommenes attraktivitet tilsier også høyere driftsstandard, som betyr økte driftsmidler, men også differensiering av driftsstandarder.

Bydelene har fått overført ansvar for store deler av bydelenes uteromsstruktur. Dette har medført behov for å styrke bydelenes kompetanse knyttet både til planlegging, forvaltning og drift av uterommene. Midler til dette konkurrerer med øvrige budsjettposter i bydelen.

Samordning og koordinering av oppgaver aktørene imellom kan både gi en effektiviseringsgevinst og fremme et mer enhetlig nivå på drift og vedlikehold. Dette påvirker trivsel og følelsen av trygghet i uterommene, og er en oppgave som bør prioriteres.

PLANSTRATEGI

Planbestemmelse stiller krav til bruk av robuste og varige materialer ved utvikling av overordnede møteplasser, som kan bidra til økt kvalitet og redusert driftsbehov.

Bydelene har særskilt påpekt behovet for økte driftsmidler i sine innspill til planen.



FRAGMENTERT FORVALTNINGSANSVAR FOR TORG OG MØTEPLASSER

Mange aktører øker behovet for koordinering av drift og vedlikehold

Mange kommunale og statlige aktører har en rolle i det offentlige rom. Ulike sektorinteresser har ansvar i mange sammenhenger. Dagens situasjon kjennetegnes ved manglende overgripende ansvar for helhet. Også innen drift og vedlikehold er forvaltningsansvaret splittet.

NYE AKTØRER - NYE OFFENTLIG/PRIVATE SAMARBEID

Økt kompleksitet for aktører i uterommet

Økt kompleksitet preger bildet av forvaltere og aktører som både utvikler og drifter det offentlige rom. Nye samarbeids- og utviklingsmodeller gir et mer sammensatt og komplekst bilde enn før. Behovet for koordinering og samordning øker. Behovet for tidlig å avklare offentlighetens interesser knyttet til møteplasser i utbyggingssaker øker.

Utstrakt bruk av medvirkning ved planlegging og utvikling av møteplasser kan sikre at lokale behov ivaretas.

Ansvar for utvikling av uterommene forskyves i mange tilfeller fra offentlig til sivil eller privat sektor. Til det offentlige rom knytter det seg store verdier, også for utbyggerne. Verdien av gode og velfungerende uteområder i nye nabolag kan være et underkommunisert tema. Både det offentlige og private utbyggere er tjent med utvikling av attraktive og gode allment tilgjengelige uteområder, jf. Tidemannsparken. Gjennom utbyggingsavtaler kan kvalitet og omfang på de offentlige arealene konkretiseres og sikres.

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

Drifts- og vedlikeholdsansvar for arealer og anlegg kan avklares og sikres gjennom utbyggingsavtaler.

PLANSTRATEGI

Sjekkliste for plan- og byggesaksbehandling skal bidra til tidlig avklaring av offentlige interesser knyttet til behovet for uterom og samhandling aktørene imellom.

Verktøykassen vil gi eksempler på vellykkede samarbeidsprosesser mellom private og offentlige aktører.

Utvikling av eksisterende og etablering av nye torg og møteplasser vil i mange områder måtte sikres gjennom utbyggingsavtale.

I utbyggingsavtalene skal kvalitet og standard for opparbeiding konkretiseres og ansvar for drift og vedlikehold fastlegges.

Litteraturliste

By og byliv i endring. Studier av byrom og handlingsrom i Oslo. Jonny Aspen (red), 2005

På sporet av byen: lesninger av senmoderne byliv. Johnny Aspen og John Pløger (red), 1997

Bo i bysentrum. By i bosentrum. Guro Voss Gabrielsen og Bård Isdahl, Norsk Form 2005

Endringsprosesser i norske drabantbyer. Thorbjørn Hansen og Ingar Brattbakk, Byggforsk 2005

Byliv og havnefront. Nicolai Carlberg & Søren Møller Christensen, Københavns universitet 2005

Open. New Designs for Public Space. Raymond W. Gastil and Zoë Ryan, Van Alen Institute: Projects in Public Architecture, New York 2004

Flesh and stone. The body and the City in Western Civilization, Richard Sennett 1994

Byens rum. Byens liv. Jan Gehl og Lars Gemzøe, København 1996

Gåboka. Inge Dahlman, Vegdirektoratet 2005

Allmenningen. Det urbane fristed. Bergen Byformsenter 2002

Byens liv.... Gaten som sosial arena. Oslo. Vegdirektoratet 1998

Til stede. Byens rom. Peter Butenschøn og Maren Holsen (red.), Norsk Form 2003

Fra bakgården til Oslo City – en casestudie fra Hausmannsområdet Guro Voss Gabrielsen, Mina Hauge Nærland og Cecilia Løyning Stokkeland, Norsk Form/ Husbanken 2004

Stedelijke vrije tijd. Multirecreatieve Milieus in een GIS-model, Plan Amsterdam 2002

Registrering av arealer med bruksverdi for barn og unge. En veileder. Prosjektet "Barn og unge: Samfunnsengasjement, medvirkning og innflytelse (1998 – 2003). Vestfold fylkeskommune juni 2001

Ungdommens stemme i bydel Sagene – en kartlegging av ungdommers bruk av sitt nærområde. Sigrun Marie Moss, Elin Lindal, Renate Sletholt, Ola Andersbakken, Mari Olea Lie, Universitetet i Oslo/ Norsk Form 2005

Fellesskap for utvikling, PLA – medvirkning i praksis. Aune, Foss, Skåra, Kommuneforlaget 2001

Tilleggsdokumenter og bakgrunnsmateriale

Kart som ligger vedlagt

Vedlegg 1. Plankart indre Oslo.
Vedlegg 2. Plankart ytre by vest.
Vedlegg 3. Plankart ytre by øst.
Vedlegg 4. Plankart ytre by syd.

Øvrige dokumenter

Forslag til kommunedelplan for torg og møteplasser, datert Plan- og bygningsetaten desember 2007. I denne planrapporten er status og planforslag for hver bydel gjennomgått detaljert.

Bemerkninger ved offentlig ettersyn juni – september 2007.

Referat fra medvirkningsmøter i bydelene,
Civitas og Landskapsfabrikken 09.06.2006.

Forhåndsinnspill – sammenstilling av innspill fra private og bydelen 27.09.06.

Møteplasser i multietniske miljøer, Byggforsknotat 83 2006, mars 2006.

Verktøykasse, januar 2009.

Temakart naturområder, 12.02.2008, rev. 08.04.2008.

Prosjektgruppa for planarbeidet pr. Desember 2007

Rune Clausen, Plan- og bygningsetaten
Lars Ove Gidske, Plan- og bygningsetaten
Torsten Glad, Plan- og bygningsetaten (prosjektleder)
Bente Moringen, Plan- og bygningsetaten
Marianne Rooth, Plan- og bygningsetaten
Atle Røiom, Eiendoms- og byfornyelsesetaten
Runar Ovesen, Friluftsetaten
Jenny Ann Flø, Samferdselsetaten
Terje Nordeide, Vann- og avløpsetaten

Målfrid Nyrnes har fulgt planarbeidet som enhetsleder i Plan- og bygningsetaten

Plan- og bygningsetaten

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

Telefon: 02 180
Telefaks: 23 49 10 01

Internett: www.pbe.oslo.kommune.no
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

kdp t+m

kommunedelplan for torg og møteplasser



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
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
Geodataavdelingen
Formidlingsenheten

Postadresse:
Vahls gate 1
0187 OSLO

Telefon: 23 49 10 00
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920
Postgiro: 0800.10.41300
Org.nr.: 971 040 823

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

Helene Cecilie Kystad
MIDDELTHUNS GATE 17D

Dato: 19.01.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86525219
8940129

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.215 BNR. 226

Vi viser til bestilling av 20260119 for MIDDELTHUNS GATE 17D.

GNR. 215 BNR. 226

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 05.09.1903.

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

9383 m²

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

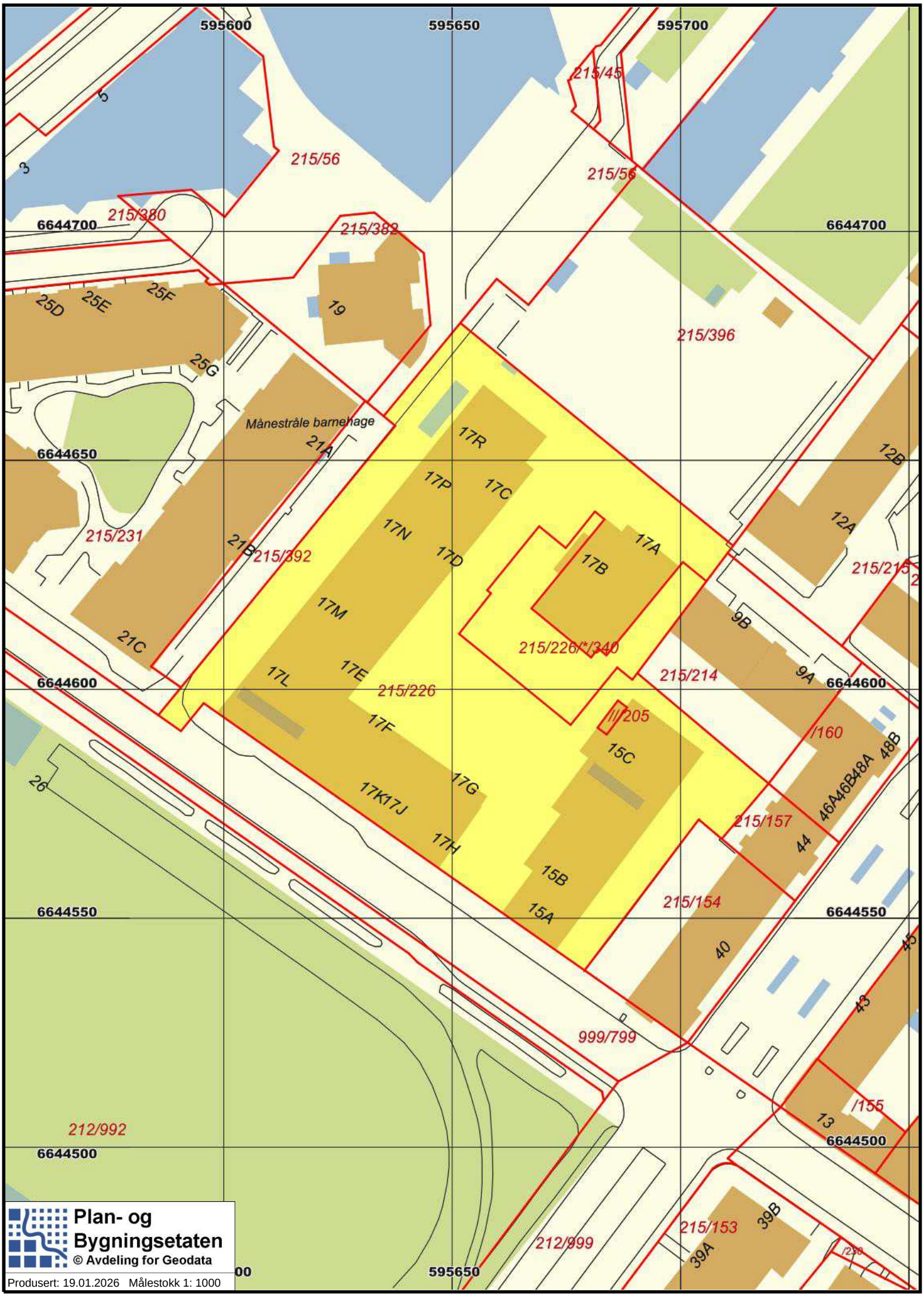
Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 3 teiger.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder

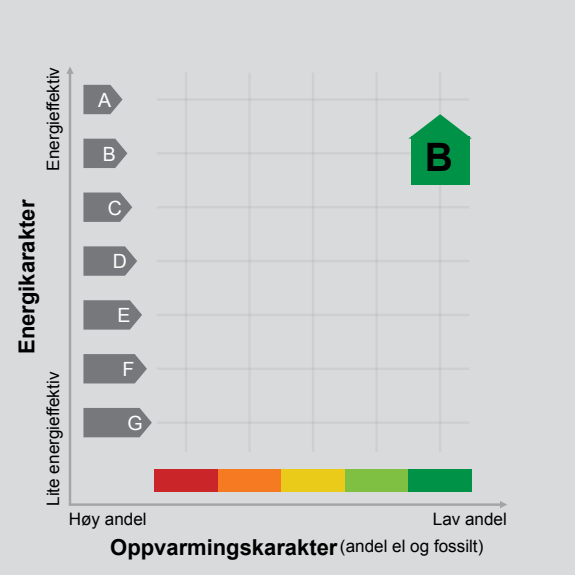


Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata

Produsert: 19.01.2026 Målestokk 1: 1000

ENERGIATTEST

Adresse	Middelthuns gate 17D
Postnummer	0368
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	215
Bruksnummer	226
Seksjonsnummer	95
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300714538
Bruksenhetsnummer	H0604
Merkenummer	Energiattest-2025-226551
Dato	13.12.2025
Innmeldt av	Student



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	2023
Bygningsmateriale:	
BRA:	62
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-en).

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
Middelthuns gate 17D	300714538	H0604	95	0	

Enhet	**Inngangsverdi**
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2023

Byggstandard

Type bygg	Nybygg
TEK standard	ENERGIREGLER 2016

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	7 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	12 m²
Oppvarmet BRA	62 m²
Totalt BRA	62 m²
Oppvarmet luftvolum	156 m³
U-verdi for yttervegger	0,18 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	0,80 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	18,9 %
Normalisert kuldebroverdi	0,06 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	199,3 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	0,60 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	80 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	80 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	2,06 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	83 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	110 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)	0,55
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	0,29
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	0,86
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	0,71
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,83

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	19.9.2023

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	6.017
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	Student

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	9,0 kWh/år
Ventilasjonsvarme	5,8 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	7,5 kWh/år
Pumper	0,7 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	81,7 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	5 278 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	84,86 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	2 967 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	84,86 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	5 278 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	2 618 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	2 660 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	5 278 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	27,6 %

Middelthuns gate 17D

Nabolaget Colosseum - vurdert av 179 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

SKOLER

Majorstuen skole (1-10 kl.) 711 elever, 46 klasser	3 min 0.2 km
Uranienborg skole (1-10 kl.) 812 elever, 47 klasser	14 min 1.1 km
Marienlyst skole (1-10 kl.) 975 elever, 70 klasser	17 min 1.4 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 412 elever, 30 klasser	18 min 1.4 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 417 elever, 24 klasser	18 min 1.5 km
Hartvig Nissens skole 630 elever	16 min 1.4 km
Kristelig gymnasium 450 elever, 15 klasser	18 min 1.4 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Frogner stadion Linje 12N, 20	3 min 0.2 km
Frogner stadion Linje 12	3 min 0.2 km
Majorstuen Linje 1, 2, 3, 4, 5	5 min 0.4 km
Skøyen stasjon Totalt 9 ulike linjer	5 min 2.6 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	13 min 6 km

BARNEHAGER

Julius barnehage (1-5 år) 42 barn	0 min 0 km
Frogner barnehage (0-5 år) 66 barn	6 min 0.5 km
Stallen barnehage (1-5 år) 29 barn	7 min 0.6 km

DAGLIGVARE

Joker Arbosgate	3 min
Jacobs Majorstuen	3 min

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

VARER/TJENESTER

Colosseum Senter	6 min
Namena Apotek	2 min
Majorstuen Vinmonopol (Colosseum)	6 min

SPORT

Frognerparken Tennisanlegg	4 min
Frogner stadion	5 min
SATS Colosseum	1 min
Barry´s Colosseum	1 min

«Majorstua er et sentralt sted med mange hyggelige mennesker. Alt i alt, et fint sted.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 98/100

—

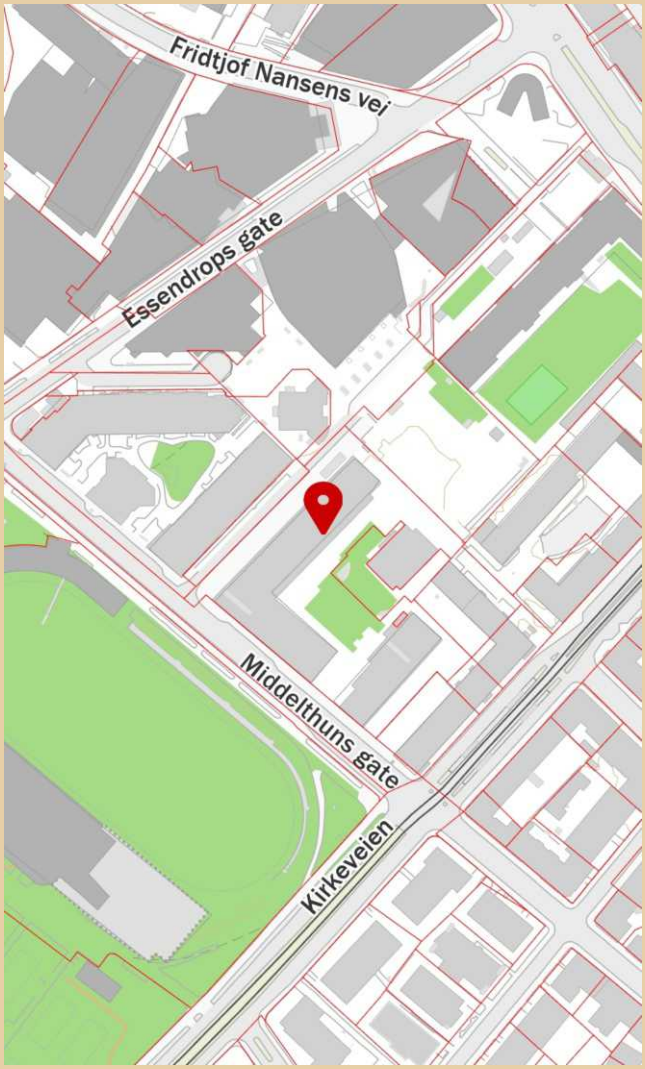
Matvareutvalg
Stort mangfold 93/100

—

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Tog/t-bane
- Trikk
- Gående



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

Söderberg & Partners | Eiendom

Tryg

Boligkjøperforsikring

Med boligkjøperforsikring får du juridisk bistand dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Det kan være både frustrerende, tidkrevende og kostbart dersom boligen du har kjøpt viser seg å ha feil og mangler.

Med boligkjøperforsikring får du tilgang til hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp hvis uhellet skulle være ute. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen og dekker i tillegg til bistand med en eventuell reklamasjon, egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven.

Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvendelse. En saksbehandler vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.



Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger. En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle reklamasjonsrapporter. Forsikringen dekker disse kostnadene enten du taper eller vinner.

Ubegrenset forsikringssum

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har en dekningsgrense på rundt kr 100 000 og en prosentvis egenandel, trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringsselskapet uansett hvor høye kostnadene blir.

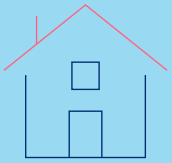
Ekstra trygghet

Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke sakskostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Andel:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/ aksjebolig	kr 12 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 18 500



soderbergpartners.no/eiendom

Dersom du ønsker å tegne boligkjøperforsikring, vil dette være en omkostning ved kjøpet og premien finansieres gjennom din boligfinansiering.

Både distribusjonskostnad til PrivatMegleren (kr 5 693 for borettslagseiendom, kr 6 973 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 8 125 for enebolig/fritid/tomt) og honorar til Söderberg & Partners (kr 712 for borettslagseiendom, kr 1 032 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 1 480 for enebolig/fritid/tomt) samt fakturagebyr, er medregnet i premietabellen ovenfor, slik at du kun betaler den oppgitte premien.

Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Produkt og leverandørinformasjon

Forsikringen er plassert hos Tryg og er formidlet gjennom Söderberg & Partners. Söderberg & Partners er en uavhengig og objektiv forsikringsmegler med konsesjon fra Finanstilsynet og er oppført i Finanstilsynets virksomhetsregister.

Boligkjøperforsikringen gjelder for kjøp av eiendom solgt etter avhendingsloven.

Forsikringen kan ikke tegnes dersom boligen kjøpes som ledd i egen næringsvirksomhet, mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen eller kjøpes fra nærstående. Som nærstående regnes familie i opp- og nedstigende linje, samt søsken. Forsikringen kan ikke tegnes ved kjøp av næringseiendom, eller obligasjonsleilighet.

Sedgwick Norway er spesialister på avhendingsrett og vil på vegne av forsikringsselskapet bistå deg dersom du oppdager en mangel ved boligen du nettopp har kjøpt.

Ved kjøp av forsikringen samtykkes det til at informasjon om forsikringen kan brukes til statistiske formål av Söderberg & Partners.

Informasjonen skal kun brukes som beregningsgrunnlag for forsikringsformål, og er alltid anonymisert.

Informasjon kan ikke overleveres til tredjepart.

Garantifond for skadeforsikring
Garantifondet har til hensikt å sikre forsikringstakere dersom forsikringsselskapet ikke er i stand til å oppfylle sine betalingsforpliktelser.

Forsikringsgiver for boligkjøperforsikring er Tryg, som er omfattet av denne garantiordningen.

Klage
Söderberg & Partners har fremforhandlet den beste løsningen for boligkjøperforsikring for våre kunder. Dersom du er misfornøyd med forsikringsmeglerens tjenester kan du sende inn en klage. Klagen sendes per e-post til klage@soderbergpartners.no eller per brev til Söderberg & Partners, Postboks 324, 1326 LYSAKER v/klageansvarlig.

Söderberg & Partners vil bekrefte at klagen er mottatt og registrert senest innen 5 virkedager, og klagen skal være ferdig behandlet senest innen 8 uker. Dersom du ikke er fornøyd med vurderingen av den fremsatte klagen, er det anledning for å fremlegge saken til vurdering hos en uavhengig nemnd:

Klagenemnda for forsikrings- og gjenforsikringsmeglingsvirksomhet,
Sekretariatet v/Finanstilsynet,
Postboks 1187
Sentrum. 0107 Oslo.

Spørsmål om forsikringen
Söderberg & Partners (org.nr 965 575 162)
Postboks 324
1326 Lysaker
Tlf. 93 00 00 20
boligkjoperforsikring@soderbergpartners.com
soderbergpartners.no/eiendom

Skade/krav
Sedgwick Norway AS
Rosenkrantz' gate 20, 0160 Oslo
Tlf: 45 72 44 40
Skader meldes digitalt.

Meld skade her

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Middelthuns gate 17 D, 0368 Oslo
Gnr. 215, Bnr. 226, Snr. 95, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
186260011

Meglerforetak: PrivatMegleren Allé
Saksbehandler: Lillian Ch. Nerlinger
Telefon / Mobil: 22 44 00 22 / 905 69 431
E-post: lillian.nerlinger@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom
☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.
