PRIVATMEGLEREN
PREMIUM

KANALEN 3

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

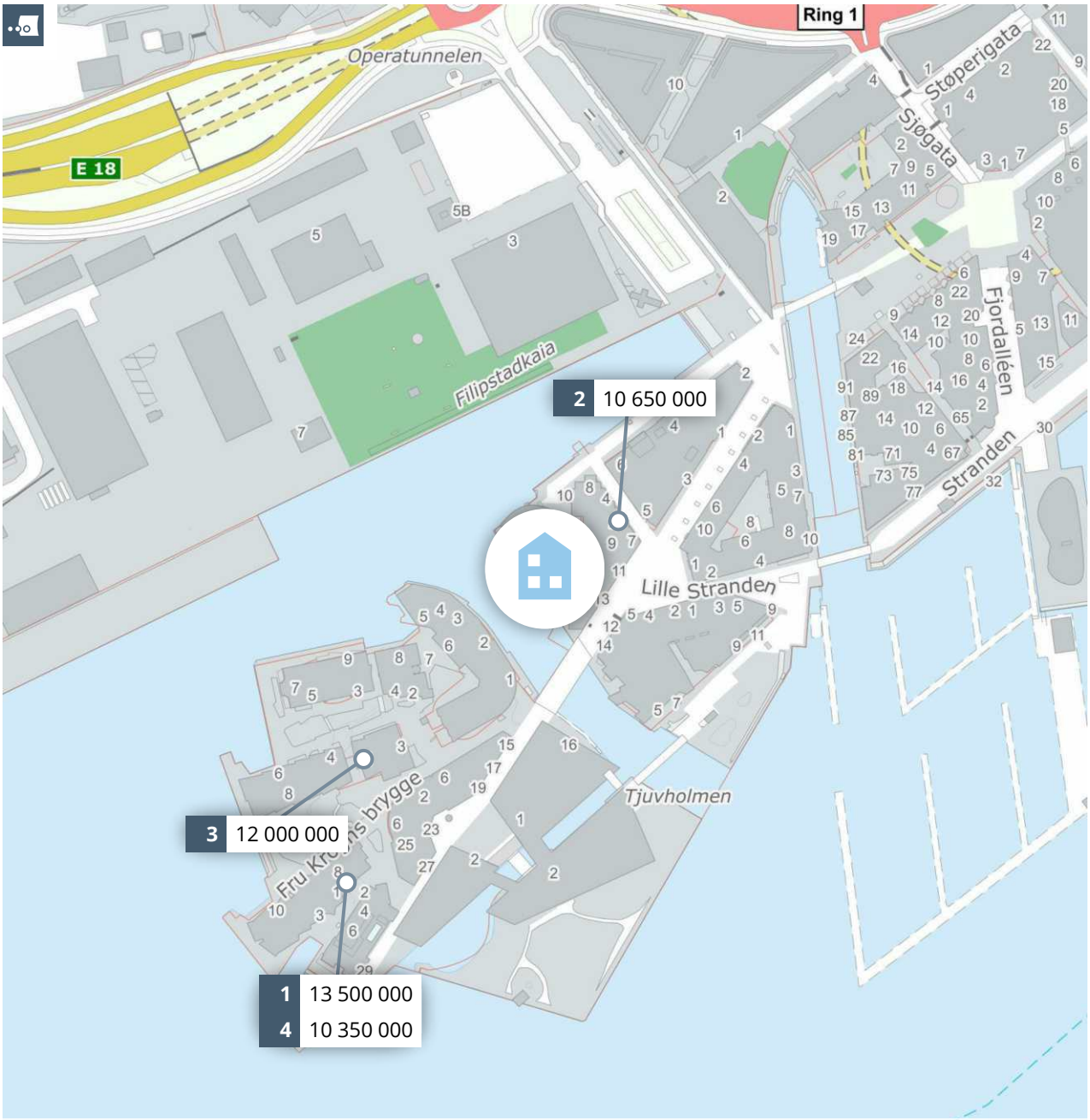
Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

KANALEN 3

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Premium den 27.08.2026

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: Kenneth Udjus.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Kanalen 3, 0252 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2010

GNR 210 BNR 40 FNR 0 SNR 81 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS FILIPSTAD

Verdivurdert til

11 800 000

2 367	11 802 367	193 443
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	61 m²	5 m²	- m²	6 m²	- m²	- m²
Byggeår						2010

Fellesutgifter	7 549
Formue	11 274
Soverom	2
Etasje	10

Balkong Heis Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Kavringen brygge 1 70 m² 2013 7. etg 2 sov	12.08.2026	14 000 000	**13 500 000**	0	13 500 000	**192 857**
2	Sjøgangen 2 53 m² 2010 11. etg 1 sov	07.07.2026	10 950 000	**10 650 000**	0	10 650 000	**200 943**
3	Fru Kroghs brygge 1 60 m² 2014 7. etg 2 sov	23.03.2026	12 500 000	**12 000 000**	0	12 000 000	**200 000**
4	Kavringen brygge 1 61 m² 2013 6. etg 2 sov	25.09.2025	10 900 000	**10 350 000**	0	10 350 000	**169 672**

Her får du sjøutsikt fra alle rom, med utsyn mot Astrup Fearnley, fyret og Tjuvtitten, samtidig som få gjenboere gir en privat og skjermet atmosfære. Balkongen har svært gode solforhold, og kanalen rett nedenfor skaper en helt egen maritim stemning med båtliv gjennom sommeren.

Leiligheten er lys og luftig med en gjennomtenkt planløsning og svært gode oppbevaringsmuligheter. Boligen har to soverom, hvor det minste også egner seg godt som kontor, garderobe eller walk-in closet. Kjøkken og garderobeløsninger er fra HTH, og leiligheten har vannbåren varme og balansert ventilasjon. I tillegg medfølger en bod på ca. 5 m² i kjelleren.

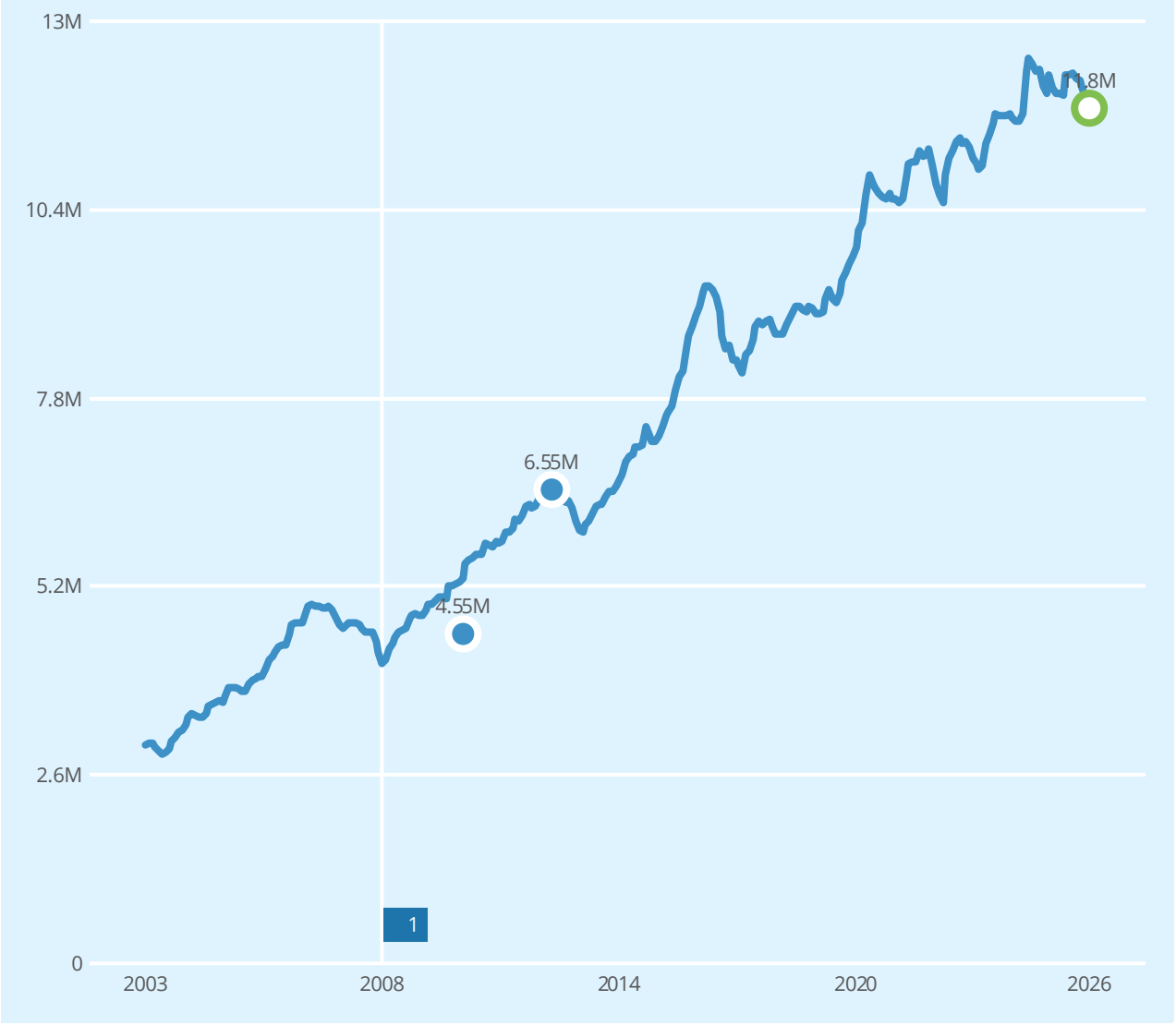
Byggets store felles takterrasse byr på 360 graders panoramautsikt over Oslo. Kombinasjonen av sjøutsikt, svært gode solforhold og den særegne arkitekturen gjør dette til en sjelden investering på Tjuvholmen.

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



Salg | Meglers verdivurdering | Prisindeks | Endring av eiendom

1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
06.03.2013		06.03.2013	-	6 550 000	-	6 550 000
13.12.2010		13.12.2010	-	4 550 000	-	4 550 000

Leiligheter til salgs i FILIPSTAD grunnkrets nå

43
leiligheter til salgs

15.3M
14.9M
14 392 000 Prisantydning i snitt
14.1M
13.7M
13.3M

Annonsene har i snitt ligget ute i
122
dager

Leiligheter solgt i FILIPSTAD grunnkrets siste 6 mnd

17
leiligheter solgt

12 532 000 Prisantydning i snitt
11 860 000 Salgspris i snitt

Solgt i snitt i løpet av
176
dager

for 4.6% under prisantydning

Analyse m²-priser

193 443 Kanalen 3 Totalpris 11 800 000
175 421 FILIPSTAD grunnkrets i snitt siste 6 mnd
123 323 Frogner bydel i snitt siste 6 mnd

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Kanalen 3, 0252 OSLO

OSLO kommune

gnr. 210, bnr. 40, snr. 81

Sum areal alle bygg: BRA: 66 m² BRA-i: 61 m²



Befaringsdato: 20.08.2026 **Rapportdato:** 25.08.2026 **Oppdragsnr.:** 22396-2660 **Eiendomsverdi ref nr:** TZ1310

Autorisert foretak: Kragerø Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Kevin Nielsen **Vår ref:** Kenneth Udjus PM Premium

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.

Kragerø Takst AS

Kragerø Takst AS ble etablert i 2015 av takstmann og byggmester Kevin Nielsen. Vi har som formål at vi skal bidra til forutsigbarhet og trygghet i boligmarkedet. Vi skal også bidra til riktige oppgjør i skadesaker. Vårt forretningsområde er Vestfold, Telemark, Agder og Osloregionen.

Rapportansvarlig

Kevin Nielsen
Uavhengig Takstingeniør
post@ktakst.no
915 50 213

Medansvarlig

Camilla Ellingsen
salg@staverntaksering.no
33 19 98 59

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 (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet 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 klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer 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 (tryggere bolighandel).

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

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • 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 synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige 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.

Kragerø Takst AS
Hasseldalsveien 6
3790 HELLE

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser 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

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har 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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved 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 som minimum 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

Oppsummering av tilstand og byggemåte

Leiligheten ligger i et boligbygg med flere boenheter, oppført i 2010, og fremstår samlet sett med god og normalt forventet teknisk tilstand ut fra alder og byggemåte. Det er ikke registrert forhold med TG3 – store eller alvorlige avvik. Rapporten angir to forhold med TG2, knyttet til innvendige vannledninger og dokumentasjon for våtrom.

Byggemåte

Leiligheten inngår i en større boligbygning. Vinduer er utført i tre beslått med aluminium og har 2-lags isolerglass. Hovedytterdør og balkongdør er utført i malt treverk, sistnevnte med isolerglass. Leiligheten har utkraget balkong med oppforet gulv av tre, samt rekkverk av stål og glass.

Innvendig er det i hovedsak énstavs parkett på gulvene, mens vegger og himlinger består av malte plater og betongoverflater. Innvendige dører er malte, glatte dører.

Bad/vaskerom er utført med flislagte gulv og vegger. Gulvet har elektriske varmekabler og fall mot sluk. Det er registrert nyere stålsluk og påstrykning-/smøremembran, med målt høydeforskjell på ca. 35 mm fra sluk til membran ved dørterskel. Rommet har balansert ventilasjon med mekanisk avtrekk og tilluft via spalte under døren.

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og laminat benkeplate samt mekanisk avtrekk over kokeplass til bygningens felles avtrekkssystem. Sanitæranlegget består blant annet av rør-i-rør-system og avløpsrør av plast. Boligen har balansert ventilasjon og vannbåren oppvarming med radiatorer.

Tilstand

De fleste undersøkte bygningsdelene er vurdert til TG1. Det er registrert enkelte monteringsavvik og skjevheter på innvendige dører, og særlig døren til tilleggssoverommet bør justeres.

På bad/vaskerom foreligger det ikke tilfredsstillende dokumentasjon på utførelsen av vanntett sjikt eller diffusjonssperre mot kald sone. Manglende dokumentasjon innebærer usikkerhet omkring utførelsen av membran, sluk, overganger og gjennomføringer og medfører derfor økt risiko for skjulte fuktskader. Det ble imidlertid ikke registrert negative utslag ved utført fuktsøk.

For rør-i-rør-anlegget er det registrert at fordelerskapet mangler sikker avrenning av lekkasjevann til sluk, og det er ikke montert automatisk lekkasjestopper. Det anbefales å etablere tilfredsstillende bortledning av lekkasjevann og lekkasjesikring for å begrense konsekvensene ved en eventuell vannlekkasje.

Samlet vurderes leiligheten å ha en god teknisk standard uten registrerte alvorlige skader eller vesentlig funksjonssvikt. De påviste TG2-forholdene er i hovedsak av begrenset karakter og vurderes som håndterbare. Det bør særlig tas hensyn til manglende dokumentasjon for våtrommet og manglende sikker avrenning fra rørskapet. For øvrig fremstår undersøkte konstruksjoner, overflater og tekniske installasjoner med en tilstand som i hovedsak er normal for bygningens alder.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2010

UTVENDIG Gå til side

Vinduene er av tre beslått med aluminium og med 2-lags glass.
Ytterdørene er utført i treverk, med malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre. Dørene har 2-lags isolerglass.
Utkraget balkong med oppforet gulv av bord, rekkverk av stål og glass.

INNVENDIG Gå til side

Gulv av énstavs parkett.
Veggene er av malte plater og betongvegg, og himlingen er av malte plater/betong.
Innvendige dører er malte, glatte dører.

VÅTROM Gå til side

Kombinert bad og vaskerom med fliser på gulv og vegg.
Rommet er innredet med veggmontert klosett, nedsenket vask med innredning og speil, dusjkabinett med glassdører og opplegg til vaskemaskin og tørketrommel.
Dokumentasjon av utførelse: Det foreligger ikke dokumentasjon.
Våtrommet har flis på vegg og himlingsplater på innvendig tak.
Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og fall mot sluk på 35mm.
Våtrommet har påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og nyere stålsluk. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 35 mm.
Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Våtrommet har balansert ventilasjon. Det er avtrekk i himlingen og spalte for tilførsel av friskluft under dør.
Vegg er kontrollert via inspeksjonsluke. Måleresultat er 0. Det var ikke mulig å måle i vegg pga materialer, det er gjort fuktsøk på overflater uten negative utslag.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.
Mekanisk avtrekk over kokeplass med avtrekk til felles avtrekkssystem.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannledningene er av plast (rør-i-rør), og er besiktiget i rørskap.
Avløpsrør i plast, avløpsrør er kun inspisert inne i boligen.
Det er balansert ventilasjon.
Varmtvansbereder er plassert utenfor boenheten og er derfor ikke kontrollert. Det er konstatert at det er varmtvann og godt vanntrykk i boligen.
Boligen har oppvarming med vannbåren varme, leiligheten har radiatorer på vegger.
Det er viktig å sørge for å lufte ut anlegget ved fyringsstart for å få god effekt på anlegget.

Kragerø Takst AS
Hasseldalsveien 6
3790 HELLE

Beskrivelse av eiendommen

Undersøkelse av elektrisk anlegg.
Det er gjort arbeider på anlegget senere år.
Våtrommet har balansert ventilasjon. Det er avtrekk i himlingen og spalte for tilførsel av friskluft under dør.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

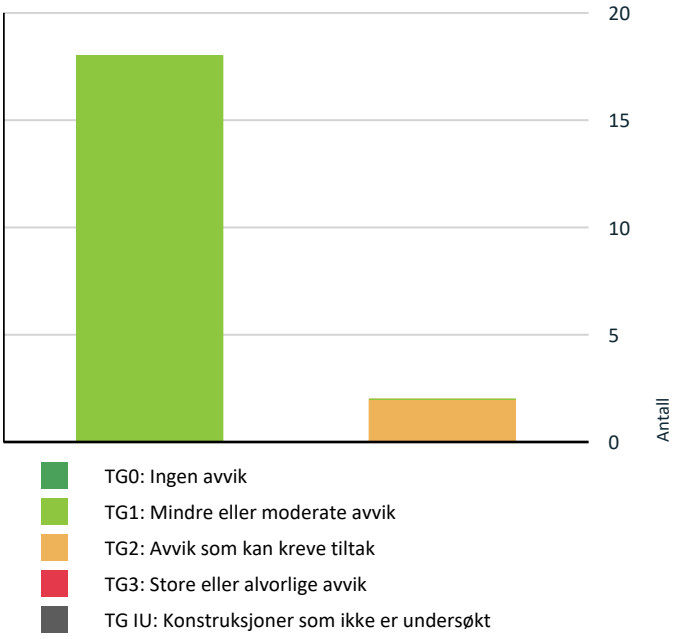
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Det er en mindre endring i romplanen, det er bygget inn soverom.

Kragerø Takst AS
Hasseldalsveien 6
3790 HELLE

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsanalysen er utført i samsvar med forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og omfatter kun de bygg, bygningsdeler og rom som fremgår av rapporten. Bygg eller bygningsdeler som ikke er omtalt, er ikke tilstandsvurdert. Tilleggsbygg, som garasje, bod og lignende, kan være enkelt beskrevet i forbindelse med arealmåling uten at dette innebærer en tilstandsvurdering. Oppdraget er utført av en ekstern takstingeniør tilknyttet Norsk Takst, uten relasjon til oppdragsgiver. Tilstandsrapporten er en viktig del av avtalegrunnlaget og bør leses nøye. Selger skal kontrollere at opplysningene er korrekte og melde fra om feil, mangler, misvisende opplysninger eller andre kjente forhold ved eiendommen som kan ha betydning for en kjøper, før rapporten benyttes i salgsprosessen.

Gulv, vegger og himlinger undersøkes i det omfanget som følger av forskrift til avhendingslova. I øvrige rom er det kun registrert åpenbare og synlige avvik som var tilgjengelige på befaringstidspunktet. Skjulte eller tildekkede forhold bak eller under møbler, innredninger, tepper og annet løsøre er ikke undersøkt. Målinger av gulv for å kartlegge skjevheter, nivåforskjeller eller lokale ujevnheter er ikke utført, da slike målinger ikke inngår i undersøkelsen etter forskriften. Eventuelle synlige skjevheter kan være omtalt dersom de var åpenbare ved befaringen. Kjøper anbefales å undersøke gulvene og øvrige overflater nærmere etter at boligen er tømt for møbler og løsøre. Opplysninger om materialtyper, treslag, plateprodukter og overflatebehandlinger bygger på visuell vurdering og eventuelle opplysninger fra eier. Det er ikke utført destruktive undersøkelser eller materialanalyser, og materialangivelser må derfor betraktes som antatte der utførelsen ikke kan fastslås visuelt.

Sjakter, krypkjellere, loft, knekott, kryprom, hulrom og andre skjulte eller vanskelig tilgjengelige bygningsdeler skal så langt det er praktisk mulig gjøres tilgjengelige før befaringen. Det samme gjelder områder under eller bak vaskemaskin, oppvaskmaskin, dusjkabinett, kjøkken- og baderomsinnredninger og annet inventar. Eier/selger er informert om dette i ordrebekreftelsen. Dersom nødvendig adkomst ikke er etablert, vil området normalt ikke bli undersøkt, og dette opplyses i tilstandsrapporten. Den bygningssakkyndige kan ikke forventes å avdekke skader eller avvik i utilgjengelige områder. Eier/selger skal opplyse om kjente eller tidligere forhold, herunder fukt, lekkasjer, råte, muggsopp og skadedyr. Når nødvendig adkomst ikke er sørget for, ligger ansvaret for manglende opplysninger om området hos eier/selger. Skjulte og ikke undersøkte bygningsdeler innebærer økt usikkerhet og bør betraktes som risikoområder. Kjøper anbefales å få slike områder undersøkt før kjøp.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

Kragerø Takst AS
Hasseldalsveien 6
3790 HELLE

Sammendrag av boligens tilstand

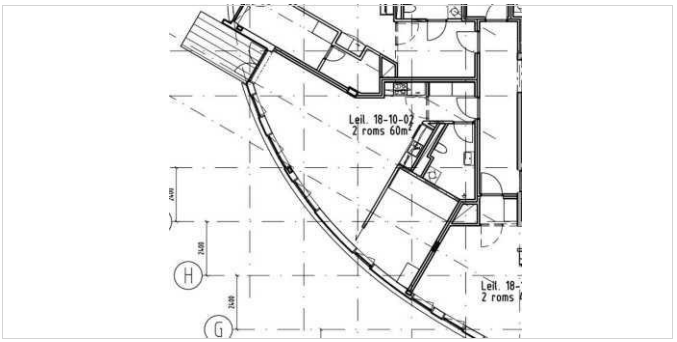
TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger Gå til side

Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Dokumentasjon for våtrom Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2010

Standard
Boligen har høy standard

Vedlikehold
Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse
Vinduene er av tre beslått med aluminium og med 2-lags glass.


Vindu/karm

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse
Ytterdørene er utført i treverk, med malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre. Dørene har 2-lags isolerglass.

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse
Utkraget balkong med oppforet gulv av bord, rekkverk av stål og glass.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse
Gulv av énstavs parkett.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse
Veggene er av malte plater og betongvegg, og himlingen er av malte plater/betong.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse
Innvendige dører er malte, glatte dører.

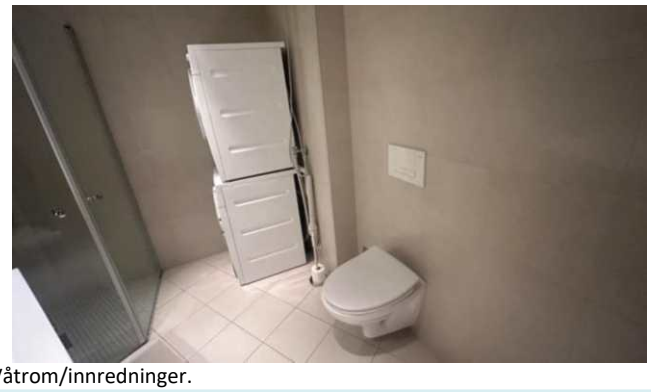
VÅTROM

ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse
Kombinert bad og vaskerom med fliser på gulv og vegg.
Rommet er innredet med veggmontert klosett, nedsenket vask med innredning og speil, dusjkabinett med glassdører og opplegg til vaskemaskin og tørketrommel.


Våtrom/innredninger.


Våtrom/innredninger.

ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Dokumentasjon av utførelse: Det foreligger ikke dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

• Fremlagt dokumentasjon for vanntette sjikt tilfredsstiller ikke kravene i gjeldene forskrift og standard (NS3600 A.2.1.9.1 alternativ1 1, 2, 3 og 4).

• Det foreligger ikke godkjent dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone. Diffusjonssperre mot kald sone er en fuktsperre som hindrer at varm, fuktig luft fra våtrom trenger inn i kalde konstruksjoner og gir kondens og skader.

Konsekvens/tiltak

• Dokumentasjon som ikke tilfredsstiller kravene i gjeldene forskrift og standard gjør at man ikke kan vite om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Dette gir en økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har flis på vegg og himlingsplater på innvendig tak.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og fall mot sluk på 35mm.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og nyere stålsluk. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 35 mm.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har balansert ventilasjon. Det er avtrekk i himlingen og spalte for tilførsel av friskluft under dør.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Vegg er kontrollert via inspeksjonsluke. Måleresultat er 0. Det var ikke mulig å måle i vegg pga materialer, det er gjort fuktsøk på overflater uten negative utslag.

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk over kokeplass med avtrekk til felles avtrekkssystem.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vannledningene er av plast (rør-i-rør), og er besiktiget i rørskap.

Vurdering av avvik:

• I fordelerskap er det påvist at lekkasjevann ikke ledes til sluk og det ikke er automatisk lekkasjestopper.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å etablere løsning for bortledning av lekkasjevann til sluk og installere automatisk lekkasjestopper for å redusere skadeomfang ved eventuell lekkasje.

Det mangler sikker avrenning fra rørskap.



Det er ingen avrenning fra rørskapet, denne skal ha sikker avrenning ved en eventuell lekkasje.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Avløpsrør i plast, avløpsrør er kun inspisert inne i boligen.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvansbereder er plassert utenfor boenheten og er derfor ikke kontrollert. Det er konstatert at det er varmtvann og godt vanntrykk i boligen.

TG 1 Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

Beskrivelse

Boligen har oppvarming med vannbåren varme, leiligheten har radiatorer på vegger.
Det er viktig å sørge for å lufte ut anlegget ved fyringsstart for å få god effekt på anlegget.

⚠ Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Undersøkelse av elektrisk anlegg.
Det er gjort arbeider på anlegget senere år.

⚠ Branntekniske forhold

Beskrivelse

Boligen er utstyrt med utstyr for brannslukking og varsling.

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

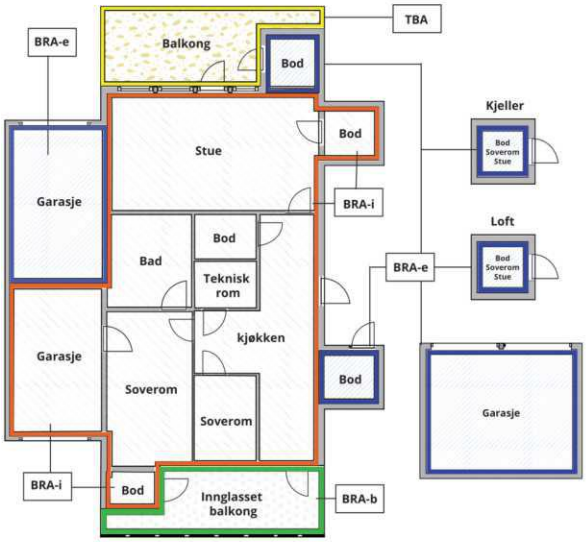
Hva er måleverdig areal?

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)**
Etasje	61	5		66	6
SUM	**61**	**5**			**6**
SUM BRA	**66**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, bad/vaskerom, soverom, soverom 2, stue/kjøkken	Bod	

Kommentar

BRAe = bod i kjeller.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Det er en mindre endring i romplanen, det er bygget inn soverom.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.8.2026	Kevin Nielsen	Takstingeniør
	Kari Anne Romarheim Soltvedt	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	210	40		81	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Kanalen 3

Hjemmelshaver
Soltvedt Kari Anne Romarheim

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten har en unik beliggenhet på Tjuvholmen. Tjuvholmen ligger mindre enn 5 minutters gange fra Rådhuset og er en oase ved sjøen med flotte uteområder og et stort utvalg av ulike serveringssteder. Med nærhet til natur- og kulturtilbud har leiligheten den ideelle beliggenheten for deg som vil bo ved sjøen, men likevel midt i byen.

Adkomstvei

Fra Oslo: Kjør mot vest på Dronning Mauds gate. Sving til venstre og inn på Ruseløkkveien. Bruk et hvilket som helst kjørefelt for å svinge til venstre inn på Cort Adelers gate. Sving til høyre og inn på Munkedamsveien/Rv162. Fortsett å følge Rv162. I rundkjøringen: Ta 2. avkjøring ut på Filipstadveien. Sving til venstre og inn på Filipstad Brygge. Sving til høyre og inn på Tjuvholmen Tunnel. Stedet du skal til, er på høyre hånd. Kanalen 3

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet kommunalt vannforsyning

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet kommunalt avløp

Regulering

Eiendommen er regulert til bolig.

Om tomten

Pent opparbeidet tomt med gress og beplantning.

Tinglyste/andre forhold

Det kan være heftelser på eiendommen, en evt. kjøper anbefales å lese grunnboken

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	19.08.2026		Gjennomgått	7	Nei
Byggetegninger	19.08.2026		Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	25.08.2026	Lest og godkjent av selger.
2	25.08.2026	Lest og godkjent av selger.
3	26.08.2026	Lest og godkjent av selger.

For gyldighet på rapporten se forside

Kragerø Takst AS
Hasseldalsveien 6
3790 HELLE

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

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

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

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 19.08.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Premium	Oppdragsnr.	321260113
Addresse	Kanalen 3		
Postnr.	0252	Sted	OSLO
Selgers navn	Kari Anne R Soltvedt		

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

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

2013

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

13

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Gjensidige

Polise/avtalenr.:

83420023

Våtrom

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Vann/Avløp/Rør

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Piper og ildsteder

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

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

og
ufaglært

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

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☐ Nei ☑ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

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

Dato 19.08.2026

Signert av *Kari Anne R Soltvedt*

Initialer selger:
K A

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Kanalen 3

Nabolaget Aker Brygge/Tjuvholmen - vurdert av 120 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Godt voksne
- Enslige
- Etablerere

SKOLER

Ruseløkka skole (1-10 kl.) 593 elever, 37 klasser	12 min 1 km
Uranienborg skole (1-10 kl.) 789 elever, 43 klasser	22 min 1.7 km
Bolteløkka skole (1-7 kl.) 341 elever, 18 klasser	8 min 2.7 km
Kristelig gymnasium grunnskole (8-... 408 elever, 30 klasser	7 min 2.5 km
Oslo Private Gymnasium 167 elever, 9 klasser	8 min 0.6 km
Vika videregående skole	10 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Tjuvholmen Linje 21, 42	4 min 0.3 km
Aker brygge Linje 12	9 min 0.7 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	16 min 1.2 km
Nationaltheatret Linje 1, 2, 3, 4, 5	16 min 1.2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	8 min 4.2 km

BARNEHAGER

Tjuvholmen barnehage (1-5 år) 51 barn	3 min 0.2 km
Aker Brygge barnehage (0-5 år) 42 barn	4 min 0.3 km
Fjordbyen barnehage (1-5 år) 69 barn	7 min 0.6 km

DAGLIGVARE

Joker Tjuvholmen	1 min
Coop Mega Aker Brygge	5 min

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

Aker Brygge	6 min
Vitusapotek Aker Brygge	6 min
Aker Brygge Vinmonopol	6 min

SPORT

Ruseløkkveien balløkke	9 min
Reichweins plass balløkke	9 min
SATS Yoga Aker Brygge	4 min
Studio Jobbsprek	6 min

Vedlikehold veier
Godt velholdt 96/100

Vedlikehold hager
Godt velholdt 95/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 91/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Gående
- Egen bil
- Buss



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

enova

Energiattest



Adresse **Kanalen 3, 0252 OSLO**	
Dato for energimerking **21.08.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-336986**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **81878412**
Gårdsnummer **210**	Bruksnummer **40**
Seksjonsnummer **81**	Bruksenhetsnummer **H1011**



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **2010**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **60,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **60,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Fjernvarme**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **72,99 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **72,99 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **5 834 kWh**



Kanalen 3, 0252 OSLO

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Kanalen 3, 0252 OSLO

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 2: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 3: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 4: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Brukertiltak

Tiltak 5: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 6: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 7: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 8: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 9: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 10: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 11: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 12: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 13: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 14: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 16: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst.Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Om grunnlaget for energimerket

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

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 2390

SAMEIET TJUVHOLMEN 510-1

Velkommen til årsmøte i SAMEIET TJUVHOLMEN 510-1

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

Dato for årsmøtet:

22. april 2026 kl. 17:00, Servicesenteret F3.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Tilknytting av p-plasser – Tillegg vedtektenes § 2, tredje ledd.
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET TJUVHOLMEN 510-1

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Eivind Schackt er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i frammøteliste og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak
Det ble foreslått å anse registreringen i frammøtelisten og eventuelle innleverte fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak
Velges i årsmøtet

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap. Styret foreslår at årsresultatet overføres til egenkapitalen.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årsresultatet overføres til egenkapitalen.

Vedlegg

1. 2390 Sameiet Tjuvholmen 510-1.pdf
2. Årsregnskap 2025.pdf
3. Vedlegg 1.pdf
4. Vedlegg 2.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 100 000. Styreleder honoreres etter medgått tid og godkjente timelister av styret.

Forslag til vedtak

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 100 000. Styreleder honoreres etter medgått tid og godkjente timelister av styret.

Sak 7

Tilknytting av p-plasser – Tillegg vedtektenes § 2, tredje ledd.

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Alle private parkeringsseksjoner er tilknyttet en boligseksjon og skal overdras sammen med denne, alternativt kan de overdras til andre eiere innenfor det aktuelle boligsameiet. Dette følger av sameiets vedtekter, samt av den urådigheten som er tinglyst i grunnboken for alle parkeringsseksjoner. Bakgrunnen for denne bindingen er de tinglyste rettighetene alle boligsameier på Tjuvholmen har til et visst antall p-plasser i parkeringsanleggene.

Ordlyden i vedtektene er imidlertid ikke tilstrekkelig presis og viser til overdragelse/salg av parkeringsseksjoner, men regulerer ikke uttrykkelig det tilfellet hvor boligseksjonen selges mens parkeringsseksjoen beholdes. Det er den den senere tiden blitt avdekket flere tilfeller på Tjuvholmen hvor dette har skjedd som ikke er i tråd med bestemmelsens formål, og krever ekstraarbeider.

På denne bakgrunn foreslår styret å presisere bestemmelsen ved å innta et tillegg i vedtektenes § 2, tredje ledd med følgende ordlyd. «Hjemmel til parkeringsseksjon kan kun innehas av den som samtidig er hjemmelshaver til en boligseksjon i det boligsameiet som parkeringsseksjonen er tilknyttet».

Nedenfor følger hele § 2, tredje ledd i sin helhet med gjeldende tekst og forslag til ny tekst.

Nåværende tekst er som følgende:

«Seksjoner som overdras til eiere av boligseksjoner i overliggende eiendommer på Tjuvholmen for å tjene som parkeringsplasser for disse boligseksjonene kan i utgangspunktet bare overdras videre sammen med den aktuelle boligseksjonen de er knyttet til. Dog kan seksjonene overdras videre til andre eiere i det aktuelle boligsameiet. Overdragelse av seksjoner krever styrets samtykke. Styret skal påse at omsetningsbegrensningene i dette avsnitt overholdes i den utstrekning det er mulig.»

Forslag til ny tekst:

«Seksjoner som overdras til eiere av boligseksjoner i overliggende eiendommer på Tjuvholmen for å tjene som parkeringsplasser for disse boligseksjonene kan i utgangspunktet bare overdras videre sammen med den aktuelle boligseksjonen de er knyttet til. Dog kan seksjonene overdras videre til andre eiere i det aktuelle boligsameiet. Hjemmel til parkeringsseksjon kan kun innehas av den som samtidig er hjemmelshaver til en boligseksjon i det boligsameiet som parkeringsseksjonen er tilknyttet. Overdragelse av seksjoner krever styrets samtykke. Styret skal påse at omsetningsbegrensningene i dette avsnitt overholdes i den utstrekning det er mulig.»

Forslag til vedtak

Vedtektene endres i tråd med forslaget

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Asle Strand

Styrets årsrapport

ÅRSRAPPORT FOR 2025

Tillitsvalgte

Siden ordinært årsmøte i desember 2025 har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Styreleder Eivind Schackt

Styremedlem Asle Strand

Styremedlem Erik Riise

Alle tillitsvalgte ble valgt ved ekstraordinært årsmøte 2023, Eivind Schackt og Erik Riise for 1,5 år frem til ordinært årsmøte 2025 hvor de ble gjenvalgt, og Asle Strand frem til ordinært årsmøte 2026 som stiller for en ny periode.

Styrets arbeid

Ordinært årsmøte ble avholdt den 28. april 2025, og styret har avholdt 4 styremøter siden ordinært årsmøte. I tillegg har det vært løpende dialog mellom styrets medlemmer, både på epost og telefon.

Styret har jobbet godt i siste periode, og vi har fått utført alle oppgaver unntatt en avretting av dekket i F2-V som er forsinket da den planlagte løsningen ikke ville fungere. Nytt forslag er forelagt styret, og skal gjennomgås med eier av den berørte plassen.

Det har vært løpende drift med mindre avvik sammenlignet med tidligere år. Porten til F1 er blitt reparert hvor kostanden ble dekket av Canica og Tjuvholmen drift. Det har dessverre vært 3 påkjørsler av infrastruktur ved innkjøringen fra Filipstad, høydebommen er påkjørt 2 ganger, og lysvarslingsanlegget 1 gang. Alle skader er dekket av de ansvarlige.

Kjøreporten til F2-Venstre er byttet etter en lengre forsinkelse, porten til F2-H er også reparert etter en påkjørsel. Alle porter har løpende serviceavtaler og gjenstående porter (F2-Høyre og utkjøringen til F3) vil bli byttet ved behov.

Brannvernsrutiner er gjennomført iht gjeldende krav. Det er byttet en del brannvarslere samt styringsenheter som hadde avvik slik at brannvarsling systemet til enhver tid er i forskriftsmessig orden. Styret har inngått en avtale med Newsec Project for leveranse av tjenesten som brannvernansvarlig, den årlige kostanden er kr 12.820 + mva. Tjenesten ble tidligere levert av Tjuvholmen Drift.

Sameiets 286 lysarmaturer i parkeringsanlegget er nå byttet, og prosessen gikk smidig uten behov for flytting av biler. Styret besluttet å gå for nye armaturer som var noe dyrere sammenlignet med bytte av innmat. Årsaken var at garantitiden ved bytte av innmat viste seg å være kun 2 år, men 5 år med nye armaturer. Tilbudet fra Lighthouse på ny innmat var 207TNOK, kostnaden for nye armaturer ble 267TNOK. Totalt kostet prosjektet 426TNOK som inkluderte bort kjøring og deponering av alle gamle armaturer. Styret hadde satt av 330TNOK i budsjettet, men overskridelsen var godt innenfor budsjettert vedlikehold.

Månedlig vask av alle kjørebaner i perioden oktober til mars og fjerning av overvann ved behov er gjennomført. Tjenesten er levert av P.A. EiendomsService og vil utføres på samme måte i neste sesong. Vår vask av hele parkeringsanlegget er planlagt gjennomført i uke 19.

Som tidligere år er det en del feilparkeringer i sameiet hvor biler parkeres utenfor oppmerkede plasser, eller på p-plasser som tilhører andre. Dette forkommer først og fremst i F1-S og F3. Det er fulgt opp flere hevendelser og har i de fleste tilfeller fått tak i bileiere. Vi vil påminne alle at det ikke er tillatt å parkere, selv for en kort

stund, utenfor oppmerkede plasser eller på ledige plasser som tilhørere andre. Dette kan skape problemer med fremkommelighet, og være i strid med brannvernskrav. Styret vurderer mulige tiltak for F1-S som er mest utsatt.

I forbindelse med innbrudd i bodanlegget ble totalt 7 dører ødelagt som måtte byttes. Det ble levert 3 dører som var feil, og det har tatt tid å få nye dører på plass da dette er en reklamasjonssak. Det er fremdrift i saken, men styret har sikret at de gamle dørene er i funksjon inkl. remontering av dørpumper for nødvendig til brannvernssikkerhet. Kostanden ble dekket av leverandøren.

Styret har gått befaringer med Tjuvholmen Infrastruktur som er seksjonseier av alle bodområder, ganger fra garasjeanlegget til boliger, tekniske rom, og avfallsrom i sameiet. Det er behov for oppussing flere steder, og på bakgrunn av dette gjort en fremdriftsplan. De første områdene tilknyttet Kanalen/Sjøgangen ble igangsatt i slutten av 2025.

Styret har inngått en ny avtale med Oslo Kranbilservice hvor det kan ilegges kontrollavgifter, og gjennomføres borttauing hvis nødvendig. Ved eventuell borttauing må dette bestille av styret og sameiet vil belastes med kr 8.000.

Styret har gått igjennom vedtekter og ordensregler og foreslått en mindre endring i vedtektene som ligger til vedtak.

Ladeanlegg og Laderegnskap

Overgangen til Wattif har fungert bra med god driftssikkerhet av ladeanlegget. Det har vært noen mindre utfordringer tilknyttet nødvendig omstart av ladere, og automatisk oppdatering av programvaren i laderen som måtte rettes manuelt. Ladeboksene blir snart 5 år og det planlegges en større programvareoppdatering i 2026 for å øke driftssikkerheten. Styret og sameiet vil bli orientert i god tid slik at oppdateringen kan følges opp, og eventuelle avvik rettes umiddelbart.

I 2025 var ladeomsetningen på kr 302,240 med et overskudd på kr 4.486 inkl. kostnader for årskontroll og oppfølgning av ladeanlegget.

Ladeprisen er for tilfellet kr 1,80 pr kWt og vil justeres løpende av styret når nødvendig. Prisen ble sist justert 1. august 2025. Sameiet har valgt Norgespris for sine strømmålere inkludert 2 dedikerte målere for ladestrøm. Kompensasjon for Norgespris har så langt utgjort 59TNOK pr februar 2026. Dette har medført at vi har kunnet holde ladeprisen på samme nivå under vinteren når nettleien høyere på en av sameiets målere som har et forbruk på over 100.000 kWt i året.

Lekkasjer

Det er fremdeles periodisk overvåking av tidligere lekkasjer som ble utbedret i 22/23. Ved siste kontroll under høsten 2025 var det registret fuktighet på 6 steder. Totalt er det 80 punkter som følges opp. Styret vil løpende følge opp aktive punkter med fukt og vurdere nødvendige tiltak.

Tjuvholmen Infrastruktur har igangsatt arbeidet med reparasjon og bytte av membran på gateplan som er forventet å tette de fleste lekkasjepunkter. Arbeidet vil foregå en lengre periode, og utbedringer skjer område for område.

Det har vært en aktiv lekkasje i F2-H på veggen mot øst hvor det forsøkt å finne løsninger, men området vil bli utbedret i forbindelse med det pågående arbeidet med membran. I mellomtiden er lekkasjen sikkert med en provisorisk løsning.

Regnskap 2025

Resultat- og balanseregnskap for 2025 er gjennomgått av styret. Det er også gjennomført regnskapsmøte med OBOS.

Driftsinntekter i 2025 utgjør totalt kr 4.459.590, og driftsresultat viser et overskudd på kr 1.500.092 som er kr 785.062 bedre sammenlignet med budsjett på kr 715.030.

Inntekter er noe lavere mot budsjett grunnet lavere ladeinntekter. Sameiets kostander er lavere på flere poster hvor de større positive avvikene er relatert til lønnskostnader, kostnader fra Tjuvholmen Infrastruktur, strømkostnader, og renteinntekter fra høyrentekonto på sameiets likvide midler.

Sameiets likviditet har vært utmerket under året så styret besluttet å nedbetale 2MNOK på sameiets lån i mai 2025, samt ytterliggere 1MNOK i november 2025. Dette senker de årlige rentekostnadene med ca. 233TNOK i 2026, og nedbetalingstiden ble endret fra juni 2034 til august 2029. Låneopptaket var opprinnelig 7MNOK i forbindelse med vedlikeholdsprosjektet i 2024, utestående lån ved utgangen av 2025 er 3,1MNOK.

Likviditeten pr 31.12.25 2025 utgjorde 1.544TNOK hvor mesteparten står på høyrentekonto. Styret vil vurdere ytterliggere nedbetaling av lånet i løpet av 2026.

Budsjett 2026

Budsjett for 2026 fremgår av kolonnen lengst til høyre i regnskapet for 2025, og er basert på et normalt driftsår. Budsjettet inkluderer noen reserver inkl. bytte av kjøreport hvis nødvendig.

Kostnaden fra Tjuvholmen Infrastruktur (TI) øker betraktelig i 2026 grunnet prosjektkostnader tilknyttet ulike tiltak. Prosjektene fremgår under, og berører infrastruktur som er inkludert i parkeringsanleggene på Tjuvholmen som må dekke sin del av kostanden. Totalt utgjør denne andelen 1.163TNOK, og for vårt sameie betyr dette en ekstra kostnad på 288TNOK i 2026. Prosjektene og kostnadene er godkjent av Brukerforum, og skal være av engangskarakter. Se vedlegg 1. for oversikt av prosjekter og kostnader.

Budsjettet for 2026 viser et estimert overskudd på 1.037TNOK hvorav 780TNOK går til nedbetaling av lån. Som tidligere informert ble felleskostnadene uendret i 2026.

Retningslinjer for styrearbeid

Styret har retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Sittende styre ble valgt ved ordinært årsmøte 2024 og 2025. Vedlagt er det satt opp en oversikt over honorarer for 2025, se vedlegg 2.

Styrehonorar inkluderer ikke arb.avg. på 14,1%.

Det er inngått en avtale med styreleder som er basert på honorering etter medgått tid, avtalen følger samme prinsipper som tidligere. Alle timer godkjennes av styret, for perioden 01.01.2026 til 31.03.2026 er det godkjent 41 timer.

Det er foreslått et honorar på totalt kr 100.000 for øvrige styremedlemmer som er for hele perioden 2025/2026.

ØVRIG INFORMASJON

Generelle opplysninger om Sameiet Tjuvholmen 510-1

Sameiet består av 377 seksjoner. Av disse er 326 parkeringsseksjoner. De 51 øvrige seksjonene er bod arealer, lager, tekniske rom og søppelrom.

Sameiet Tjuvholmen 510-1 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 924926880, og ligger i bydel Frogner i Oslo kommune under Odden på Tjuvholmen. Gårds- og bruksnummer: 510 1

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av parkeringsplass eller annen bruksenhet i eiendommen.

Sameiet Tjuvholmen 510-1 har ingen ansatte. Styreleder er innleid.

Regnskap- og forvaltning og revisjon

Regnskap- og forvaltning er i henhold til kontrakt utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Bjørnar Sollie og Sameiets revisor er Ernst & Young.

Vibbo

Dere kan finne informasjon om parkeringssameiet og din p-plass/plasser ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din p-plass, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg kan du kommunisere med styret. Styret arbeider med å legge ut relevant informasjon til våre seksjonseiere på Vibbo.

Tjuvholmen Infrastruktur AS

Tjuvholmen Infrastruktur AS (TI) eier og driver felles infrastruktur på Tjuvholmen. Infrastrukturen omfatter arealene regulert som offentlige trafikkarealer (OTA), det private stikkledningsanlegget for vann og avløp, varme-, kjøle- og strømforsyning og annet ledningsanlegg frem til eiendommene/sameiene samt kaikanter og bryggeanlegg på Tjuvholmen.

Eiere av TI er: Stiftelsen Tjuvholmen Kultureiendom (20%), Tjuvholmen Kontor VIII AS (16%), Tjuvholmen Hotel AS (16%), KLP Tjuvholmen Alle 16 AS (14%), Tjuvholmen F7 Næring AS (8%), Tjuvholmen Parkering AS (6%), Tjuvholmen F2 Næring AS (5%), Tjuvholmen F3 Næring AS (5%), Tjuvholmen F1-N Næring AS (4%), Tjuvholmen F1-S Næring AS (3%), Tjuvholmen F8 Næring AS (3%). Styrets leder er Bjørn Aanensen (Selvaag Eiendom), og daglig leder er Johanne Kirkerud (Newsec).

I henhold til kjøpekontraktene for førstegangssalg av bolig- og næringsseksjoner, sameiets vedtekter §3 og tinglyst erklæring på hver enkelt seksjon, har TI rett til dekning av eiendommens/sameiets forholdsmessige andel av de løpende kostnadene knyttet til fellesinfrastrukturen på Tjuvholmen, herunder kostnadene til drift, vedlikehold, forsikring, reparasjoner, utskiftninger, oppgraderinger og lignende. Kostnadene dekkes av eiendommene/sameiene forholdsmessig ut fra hver eiendoms faktiske utbygde areal BTA. Dette gjelder ikke der det er satt opp målere, der skjer fordelingen på basis av målt forbruk.

TI Brukerforum (BF)

For å sikre at alle brukere på Tjuvholmen har innsyn og innflytelse på beslutninger i TI er det opprettet et forum for brukerne på Tjuvholmen. De enkelte sameiene på Tjuvholmen har rett til å øve innflytelse på slike beslutninger gjennom brukermøter, som arrangeres av TI hvert halvår. Parkeringsutvalget har en stemmerett i Brukerforum som begrenser seg til saker hvor PU skal være med å dekke kostnadene. Stemmeretten fastsettes etter andel av den totale kostnaden, dog således at Parkeringsutvalgets stemmerett er begrenset til 10% av de avgitte stemmene Brukerforum skal ha rett til å uttale seg om nivået på service og vedlikehold samt alle andre beslutninger som påvirker nivået på de kostnader som skal dekkes av dem, herunder vedtagelsen av de årlige budsjetter. Med mindre det foreligger særlige forhold som tilsier noe annet, er TI bundet av det flertallet på brukermøtene bestemmer om alle forhold som berører dem

TI Kontaktutvalg (KU)

For å sørge for en tettere kontakt mellom Tjuvholmens gårdeiere (herunder sameier) og TI, er det etablert et Kontaktutvalg (KU). KU er et bindeledd mellom BF og TI og skal legge grunnlaget for at bolig- og næringsseksjonene skal kunne utøve sin beslutningsmyndighet i BF på en god måte gjennom å behandle utkast til budsjett for TI, foreslå saker på sakslisten til møtene i BF og gi synspunkter på saker eller forvaltning av kontrakter der TI ønsker dette. KU har ett medlem fra parkeringsutvalget.

Drift og vaktmestertjenester - Tjuvholmen Drift AS

Tjuvholmen Drift AS («TD») følger opp drifts- og serviceavtalene på vegne av sameiet, og sørger for at lovpålagte kontroller følges opp. TD ivaretar også sameiets HMS-ansvar. Avtalen med TD er vil bli gjennomgått og reforhandlet ved behov.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har sameiet ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS. Tjuvholmen Drift AS og Newsec Project ivaretar sameiets ansvar for oppfyllelse av ovennevnte krav.

Parkeringsutvalget (PU)

Parkeringsutvalget består av styrelederne i alle parkeringssameiene på Tjuvholmen. PU fungerer som et bindeledd mellom styrene i de forskjellige parkeringssameiene. Det avholdes fire PU møter pr år. PU har også stemmerett på møter i TI Kontaktutvalg og Brukerforum. Styreleder Eivind Schackt og styremedlem Asle Strand har vært representant fra vårt sameie i sekretariatet i PU.

Parkeringssystem

Parkeringshuset på Tjuvholmen benytter skiltgjenkjenning i forbindelse med den kommersielle parkeringen. Ved innkjøring blir bilskiltet lest av kamera og registrert i Autopay. Skiltet blir registrert på nytt ved innkjøring i Sameiet for å unngå at det blir registrert noen avgiftsbelagt parkering. Denne funksjonaliteten kan også benyttes til automatisk åpning av porten inn til sameiet fremfor bruk av brikke. Dette fordrer imidlertid at bilens skilt blir registrert i seksjonseiers Autopay-profil.

Profil og tilgang til løsningen tildeles av styret og knyttes til p-plass og eierens mailadresse. Fordelen med denne løsningen er at porten åpnes automatisk når man kjører opp mot den fremfor å benytte adkomstbrikke. Det anbefales likevel å ha adkomstbrikke liggende i bilen for manuell portåpning for det tilfelle skilt ikke er registrert eller løsningen skulle være ute av drift. Det er bare eiere som har tilgang til tjenesten med skiltgjenkjenning – leietakere må bruke brikker som før.

For bestilling av adkomstbrikker og kort til garasjen gjøres dette gjennom www.boligperm.no. Denne informasjonen finnes også inne på Vibbo under Teamer.

Det er til tider mange biler parkert utenfor hotellet, og en del feilparkeringer ved oppkjøringen fra Odden ned mot Sjøgangen. På bakgrunn av dette er det innført betalingssoner i disse områdene hvor parkerte biler vil ilagt parkeringsavgift.

Ladeanlegg for elbil

Sameiet har etablert infrastruktur for ladeanlegg til alle parkeringsplasser i Sameiet. Det er mulighet for alle å tilkoble seg dette anlegget. De som ønsker å bestille el-bil lader og knytte seg til anlegget må selv kontakte Sameiets leverandør Wattif for å gjøre dette. Nærmere informasjon finnes på Vibbo.

Det er ikke tillatt å ta med seg og koble på egne ladere som ikke er kjøpt via Wattif. Som en del av sameiets HMS/brann og sikkerhets-ansvar skal ladekabler og ladestasjoner kontrolleres regelmessig. Det er gjennomført årlig kontroll av hele anlegget i 2025 inkludert ladere og det ble ikke påvist noen feil.

Pris pr. kwh for lading fastsettes av styret som følger med på strømprisene og vil justere pris på lading i takt med markedet. Sameiet har avtale med Fjordkraft med spotpriser i en flåteavtale under Newsec i likhet med de øvrige parkeringssameiene på Tjuvholmen.

Omsetning av garasjeplasser

Vedtektenes § 2 angir reglene for omsetning av garasjeplasser. Garasjeplassen er knyttet til en boligseksjon. Man kan enten selge garasjeplassen med boligseksjonen eller til andre boligseksjonseiere i det boligsameiet man tilhører – ingen andre.

Dersom eier av en boligseksjon overdrar denne og flytter fra eierseksjonssameiet uten samtidig å overdra sin garasjeplass til ny eier, eller annen eier i samme boligsameie, kan sameiets styre når som helst senere kreve at garasjeplassen selges til ny eier av boligseksjonen eller andre i boligsameiet, dersom styret kan fremskaffe en kjøper som tilfredsstiller vilkårene.

Taueavtale

Det er inngått en ny avtale med Oslo Kranbilservice hvor styret kan kontaktes for ileggelse av kontrollavgift eller borttauing hvis nødvendig. Styret ber deg uansett om å prøve å få kontakt med eier av kjøretøyet før du kontakter styret. Informasjon om dette står også på Vibbo.

Boder og tekniske anlegg

Det er et stort antall boder, tekniske rom, søppelrom etc i vårt parkeringssameie. Dette er funksjoner som benyttes av mange av de sameiene som står oppå vårt sameie. Det er anlegg som er seksjonert og ikke omfattes av sameiets felles vedlikeholdsplikt. Spørsmål knyttet til disse arealene må man rette til styre i eget boligsameie.

Tvister

Sameiet er ikke involvert i noen tvister.

Merking av p-plass.

Alle p-plasser skal ha lik mal for skilting. Skilt til parkeringsplass bestilles hos Tjuvholmen Drift AS via https://tjuvholmendrift.no/webshop.

Ordensregler

Styret minner om sameiets ordensregler. Det er få brudd på ordensreglene i sameiet, men fet forkommer en del feilparkeringer. Styret oppfordrer alle til å parkere iht ordensreglene og ikke stå ulovlig parkert.

Vi påminner alle at det ikke er tillat å lagre eller oppbevare gjenstander på eller rundt parkeringsplasser.

Innbrudd og overvåkning

Styret har ikke mottatt noen henvendelser om innbrudd i parkeringsanlegget, men det var et innbrudd i bodanlegget som dekkes av sameiets forsikring. Garasjen utenfor vår port er kameraovervåket.

Brannsikkerhet

Det er gjennomført en brannrisikovurdering av hele garasjeanlegget på Odden. I hovedsak er vi godt brannsikret, med et garasjeanlegg i betong, sprinkleranlegg, brannvarslingsanlegg, røyk/varmedetektorer, brannslanger og annet slukkeutstyr. Det er gjennomført kontroll og risikovurdering av alle elektriske uttak på seksjonerte p-plasser inkl. ladere for el-bil ladning. Avvik følges opp og utbedres løpende.

Forsikring - Gjensidige

Vi har inngått avtale via forsikringsmegler Marsh med Gjensidige om bygning-, rettshjelp- og styreansvarsforsikring. Også selve ladeboksene i det nye anlegget er forsikret. Egenandel ved forsikringssaker

er kr. 25.000,-. Polisenummeret er 90112398. Avtalen reforhandles sammen med de øvrige parkeringssameiene på Tjuvholmen.

Styret i Sameiet Tjuvholmen 510-1

Eivind Schackt Asle Strand Erik Riise

Shape the future with confidence

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dronningensgate 7B
8006 Bodø

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

Til årsmøtet i Sameiet Tjuvholmen 510-1

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Tjuvholmen 510-1 som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

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.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen (styret) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle sameiet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

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.

Penneo Dokumentnøkkel: FL1WQ-H3URZ-9PNNT-8STUP-692DO-W2ICF

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Shape the future
with confidence

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Bodø, 26. Mars 2026
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Lena Aasjord Andreassen
Statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: FL1WQ-H3URZ-9PNNT-8STUP-692DO-W2ICF

A member firm of Ernst & Young Global Limited

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."

Lena Aasjord Andreassen
Statsautorisert revisor
På vegne av: Ernst & Young AS
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5999-4-1200932
IP: 147.161.xxx.xxx
2026-03-26 20:42:11 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: FL1WQ-H3URZ-9PNNT-8STUP-692DO-W2ICF

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. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

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.

SAMEIET TJUVHOLMEN 510-1
ORG.NR. 924926880, KLIENTNR. 2390

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	4 112 884	2 985 124	4 113 000	4 113 000
Ladeinntekter elbil		298 952	289 336	400 000	330 000
Andre inntekter	3	47 754	426 805	100 000	50 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**4 459 590**	**3 701 265**	**4 613 000**	**4 493 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-236 138	-447 162	-429 220	-299 350
Styrehonorar	5	-100 000	-50 000	-100 000	-100 000
Revisjonshonorar	6	-26 819	-21 250	-25 000	-25 750
Forretningsførerhonorar		-93 525	-90 200	-95 000	-99 275
Konsulenthonorar		-12 478	-292 148	-72 500	-35 000
Drift og vedlikehold	7	-857 272	-6 399 914	-941 250	-805 000
Forsikringer		-314 523	-249 064	-304 000	-367 000
Tjuvholmen Infrastruktur		-270 894	-381 136	-500 000	-581 000
Sameiet Tjuvholmen 510-7		-38 215	0	0	0
Tjuvholmen Drift AS		-352 524	-391 500	-400 000	-400 000
Energi/fyring	8	-372 726	-385 443	-500 000	-400 000
Andre driftskostnader	9	-62 314	-80 250	-128 000	-160 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-2 737 428**	**-8 788 068**	**-3 494 970**	**-3 272 375**
DRIFTSRESULTAT		**1 722 162**	**-5 086 803**	**1 118 030**	**1 220 625**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	126 550	162 378	0	0
Finanskostnader	11	-348 620	-267 300	-403 000	-184 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-222 070**	**-104 922**	**-403 000**	**-184 000**
ÅRSRESULTAT		**1 500 092**	**-5 191 726**	**715 030**	**1 036 625**
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital:		0	-2 190 110		
Udekket tap:		0	-3 001 616		
Reduksjon udekket tap:		1 500 092	0		

SAMEIET TJUVHOLMEN 510-1
ORG.NR. 924926880, KLIENTNR. 2390

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordrin	12	25 962	24 707
Forskuddsbetalte kostnader		297 704	247 608
Andre kortsiktige fordringer	13	9 889	0
Driftskonto OBOS-banken		86 160	237 459
Skattetrekkskonto OBOS-banken		14 840	31 500
Sparekonto OBOS-banken		1 458 095	3 753 271
SUM OMLØPSMIDLER		**1 892 649**	**4 294 545**
SUM EIENDELER		**1 892 649**	**4 294 545**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	14	-1 501 524	-3 001 616
SUM EGENKAPITAL		**-1 501 524**	**-3 001 616**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	3 143 505	6 795 514
SUM LANGSIKTIG GJELD		**3 143 505**	**6 795 514**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		140 840	112 465
Leverandørgjeld		36 627	122 571
Skyldige offentlige avgifter	16	20 071	41 369
Påløpte renter		9 590	60 963
Annen kortsiktig gjeld	17	43 539	163 278
SUM KORTSIKTIG GJELD		**250 668**	**500 647**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 892 649**	**4 294 545**

Pantstillelse	0	0
Garantiansvar	0	0

Oslo, 17.03.2026
Styret i Sameiet Tjuvholmen 510-1

Eivind Schackt	Asle Strand	Erik Riise

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

Garasje	3 134 884
Nedbetaling lån garasjeplasser	978 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**4 112 884**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Leie av strøm	10 000
Leie	18 600
Skadeutlegg	19 154
SUM ANDRE INNTEKTER	**47 754**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Annen opplysningspliktig godtgjørelse	-194 600
Arbeidsgiveravgift	-41 538
SUM PERSONALKOSTNADER	**-236 138**

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 2024/2025	-100 000
SUM STYREHONORAR	**-100 000**

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-26 819
SUM REVISJONSHONORAR	**-26 819**

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-315 892
Drift/vedlikehold elektro	-480 665
Drift/vedlikehold brannsikring	-39 066
Egenandel forsikring	-21 650
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-857 272**

NOTE 8
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-372 726
SUM ENERGI / FYRING	**-372 726**

NOTE 9
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Vakthold	-27 691
Andre driftskostnader	-30 639
Telefon, annet	-417
Bank- og kortgebyr	-3 601
Øreavrunding	34
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-62 314**

NOTE 10
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 672
Renter av sparekonto i OBOS-banken	92 746
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	2 914
Andre renteinntekter	28 218
SUM FINANSINNTEKTER	**126 550**

NOTE 11
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-348 620
SUM FINANSKOSTNADER	**-348 620**

NOTE 12
KUNDEFORDRINGER

Kundefordringer	28 902
Tap på krav	-2 940
SUM KUNDEFORDRINGER	**25 962**

NOTE 13
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avsatt felleskostnader	9 889
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**9 889**

NOTE 14
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. opptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE 15
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Svenska Handelsbanken AB NUF		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 6,55 %. Løpetiden er 10 år.		
Opprinnelig 2024	-7 000 000	
Nedbetalt tidligere	204 486	
Nedbetalt i år	3 652 009	
		-3 143 505
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-3 143 505**

NOTE 16
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-14 840
Skyldig arbeidsgiveravgift	-5 231
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-20 071**

NOTE 17
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Annen påløpt kostnad	-43 539
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-43 539**

Vedlegg 1

Prosjektnavn	Startdato	Bygg D365	Diverse D365	Budsjett	Andel parkering
Oppgradering og vedlikehold av ITV anlegg. Utskifting av servere (15 år), oppdatere dokumentasjon mm.	01.01.2026	V36_305	312	3 125	469
Oppgradere og vedlikeholde SD-anlegget. Inkludert utarbeidelse av dekningskart og annen gjennomgang.	01.01.2026	V36_305	312	1 500	225
Oppdatere branntegninger. Det er generelt avvik mellom prosjektering og endelig realisering	01.01.2026	V36_305	312	1 250	188
Investering i målerstruktur og avregning. Sluttføring av prosjektet.	01.01.2026	V36_305	312	1 000	150
Oppgradere adgangskontroll, inkl. oppdatere tegninger, utbedre avvik og påbegynne oppkobling av KAC-bokser.	01.01.2026	V36_305	312	875	131
Montere ITV overvåkning bodanleggene som er mest utsatt for innbrudd.	01.01.2026	V36_305	312	0	0
				Inkl. mva i TNOK	**1 163**

Vedlegg 2

Sameiet Tjuvholmen 510-1

Honorering av styret 2025

Kategori	Periode	Timer	Beløp
Styreleder	01.01.24-31.12.25	138	193 200
Sum styreleder			**193 200**
Styremedlemmer (2)	01.01.25-31.12.25		100 000
Sum styremedlemmer			**100 000**
Styrehonorar totalt			**293 200**

(X) Antall styremedlemmer

Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 22.04.26
Selskapsnummer: 2390 **Selskapsnavn:** SAMEIET TJUVHOLMEN 510-1

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

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

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 2376

SAMEIET KANALEN 1,3 OG 5 TJUVHOLMEN

Velkommen til årsmøte i SAMEIET KANALEN 1,3 OG 5 TJUVHOLMEN

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

Digital avstemning med møte:

Avstemningen åpner 24. juni kl. 18:00 og lukker 28. juni kl. 18:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/2376

Det holdes også et frivillig møte 24. juni kl. 18:00 , The Thief.

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.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitne
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET KANALEN 1,3 OG 5 TJUVHOLMEN

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Tom Roar Helgerud er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Kristine Gjessing 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%)

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap. Styret foreslår at årsresultatet overføres til egenkapitalen.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årsresultatet overføres til egenkapitalen.

Vedlegg

1. Styrets årsrapport 2025.pdf
2. 2376 Sameiet Kanalen 1,3 og 5 Tjuvholmen.pdf
3. Årsregnskap 2025.pdf
4. 2376 Avdelingsregnskap 2025 før nullresultat ny.pdf
5. 2376 Avdelingsregnskap 2025 etter nullresultat ny.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 270 000 kr

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Marie Waagan
- Thomas Groot

Vedlegg

1. Kandidater til styret Kanalen 1 3 og 5, 09.06.2026 (1).pdf

---

Årsrapport 2025

SE Kanalen 1,3 og 5 Tjuvholmen

Nøkkelinformasjon om sameiet

Sameiet Kanalen 1,3 og 5 består av 93 seksjoner, derav 2 næringsseksjoner. Gårds- og bruksnummer: 210/40. Sameiet ligger i bydel Frogner i Oslo kommune og er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjons-nummer 996091384. Sameiet har ingen ansatte.

Bodarealer, søppelrom etc. tilhører sameiet Tjuvholmen 510-1 og administreres av Tjuvholmen Infrastruktur.

Tillitsvalgte siden forrige ordinære årsmøte generalforsamling har vært:

Styret

Styreleder: Tom Roar Helgerud

Styremedlem: Stein-Ragnar Noreng

Styremedlem: Åse-Lill Madland

Kontaktinformasjon styret

Styret kan kontaktes på e-post adresse: kanalen135@styrerommet.no.

Samhandlingsplattform – Vibbo.no

Styret legger vekt på å holde en god løpende kommunikasjon med sameierne gjennom Vibbo, plattformen som OBOS stiller til rådighet. Her finner du husordensregler og vedtekter samt informasjon om felleskostnader og mye annen nyttig informasjon. Under «Tema» finner du det meste du trenger å vite om sameiet.

OBOS kan kontaktes på 22 86 55 00. Endring av kontaktdetaljer sendes til: nyekunder@obos.no.

Boligperm

Alle henvendelser til Tjuvholmen drift (TD) rettes gjennom Boligperm. Her finner du også teknisk dokumentasjon om din leilighet. Saker som haster rapporteres direkte til vakt@tjuvholmen.no eller telefon: 23 11 88 90.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførsel er utført av OBOS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører er BDO.

ÅRSREGNSKAPET

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet er utarbeidet under denne forutsetningen.

Kommentarer til regnskapet

Driftsinntekter

Innkrevde felleskostnader i 2025 utgjør kr 9 514 377 som er kr 97 623 lavere enn budsjett. Avviket kan forklares av at budsjettforutsetninger og periodiseringer endrer seg i løpet av året.

Driftskostnader

Totale driftskostnader utgjør kr 9 621 857, som er kr 1 323 457 høyere enn budsjett. Hovedforklaringen er økte kostnader knyttet til Tjuvholmen Infrastruktur (TI), fjernvarme og kommunale avgifter. Kostnader innenfor vedlikehold, konsulenthonorar og øvrige driftskostnader er samlet sett noe lavere enn forutsatt.

Resultat

Årets resultat er negativt med kr 46 815. Resultatet foreslås dekket ved belastning av egenkapital.

Disponible midler

Sameiets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser likviditeten. Disponible midler bør være positive som en del av forutsetningene for videre drift. Per 31.12.2025 utgjør disponible midler kr 1 269 458, en reduksjon på kr 46 815 fra 2024. Reduksjonen knyttes til det negativt driftsresultat i 2025.

Kortsiktig gjeld

Næringsseksjonene opparbeider seg ikke egenkapital. Det vil si at årets resultat gjøres opp hvert år. Det er per 31.12.2025 påløpt gjeld til næringsseksjon 1 på kr. 75.089, og til næringsseksjon 2 på kr. 227.089. Dette vil bli utbetalt til næringsseksjonene i 2026.

Budsjett 2026

Budsjettet for 2026 bygger på estimerte kostnader og kjente prisforutsetninger. Det er i størst mulig grad hensyntatt forventet pris- og kostnadsutvikling der det foreligger relevante estimater.

Sameiets kostnader har økt betydelig de siste årene. Denne utviklingen fortsetter også i 2026. Den generelle prisveksten i Norge bidrar selvsagt til kostnadsøkningene. De viktigste driverne for kostnadsveksten er likevel først og fremst økte kommunale avgifter, økte kostnader til fjernvarme, økt behov for vedlikehold for området Tjuvholmen, sameiet må dekke vår andel gjennom Tjuvholmen Infrastruktur, og økt behov for vedlikehold av vårt 16 år gamle bygg.

Budsjettet for 2026 innebærer en kostnadsøkning på 21 % sammenlignet med 2025. I 2025 ble det innkalt et ekstraordinært kapitalinnskudd på kr 1 000 000 som følge av vedlikehold

direkte knyttet til bygget.

Styret har vurdert at det ikke er hensiktsmessig å innkalle til nytt kapitalinnskudd i 2026. Gitt forventet kostnadsnivå fremover er det mer robust å reflektere kostnadene løpende i felleskostnadene. Det innebærer en økning i felleskostnadene på 32 % i 2026.

Den største kostnadsposten er sameiets andel av kostnader fra Tjuvholmen Infrastruktur. For 2026 utgjør dette samlet ca. kr 7,4 mill., tilsvarende om lag 66 % av budsjettet. For øvrig kan neves at det i den budsjetterte kostanden til TI på ca. kr 7,4 mill. inkluderer kommunale avgifter på kr 1,10 mill., og fjernvarme på kr 1,15 mill. Den nest største posten er planlagte og nødvendige vedlikeholdstiltak i eget bygg.

Vesentlige kostnadskomponenter i TI-faktureringen som inngår i budsjettet, er i hovedsak:
- Kommunale avgifter: 1 108 000 kr
- Fjernvarme/kjøling: 1 150 000 kr
- Vakthold: 673 000 kr
- Administrasjon/forvaltning: 139 000 kr

Øvrige kostnader fra TI relaterer seg til ulike forhold knyttet til drift.

I tillegg til disse kostnadene har styret budsjettert med en liten buffer til dekning for erfaringsmessige uforutsatte kostnader som blant annet kostnader med heis, vannlekkasjer mm.

Vedlikeholdskostnader

Økningen i kostnader fra Tjuvholmen Infrastruktur (TI) drives i hovedsak av nødvendige utbedringer (blant annet håndtering av vannlekkasjer) og igangsetting av påkrevde vedlikeholds- og infrastrukturtiltak på Tjuvholmen. TI har informert om at dette kan gi et vedvarende høyt budsjett også i årene fremover. Kostnader som faktureres fra TI omfatter både vår andel av felles vedlikehold og enkelte tiltak som gjelder vårt bygg direkte. Samlede vedlikeholdskostnader som TI belaster sameiet for i 2026 utgjør nærmere kr 2 mill.

I tillegg har sameiet egne vedlikeholdskostnader knyttet til bygget. Bygget er 16 år gammelt, og det er identifisert behov for både umiddelbare og mer langsiktige tiltak. Vedlikehold er en forutsetning for å ivareta byggets verdi, sikkerhet og tekniske tilstand.

Vedlikehold er en av de viktigste oppgavene til styret.Styret har over tid arbeidet med en vedlikeholdsplan for sameiet. Planen danner grunnlag for prioritering, tidssetting og finansiering av tiltak. For nærmere omtale av planlagte tiltak vises det til orienteringssak knyttet til budsjett for 2026.

I 2024–2026 er det gjennomført flere prioriterte vedlikeholdstiltak, og det planlegges ytterligere arbeid i 2026. Blant tiltakene som er gjennomført eller igangsatt kan nevnes:

- Drenering/ inspeksjonsluker av samtlige balkonger
- Bytte av LED belysning og bevegelsessensor i trappeløp (strømbesparende tiltak)
- Utbedring/ vedlikehold/ vask av terrassegulv på takterrassen
- Bytte av hovedpumpe for kloakkanlegg
- Varmrens av tepper (utføres årlig)
- Vask av utvendig fasade

- Maling av utstikkere med trekonstruksjon i 2025. I 2026 ble maling av utvendig trepanel i 1. og andre etasje utført. Resterende arbeidet vil bli utført når likviditetssituasjonen i sameiet tilsier at dette er forsvarlig å gjennomføre (tiltrenkt påbegyntes i slutten av 2026).
- Utbedring el-struktur – utskifting og oppgradering av utstyr
- Kontroll og sikring av sprinkelanlegg
- Bytte av en heismotor, og oppgradering av nødvendig elektronisk og teknisk utstyr i heisanlegget
- Spyling av bunnledninger og stammer. Dette arbeidet er gjennomført i 2026. I forbindelse med vurdering av vedlikeholdstiltak for avløpssystemet, anbefales det at rens begrenses til de 11 seksjonene i 3. etasje. Dette er i tråd med anbefalinger fra begge aktuelle leverandører, og støttes også av vår tekniske avdeling.
- Innkjøp av brannslukkingsapparater til samtlige leiligheter
- Kiwa AS har gjennomført betongundersøkelser av to betongsøyler ved Kanalen på Tjuvholmen. Formålet med undersøkelsene var å kartlegge tilstanden til betongkonstruksjonene med hensyn til karbonatisering og kloridinnhold. Det ble utført karbonatiseringstester med pH-indikator samt innsamling av støvprøver for RCT-analyse. Resultatene viser at betongen er noe karbonatisert på begge lokasjoner, men at kloridinnholdet ikke er av en slik størrelse at det innebærer risiko for armeringskorrosjon.
- Det er foretatt bytte av nødvendige elektriske komponenter i sikringsskap, hvor det er funnet avvik.
- Det er videre byttet ut nødvendige slitasjedeler i bygget hvor det er påpekt behov for å bytte dette ut. Her kan nevens lyskomponenter, pumper til dører i 1 etasje, bytte av deler til postkassestativ og bytte av lyssensor.

På bakgrunn av likviditet-/ og egenkapitalsituasjonen i vårt sameie er det en rekke oppgaver som vedrøre vedlikeholdsprosjekter som er tiltenkt og ikke er gjennomført. Her kan blant annet nevnes:

- Utbytting av terrassebord på takterrassen
- Prosjekt for utbedring og eventuelt installasjon av luftkjøling i beboerenhetene
- Renhold av ventilasjonskanaler
- Utbedring og oppussing av inngangsparti, inkludert elektronisk infoskjerm

Styret arbeider utifra en situasjonskartleggelse, der de mest kritiske og nødvendige tiltakene blir prioritert.

Forsikring

Sameiet er forsikret i Gjensidige (polisenummer 83420023). Forsikringen dekker bygningene og fellesarealer, inkludert fastmontert utstyr. Ved skade i den enkelte leilighet skal seksjonseier umiddelbart begrense skadeomfanget og forsøke å avklare årsak. Styret varsles så snart som mulig på kanalen135@styrerommet.no.

Dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Tjuvholmen Infrastruktur AS (TI)

Tjuvholmen Infrastruktur AS eier og driver felles infrastruktur på Tjuvholmen. Infrastrukturen omfatter arealene regulert som offentlige trafikkarealer (OTA), det private stikkledningsanlegget for vann og avløp, varme-, kjøle- og strømforsyning og annet ledningsanlegg frem til eiendommene/sameiene samt kaikanter og bryggeanlegg på Tjuvholmen.

I henhold til kjøpekontraktene for førstegangssalg av bolig- og næringsseksjoner, sameiets vedtekter og tinglyst erklæring på hver enkelt seksjon, har TI rett til dekning av eiendommens/sameiets forholdsmessige andel av de løpende kostnadene knyttet til fellesinfrastrukturen på Tjuvholmen, herunder kostnadene til drift, vedlikehold, forsikring, reparasjoner, utskiftninger, oppgraderinger og lignende. Det grunnleggende fordelingsprinsippet i TI tar utgangspunkt i at kostnadene dekkes av eiendommene/sameiene, forholdsmessig, ut fra hver eiendoms faktiske utbygde areal BTA. Et eksempel på unntak er der det er satt opp egne målere, hvor fordelingen er basert på målt forbruk.

Tjuvholmen Infrastruktur eies av Stiftelsen Tjuvholmen Kultureiendom (20%), Tjuvholmen Kontor VIII AS (16%), Tjuvholmen Hotel AS (16%), KLP Tjuvholmen Alle 16 AS (14%), Tjuvholmen F7 Næring AS (8%), Tjuvholmen Parkering AS (6%), Tjuvholmen F2 Næring AS (5%), Tjuvholmen F3 Næring AS (5%), Tjuvholmen F1-N Næring AS (4%), Tjuvholmen F1-S Næring AS (3%), Tjuvholmen F8 Næring AS (3%).

Styrets leder er Bjørn Bratt-Aanensen, Selvaag Eiendom og daglig leder er Svein Arne Hagelund, Newsec.

TI Brukerforum (BF)

Alle sameiene på Tjuvholmen har rett til å øve innflytelse beslutninger gjennom brukermøter, som arrangeres av TI hvert halvår. Styreleder representerer sameiet i BF og har stemmer tilsvarende sameiets eierbrøk for fordeling av kostnadene sameiene imellom. Brukerforum skal ha rett til å uttale seg om nivået på service og vedlikehold og andre beslutninger som påvirker nivået på de kostnadene som skal dekkes av boligsameiene.

Med mindre det foreligger særlige forhold som tilsier noe annet, er TI bundet av det flertallet på brukermøtene bestemmer.

TI Kontaktutvalg (KU)

KU er et bindeledd mellom BF og TI og skal legge grunnlaget for at bolig- og næringsseksjonene skal kunne utøve sin beslutningsmyndighet på en god måte gjennom å behandle utkast til budsjett for TI, foreslå saker til møtene i BF og gi synspunkter på saker eller forvaltning av kontrakter der TI ønsker dette. Vår styreleder, Tom Roar Helgerud, har hatt møterett i KU siden 2023.

Gjennomføring av årsmøtet

Årsmøtet blir også i år gjennomført heldigitalt dersom ikke minst to sameiere som til sammen har minst 10 % av stemmene krever fysisk årsmøte. Kun innmeldte saker behandles i årsmøte. Ved fristens utløp var det ingen innkomne saker.

For å imøtekomme sameiere som ønsker en tettere dialog med styret, inviteres til et sameiermøte som avholdes 24. juni. Innkalling til sameiermøtet blir kommunisert på Vibbo.

Styrets arbeid i 2025/2026

I perioden fra forrige årsmøte har styret i Kanalen 1,3,5 avholdt 16 ordinære styremøter. Styret har også hatt mye e-post og telefon korrespondanse mellom styremøtene. Styreleder har i perioden deltatt på 2 møter i Tjuvholmen Infrastruktur, 3 møter i Brukerforum og 3 møter i Kontaktutvalget.

Takket være styremedlemmenes samlede kompetanse innenfor et mange områder, benyttes eksterne konsulenter i svært liten grad.

Informasjonsflyt

Styret har lagt vekt på å forbedre informasjonsflyten til sameierne, samt å være transparente i sitt arbeid. Hyppigere og mer detaljerte informasjonsbrev er prioritert, i tillegg til fortløpende informasjon på Vibbo.

Styret har også en god og løpende dialog med forretningsfører OBOS, Tjuvholmen Drift og Tjuvholmen Infrastruktur.

Økonomistyring

Styret gjør sitt ytterste for å sikre en kostnadseffektiv og forsvarlig drift av sameiet. Løpende driftsavtaler blir grundig gjennomgått, og det gjøres konkrete vurderinger i valg av ulike leverandører med henhold til kvalitet, pris, drift, service, HMS-tiltak og stabilitet.

Felleskostnader

Fra sameiets begynnelse ble felleskostnadene i sameiet holdt på et minimum. Årsmøtene godkjente i en årrekke at det ikke skulle opparbeides egenkapital for fremtidig vedlikehold, men la opp til at andelseiere skulle betale fortløpende når kostnadene påløp. At det har ikke vært avsatt noen vedlikeholdsbuffer har vist seg å være svært uheldig og har gjort det nødvendig for styret å innkalle ekstra midler. Dette er også hovedårsaken til at styre valget å øke felleskostnadene vesentlig fra 2025 til 2026 fra sameierne, nå som mer omfattende vedlikeholdsbehov, konkret til vårt bygg og generelt på Tjuvholmen, har begynt å melde seg.

Oppfølging av Tjuvholmen drift

Styret følger fortløpende opp leveransen til Tjuvholmen drift, FDV-system, HMS-system, plan og utførelse av vedlikehold, forbedring av vakthold, brannforebyggende tiltak, HMS, forbedring av renhold, energibesparende tiltak med mer. Styret har, sammen med ledelsen i TD, gjort tiltak for å forbedre rutiner ift. forvaltning, drift og vedlikehold (FDV) og HMS.

Andre prioriterte saker:

Sikkerhetstiltak/vakthold på Tjuvholmen

Securitas er engasjert av Tjuvholmen infrastruktur og styret har således ikke beslutningsmyndighet i forhold til valg av leverandør. Styret benytter sin påvirkningskraft i KU og TI brukerforum og arbeider aktivt for å sikre at våre beboere skal oppleve Tjuvholmen som et trygt bomiljø.

Renhold

I 2025 er det inngått en avtale om renhold i sameiet med firmaet Coor AS. Avtalen er fremforhandlet som en «flåteavtale», i samarbeid med andre sameier på Tjuvholmen.

Brannsikkerhet

Alle leiligheter har fått utdelt nye brannslukningsapparater fordi de gamle inneholdt miljøskadelige kjemikalier og det derfor ikke var mulig å få utført service på disse.

Opprydding i sykkelboden

Eierløse sykler er fjernet fra sykkelboden i 2025 slik at den når fremstår som ryddig, samt at renholdet blir enklere.

Internett og TV

Styret har fremforhandlet og inngått ny avtale for internett/TV med Telenor. Avtalen er poengbasert, og hver beboer velger om man vil bruke poeng på internett eller internett og TV. Det er også mulig å kjøpe flere poeng hvis man ønsker mer Mbps eller TV kanaler. Se vibbo for mer informasjon.

Uønskede hendelser

Dersom du som beboer opplever uønskede hendelser, meld ifra til Securitas (tlf: 23 11 88 90). Dersom det er akutt/alvorlig, ring politiet på 02800. Ved vedvarende plager fra f.eks. leietakere, ta kontakt med Securitas (skriver rapporter fra alle henvendelser) og styret (kanalen135@styrerommet.no). Dersom du har informasjon om tilgrising/skader/hærverk på fellesareal ifm. festing eller inn-/utflytting, ta kontakt med styret. Jo mer konkret informasjon du har (navn, leilighetsnummer, bilde, rapport fra Securitas, etc.), dess enklere er det for styret å ta aksjon.

Brudd på husordensregler

Styret har ved flere anledninger registrert brudd på husordensregler fra leietakere og besøkende. Per i dag utgjør dette vår største sikkerhetsrisiko. Styret følger opp bruddene og her er det viktig at alle beboerne er årvåkne og melder fra hvis man opplever brudd på reglene, gjerne med dokumentasjon (bilder) etc.

Flytting og oppussing

Vennligst merk at leilighetseier er ansvarlig for oppussing og utbedring av skader ved inn-/utflytting, samt oppussing (eksempler på dette er skade på heis ved overbelastning og uvøren bruk, skraper og riper på vegger og tepper i fellesareal). I slike tilfeller sender styret regning

til ansvarlig leilighetseier for å holde felleskostnadene nede.

Ved oppgradering/oppussing så skal styret og naboer gjøres oppmerksomme på arbeidet og beboer skal legge ut informasjon under oppslag på Vibbo. Heisene skal ikke sperres unødvendig og ikke belastes over tillatt vekt (1000kg). Fellesareal skal ikke benyttes som oppholdsareal for utstyr eller materialer. Uteareal skal ikke benyttes til å lagre utstyr eller materialer. Fellesareal skal renses etter oppussing og tepper/heis skal skjermes/tildekkes ved transport. Evt. skader/merker belastes beboer. Dersom inngangsdøren holdes oppe skal det være vakt, slik at ikke uvedkommende får adgang til bygget. **Vennligst merk at leilighetseier står ansvarlig for eventuelle skader som påføres fellesarealer som følge av oppussingen, og må dekke kostnader forbundet med dette.**

Omfattende oppussing skal godkjennes av styret. Byggets infrastruktur skal ikke røres, som f.eks. rørsystem eller ventilasjonssystem.

Utleie

I forbindelse med utleie av leiligheter er leilighetseier/utleier ansvarlig for å informere leietaker om husordensregler, informasjon fra styret og relevant informasjon som er lagret på boligpermen, samt å følge opp at leietaker overholder sameiets vedtekter, husordensregler og gjeldende lovverk for utleie/fremleie.

Årsmøtet vedtok 20. mai 2025 å begrense tillatte døgn for korttidsutleie fra 90 til 60 per år. Styret ønsker å minne om gjeldende regelverk for utleie av leilighet i sameiet. Det henvises til vedtekter og husordensregler som ligger publisert på Vibbo.

Leilighetseier plikter å holde seg oppdatert på informasjon som er arkivert på boligpermen og informere utleier om relevant informasjon fra styret fortløpende. Leilighetseier plikter å følge opp at utleier ikke er til sjenanse for andre beboere i sameiet.

Søppel og spesialavfall

Styret har gjort tiltak for å få slutt på at møbler, gjenstander og malingsspann hensettes i søppelrommet. Ifølge Tjuvholmen drift er vårt søppelrom nå ett av de ryddigste på Tjuvholmen, takket være felles innsats fra alle sameiere.

Hensetning av søppel andre steder enn i merkede containere i kjellerens søppelrom eller på anviste plasser i Tjuvholmens felles miljøstasjon er ikke tillatt. Beboere/leilighetseiere som har behov for å kvitte seg med hvitevarer, møbler og/eller annet avfall som ikke kan plasseres i merkede containere eller Tjuvholmens felles miljøstasjon bes å rådføre seg med Tjuvholmen Drift for å unngå at sameiet påføres unødige ekstraomkostninger. De som ikke overholder reglene for avfallshåndtering, vil bli gjort økonomisk ansvarlig og må betale et gebyr for å dekke kostnadene for å få fraktet bort gjenstander.

Skal du kvitte deg med gamle møbler eller annet avfall?

Kontakt Tjuvholmen Drift via boligpermen, eller bestill tjenesten direkte fra Oslo Søppeltaxi: SøppelTaxi – Offisiell nettside

Håndtering av husholdningssøppel er inkludert i felleskostnadene som må sortes som; rest, papp, plast eller glass. Det finnes en miljøstasjon som er plassert i svingen ved innkjøringen til Tjuvholmens Parkeringshus. Der kan du levere batterier, lyspærer og mindre elektrisk avfall. Ved å sortere avfallet ditt bidrar du både til et hyggelig bomiljø og til å holde

felleskostnadene nede.

Dyrehold

Ifølge sameiets husordensregler § 11, er dyrehold ikke tillatt uten styrets godkjennelse. Det er dyreeiers ansvar å påse at dyreholdet ikke er til sjenanse for andre beboere. Avføring etter dyr på sameiets fellesarealer skal fjernes av dyreeier umiddelbart.

Ditt ansvar - rensing av sluk og vannlås

Sluk på bad bør renses to ganger i året. Noen leiligheter har meldt om vond lukt på badet, det kommer av at sluken i dusjen ikke ligger tett, ta opp rist og sørg for at det er tett så forsvinner lukten. Sluket på terrassen bør renses vår og høst. Vannlåser bør sjekkes og renses jevnlig, og minst en gang årlig. Husk at manglende vedlikehold av sluk og vannlåser medfører dårlig lukt.

Visuell egenkontroll av radiatorer og fordelerskap

Sameiet har den senere tid hatt flere vannlekkasjer som skyldes radiatorer og rørstrekk som har vært defekte. Det er svært viktig at beboerne er årvåkne og melder fra om fuktighet så tidlig som mulig for å unngå lekkasje, som uten utbedring kan gå i vegger og videre til naboer. Se informasjonsskriv publisert på Vibbo.
Hvis du oppdager fuktighet og er usikker skal Tjuvholmen drift kontaktes vis Boligperm.

Beredskapsplan

Beredskap for sameiet vårt er basert på egenberedskap hos den enkelte beboer som i resten av landet, se dsb.no Egenberedskap for mer info. Sameiet har ingen strømaggregater eller egen vannforsyning.

Ensartet skilting av postkasser

Tilfeldig og «hjemmelaget» skilting av postkassene gir et dårlig førsteinntrykk. Styret har derfor lagt til rette for bestilling av nye ensartede skilt for postkassene, til en svært fordelaktig pris. Beboere oppfordres til å ta i bruk bestillingstjenesten som befinner seg under følgende web-adresse: www.tjuvholmendrift.no.

Skadedyr

Beboere har meldeplikt til styret dersom det oppdages skadedyr i den enkelte leilighet (skjeggkre, sølvkre, kakerlakker, osv.). Leilighetseiere som leier ut leiligheten plikter å informere leietakere om dette. Det er ikke registrert noen tilfeller av skadedyr i perioden.

En liten påminnelse og takk til slutt.

Styret jobber for at vi skal ha et trivelig, sikkert og godt bomiljø i Kanalen 1, 3 & 5 og legger vekt på å opprettholde en god standard på fellesarealer. Takk for at dere alle bidrar til å behandle våre felles verdier; inngang, heiser, korridorer, takterrasse og utemøbler m.m., som om det var en del av egen leilighet!

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Til årsmøtet i SAMEIET KANALEN 1,3 OG 5 TJUVHOLMEN

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET KANALEN 1,3 OG 5 TJUVHOLMEN.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2025
- Resultatregnskap 2025
- 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 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen 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.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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
Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 1EC82-IE4S8-LC20V-D3P0O-UDWHC-LV62W

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."

Hans Petter Urkedal
Partner
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5994-4-644113
IP: 188.95.xxx.xxx
2026-06-11 05:12:18 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 1EC82-IE4S8-LC20V-D3P0O-UDWHC-LV62W

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. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

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.

SAMEIET KANALEN 1,3 OG 5 TJUVHOLMEN
ORG.NR. 996091384, KLIENTNR. 2376

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	9 514 377	9 017 614	9 612 000	11 628 000
Andre inntekter		0	8	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**9 514 377**	**9 017 622**	**9 612 000**	**11 628 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-36 660	-35 250	-35 000	-35 000
Styrehonorar	4	-260 000	-250 000	-260 000	-270 000
Revisjonshonorar	5	-15 000	-14 250	-16 000	-17 000
Forretningsførerhonorar		-133 143	-127 060	-134 400	-140 000
Konsulenthonorar		-27 850	-34 468	-100 000	-15 000
Drift og vedlikehold	6	-691 904	-614 838	-933 000	-1 419 000
Forsikringer		-699 866	-597 645	-658 000	-743 000
Newsec Project AS		-112 583	0	0	0
Tjuvholmen Infrastruktur AS (TI)	7	-6 181 701	-5 337 034	-4 691 000	-7 400 000
Tjuvholmen Drift AS (TD)		-502 488	-361 711	-388 000	-388 000
Energi/fyring	8	-250 339	-225 928	-315 000	-250 000
TV-anlegg/bredbånd		-487 416	-418 196	-440 000	-511 000
Andre driftskostnader	9	-222 909	-335 326	-328 000	-186 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-9 621 857**	**-8 351 707**	**-8 298 400**	**-11 374 000**
DRIFTSRESULTAT		**-107 480**	**665 915**	**1 313 600**	**254 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	86 569	55 761	0	0
Finanskostnader	11	-25 904	-30 970	-34 000	-20 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**60 665**	**24 791**	**-34 000**	**-20 000**
ÅRSRESULTAT		**-46 815**	**690 706**	**1 279 600**	**234 000**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital:		0	690 706		
Fra opptjent egenkapital:		-46 815	0		

SAMEIET KANALEN 1,3 OG 5 TJUVHOLMEN
ORG.NR. 996091384, KLIENTNR. 2376

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		157 261	80 426
Forskuddsbetalte kostnader		748 873	679 756
Andre kortsiktige fordringer	12	20 494	0
Driftskonto OBOS-banken		1 248 577	1 639 230
Sparekonto OBOS-banken		389 664	140 872
SUM OMLØPSMIDLER		**2 564 869**	**2 540 283**
SUM EIENDELER		**2 564 869**	**2 540 283**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital	13	1 269 758	1 316 573
SUM EGENKAPITAL		**1 269 758**	**1 316 573**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	297 132	355 361
SUM LANGSIKTIG GJELD		**297 132**	**355 361**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		344 451	165 726
Leverandørgjeld		321 978	486 850
Påløpte renter		119	153
Annen kortsiktig gjeld	15	331 431	215 620
SUM KORTSIKTIG GJELD		**997 979**	**868 349**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**2 564 869**	**2 540 283**

Pantstillelse	0	0
Garantiansvar	0	0

Oslo, 05.06.2026
Styret i Sameiet Kanalen 1,3 Og 5 Tjuvholmen

Tom Roar Helgerud	Åse-Lill Madland	Stein Ragnar Noreng

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 bolig	7 563 900
Felleskostnader næringsseksjon 2	448 280
Felleskostnader næringsseksjon 1	797 128
Kapitalinnkreving bolig	724 414
Kapitalinnkreving næringsseksjon 1	36 369
Kapitalinnkreving næringsseksjon 2	39 217
For mye innbetalt fra næringsseksjon 1	-25 062
For mye innbetalt fra næringsseksjon 2	-65 390
Leie/felleskostnader tidl.år	-4 479
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**9 514 377**

NOTE 3
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-36 660
SUM PERSONALKOSTNADER	**-36 660**

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

NOTE 4
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-260 000
SUM STYREHONORAR	**-260 000**
I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader)	-726

NOTE 5
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-15 000
SUM REVISJONSHONORAR	**-15 000**

NOTE 6

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Bolig	-264 588	
Næringsseksjon 1	-12 141	
Næringsseksjon 2	-13 074	
Drift/vedlikehold bygninger		-289 802
Bolig	-8 730	
Næringsseksjon 1	-220	
Næringsseksjon 2	-237	
Drift/vedlikehold VVS		-9 188
Bolig	-58 593	
Næringsseksjon 1	-1 320	
Næringsseksjon 2	-1 421	
Drift/vedlikehold elektro		-61 334
Bolig	-41 407	
Næringsseksjon 1	0	
Næringsseksjon 2	0	
Drift/vedlikehold utvendig anlegg		-41 407
Bolig	-53 600	
Næringsseksjon 1	0	
Næringsseksjon 2	-2 329	
Drift/vedlikehold heisanlegg		-55 928
Bolig	-116 225	
Næringsseksjon 1	-3 278	
Næringsseksjon 2	-2 535	
Drift/vedlikehold brannsikring		-122 039
Bolig	-83 479	
Næringsseksjon 1	-438	
Næringsseksjon 2	-4 290	
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg		-88 207
Bolig	-21 732	
Næringsseksjon 1	-1 092	
Næringsseksjon 2	-1 176	
Egenandel forsikring		-24 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD		**-691 904**

NOTE 7
TJUVHOLMEN INFRASTRUKTUR AS (TI)

KOSTNADER TJUVHOLMEN INFRASTRUKTUR AS (TI)

Andre inntekter pliktig	35 755
Løpende drift	-416 040
Kommunale avgifter	-881 808
Avfallshåndtering	-220 483
Elektrisk kraft	-160 772
Fjernvarme/ -kjøling	-1 350 470
Vakthold	-634 788
Brannvern/ Internkontroll	-296 619
Telefon/ overføring	-13 113
Renhold	-43 750
Skadedyr	-809
Heis/ Rulletrapp	-85
Andre tekniske installasjoner	-60 906
VVS	-105 205
Utendørs	-406 577
Bygningsmessige reparasjoner	-5 868
Rekvisita/ driftsmateriell	-221
Støttefunksjoner	-84 664
Administrasjon/ forvaltning	-133 731
Vedlikehold	-1 207 584
Forsikring	-21 529
Fast forvaltning	-107 273
Lønn og styrehonorar	-15 392
Revisjon	-6 531
Juridisk bistand	-1 416
Andre honorarer/annen forvaltning	-48 028
Andre driftskostnader	-23 963
Finansinntekter	34 702
Finanskostnader	-4 533
SUM TJUVHOLMEN INFRASTRUKTUR AS (TI)	**-6 181 701**
Bolig	-5 181 948
Næring, seksjon 1	-705 329
Næring, seksjon 2	-294 424
SUM TJUVHOLMEN INFRASTRUKTUR AS (TI)	**-6 181 701**

Kostnader til Tjuvholmen Infrastruktur AS er sameiets andel av kostnader til drift og vedlikehold av felles infrastruktur på Tjuvholmen (TI-kostnader). Sameiet betaler a-konto beløp hvert tertial som deretter avregnes mot de faktiske TI-kostnadene pr. 31.12. hvert år. Avregningen fra Tjuvholmen Infrastruktur AS for 2025 som gir en god oversikt over hvilke kostnader som er fordelt sameiet er med i innkallingen.

NOTE 8
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-250 339
SUM ENERGI / FYRING	**-250 339**

NOTE 9
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-5 120
Vakthold	-12 300
Renhold ved firmaer	-189 663
Andre driftskostnader	-1 595
Trykksaker	-22
Andre kostnader tillitsvalgte	-726
Andre kontorkostnader	-10 050
Porto	-75
Bank- og kortgebyr	-3 319
Øreavrunding	-39
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-222 909**

NOTE 10
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	4 498
Renter av sparekonto i OBOS-banken	11 850
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	7 187
Kundeutbytte Gjensidige	60 412
Andre renteinntekter	2 622
SUM FINANSINNTEKTER	**86 569**

NOTE 11
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-25 904
SUM FINANSKOSTNADER	**-25 904**

NOTE 12
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avsatt felleskostnader 2025, fakturert 2026	20 494
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**20 494**

NOTE 13
EGENKAPITAL

INTERN FORDELING AV EGENKAPITAL	**2025**	**2024**
Andel opptjent egenkapital bolig	1 069 758	1 116 573
Annen egenkapital, sparing anoder (bolig)	200 000	200 000
SUM EGENKAPITAL	**1 269 758**	**1 316 573**

NOTE: 14
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN
OBOS-banken
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 7,35 %. Løpetiden er 7 år.

Opprinnelig 2023	-500 000	
Nedbetalt tidligere	144 639	
Nedbetalt i år	58 229	
		-297 132
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-297 132**

NOTE 15
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Næringsseksjon 2, for mye innbetalt i felleskostnader 2023	-84 794
Næringsseksjon 2, for mye innbetalt i felleskostnader 2024	-76 905
Næringsseksjon 2, for mye innbetalt i felleskostnader 2025	-65 390
Næringsseksjon 1, for lite innbetalt i felleskostnader 2023	40 597
Næringsseksjon 1, for mye innbetalt i felleskostnader 2024	-90 624
Næringsseksjon 1, for mye innbetalt i felleskostnader 2025	-25 062
Dobbel fakturert kapitalinnkalling, krediterert i 2026	-3 895
Innbetaling fra beboer, korrigert i 2026	-25 359
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-331 431**

2376 - Sameiet Kanalen 1,3 og 5 Tjuvholmen

RESULTATREGNSKAP PR. 30.12.2025

Tekst	BO2376	S12376	S22376	NÆ2376	Sum
DRIFTSINNTEKTER:					
INNKR. FELLESKOSTN.	8 283 835,37	833 496,60	487 496,76	0,00	9 604 828,73
SUM DRIFTSINNTEKTER	**8 283 835,37**	**833 496,60**	**487 496,76**	**0,00**	**9 604 828,73**
DRIFTSKOSTNADER:					
PERSONALKOSTNADER	-33 195,63	-1 668,03	-1 796,34	0,00	-36 660,00
STYREHONORAR	-235 430,00	-11 830,00	-12 740,00	0,00	-260 000,00
REVISJONSHONORAR	-13 582,50	-682,50	-735,00	0,00	-15 000,00
FORR.FØRERHONORAR	-120 560,54	-6 057,99	-6 523,97	0,00	-133 142,50
KONSULENTHONORAR	-25 222,41	-1 264,91	-1 362,18	0,00	-27 849,50
DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-648 353,96	-18 488,40	-25 062,13	0,00	-691 904,49
FORSIKRINGER	-633 728,21	-31 843,88	-34 293,41	0,00	-699 865,50
ANDRE ANLEGG	-5 281 509,70	-710 429,10	-302 344,90	0,00	-6 294 283,70
KOSTN. UNDERUTVALG	-468 007,26	-16 601,71	-17 878,74	0,00	-502 487,71
ENERGI / FYRING	-226 682,26	-11 390,47	-12 266,62	0,00	-250 339,35
KABEL- / TV-ANLEGG	-487 416,00	0,00	0,00	0,00	-487 416,00
ANDRE DRIFTSKOSTN.	-211 894,04	-938,23	-10 076,24	0,00	-222 908,51
SUM DRIFTSKOSTNADER	**-8 385 582,51**	**-811 195,22**	**-425 079,53**	**0,00**	**-9 621 857,26**
DRIFTSRESULTAT:	**-101 747,14**	**22 301,38**	**62 417,23**	**0,00**	**-17 028,53**
FINANSINNTEKT/KOSTNAD					
FINANSINNTEKTER	78 388,30	3 938,89	4 241,89	0,00	86 569,08
FINANSKOSTNADER	-23 456,07	-1 178,63	-1 269,30	0,00	-25 904,00
RES. FINANSINNT/KOSTN.	**54 932,23**	**2 760,26**	**2 972,59**	**0,00**	**60 665,08**
RESULTAT	**-46 814,91**	**25 061,64**	**65 389,82**	**0,00**	**43 636,55**

2376 - Sameiet Kanalen 1,3 og 5 Tjuvholmen

RESULTATREGNSKAP PR. 30.12.2025

Tekst	BO2376	S12376	S22376	NÆ2376	Sum
DRIFTSINNTEKTER:					
INNKR. FELLESKOSTN.	8 283 835,37	808 434,96	422 106,94	0,00	9 514 377,27
SUM DRIFTSINNTEKTER	**8 283 835,37**	**808 434,96**	**422 106,94**	**0,00**	**9 514 377,27**
DRIFTSKOSTNADER:					
PERSONALKOSTNADER	-33 195,63	-1 668,03	-1 796,34	0,00	-36 660,00
STYREHONORAR	-235 430,00	-11 830,00	-12 740,00	0,00	-260 000,00
REVISJONSHONORAR	-13 582,50	-682,50	-735,00	0,00	-15 000,00
FORR.FØRERHONORAR	-120 560,54	-6 057,99	-6 523,97	0,00	-133 142,50
KONSULENTHONORAR	-25 222,41	-1 264,91	-1 362,18	0,00	-27 849,50
DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-648 353,96	-18 488,40	-25 062,13	0,00	-691 904,49
FORSIKRINGER	-633 728,21	-31 843,88	-34 293,41	0,00	-699 865,50
ANDRE ANLEGG	-5 281 509,70	-710 429,10	-302 344,90	0,00	-6 294 283,70
KOSTN. UNDERUTVALG	-468 007,26	-16 601,71	-17 878,74	0,00	-502 487,71
ENERGI / FYRING	-226 682,26	-11 390,47	-12 266,62	0,00	-250 339,35
KABEL- / TV-ANLEGG	-487 416,00	0,00	0,00	0,00	-487 416,00
ANDRE DRIFTSKOSTN.	-211 894,04	-938,23	-10 076,24	0,00	-222 908,51
SUM DRIFTSKOSTNADER	**-8 385 582,51**	**-811 195,22**	**-425 079,53**	**0,00**	**-9 621 857,26**
DRIFTSRESULTAT:	**-101 747,14**	**-2 760,26**	**-2 972,59**	**0,00**	**-107 479,99**
FINANSINNTEKT/KOSTNAD					
FINANSINNTEKTER	78 388,30	3 938,89	4 241,89	0,00	86 569,08
FINANSKOSTNADER	-23 456,07	-1 178,63	-1 269,30	0,00	-25 904,00
RES. FINANSINNT/KOSTN.	**54 932,23**	**2 760,26**	**2 972,59**	**0,00**	**60 665,08**
RESULTAT	**-46 814,91**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**-46 814,91**

Kandidater til styret Kanalen 1, 3 og 5

Følgende personer ønsker å stille sitt kandidatur nå som styrelederververvet i SE Kanalen 1, 3 og 5 er på valg. Styreperioden gjelder for 2 år:

Sittende styreleder Tom Roar Helgerud tar ikke gjenvalg.

Presentasjon av kandidatene:

Kanditat 1: Marte Waagan:

Marte Waagan har bodd i sameiet sammen med samboer siden januar 2025.

Marte jobber som Project & Business Development Manager i TradeWinds (en del av DN Media Group) og tidligere jobbet i Dagens Næringsliv. Utdannet ved Handelshøyskolen BI (økonom).

Før Marte flyttet til Kanalen 3 har hun vært styremedlem i Fornebuporten 1 (295 boenheter) hvor hovedansvar var kommunikasjon samt oppfølging av henvendelser og daglige driftsoppgaver. Årlig var det ca. 300 saker fra beboere. Henvendelsene omhandlet alt fra mindre ting til mer komplekse juridiske saker, utbygging på nabotomt (Aker Tech House), vannlekkasjer og større forsikringssaker. Marte har erfart viktigheten av smidig og effektiv kommunikasjon rettet mot sameiets interne- og eksterne interessenter.

Styret i sameiet fremstår svært kompetent, og Marte opplever Kanalen 1, 3 og 5 som et meget velfungerende sameie. Marte er en engasjert person som har kompetanse, tid og motivasjon til å bidra positivt til sameiet.

Honorar til styret:

Marte stiller ingen ytterligere krav til økning i samlet styrehonorarer utover det som ligger foreslått i budsjettplanen for 2026.

Dette tilsvarer et samlet styrehonorar på til sammen kr. 270.000.

Hvis Marte ikke blir valgt som styreleder ønsker hun gjerne å bli valgt inn som varamedlem til styret,

Kandidat 2: Thomas Groot;

Thomas Groot har vært beboer siden 2013, og har sammen med sin familie til hensikt å forbli bosatt i Kanalen i overskuelig fremtid.

Thomas har erfaring som styreleder i eierseksjonssameie, og arbeider til daglig med økonomi og administrasjon i et konsulentselskap med spesialisering innen internasjonal bedriftsrådgivning.

Han har god kjennskap til bygget, og har bistått styret med utredning av vedlikeholds-prosjekter.

Han har videre et sterkt engasjement for å bidra til å tilbakeføre bygget til dets opprinnelige standard og ta godt vare på alle deler av bygget. Mange har sett han i fellesområdene hvor han tar vare på overflater og ordner opp.

Honorar til styret:

Thomas stiller som et vilkår som styrelederkandidat at han vil motta et årlig honorar på kr 250.000.

Dette vil medføre et samlet styrehonorar på til sammen kr. 385.000.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2026

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 24.06.26 og er åpent for avstemning i 4 dager
Siste dato for avstemning er 28.06.26
Selskapsnummer: 2376 **Selskapsnavn:** SAMEIET KANALEN 1,3 OG 5 TJUVHOLMEN

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

Tom Roar Helgerud er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitne

Kristine Gjessing er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årsresultatet overføres til egenkapitalen.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 270 000 kr

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

- ☐ Marie Waagan
- ☐ Thomas Groot

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

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

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

SAMEIET TJUVHOLMEN 510-01 ORDENSREGLER FOR

GARASJEANLEGGET

Sist endret i årsmøte 24.04.2024

1. Ordensreglene fastsettes av årsmøtet i sameiet og er hjemlet i sameiets vedtekter. Seksjonseier, bruksrettshaver og leietaker plikter å rette seg etter de ordensregler som til enhver tid gjelder. Eier av plass er uansett ansvarlig for de som disponerer og bruker plassen.

2. Garasjeanlegget kan bare benyttes av de som har kjøpt plasser, bruksrettshavere, de som leier plass og gjester til beboere.

3. All parkering skjer på egen risiko.

4. På hver plass kan det parkeres motorkjøretøy innenfor parkeringsplassens avgrensning. Kjøretøyet skal parkeres mest mulig midtstilt. Det er ikke tillatt at kjøretøyet går utenfor den oppmerkede plass i bredden ut mot tilstøtende plass, eller stikker mer enn 40 cm utenfor oppmerket plass mot kjørebanen.

5. Alle parkeringsplasser skal være merket med skilt. Nye skilt skal bestilles fra Tjuvholmen Drift AS (TD) via Boligperm eller TD sin hjemmeside. Skiltet skal være hvitt med sort skrift og angi plassnummer og seksjonsnummer. Det er valgfritt å angi navn eller firmanavn på skiltet.

6. Det er ikke anledning til å montere bolter eller annet festeutstyr som krever boring i gulv, vegger eller himling, unntatt forsvarlig oppheng av ladekabler. Det er heller ikke tillatt å benytte bygningstekniske installasjoner som oppheng for kroker, hyller, stativer eller lignende.

7. Styret har rett til å kreve at plassen frigjøres for påkrevde reparasjonsarbeider, vedlikehold og installering av felles infrastruktur besluttet av årsmøtet i sameiet. Ved periodisk renhold skal krav om frigjøring varsles minst 2 uker på forhånd og ikke gjelde for mer enn én dag av gangen. Dersom plassen ikke frigjøres for renhold skal seksjonseieren sørge for at den blir rengjort etter samme standard innen 2 uker. Dersom det ikke gjøres kan styret rekvirere rengjøring på eiers bekostning.

8. Det er ikke anledning til å parkere avskiltede biler på parkeringsplasser i garasjeanlegget uten skriftlig tillatelse fra styret som skal ligge lett synlig i kjøretøyets frontrute. Hensatte eller uregistrerte biler vil bli fjernet for eiers regning uten varsel.

9. Det er ikke tillatt å sette opp oppslag om utleie av parkeringsplass i anlegget. Gjør dette på sameiets sider eller annonser det i elektroniske media. Oppslag i garasjeanlegget vil umiddelbart bli fjernet og vaktmesterregning for dette sendt seksjonseier.

10. Det er strenge brannkrav til garasjeanlegget. Alle gjenstander som hensettes i garasjeanlegget vil bli fjernet umiddelbart for eiers regning og uten varsel. Dette gjelder eksempelvis hjul, kjettinger, spylervæske, oljer etc.

11. Alle parkeringsplasser skal være rene og ryddige. Seksjonseiere henstilles til å kaste søppel fra boder og biler i søppelrommet eller i eget husholdningsavfall.

12. Det er ikke anledning til å benytte gass-drevne kjøretøyer i parkeringsanlegget. Maksimal høyde er 210 cm inkl. takboks og takstativ e.l. ved kjøring i parkeringsanleggene på Odden og Holmen. Under Kanalen 1,3,5 er maksimal høyde 200 cm.

12. Det skal tas hensyn ved kjøring og all skilting skal respekteres, inklusive oppmerkede fotgjengerfelt. Dette gjelder både i parkeringsanleggene, nedkjøringer, kjøreveien mellom Odden og Holmen samt eventuell kjøring på bakkeplan.

13. Bruk av strøm/strømuttak som tilhører sameiet forutsetter forutgående skriftlig avtale med sameiet.

14. Ladepunkter for elbil skal kun etableres på sameiets felles elbil-ladeinfrastruktur. Nytt ladepunkt med ladeboks/bytte av ladeboks skal bestilles gjennom styret eller slik styret anviser og innenfor de regler og begrensninger som er satt gjennom den til enhver tid gjeldende avtale mellom sameiet og leverandør av ladeinfrastruktur og ladetjenester (som f.eks. kompatibel ladeboks, fakturering, brukerstøtte, overvåkning). Styret eller den som drifter anlegget på styrets vegne, kan uten varsel stenge av et ladepunkt som ikke brukes i tråd med regler og forskrifter, er skadet eller der kontroller avdekker feil eller mangler; eller der rettidig betaling for bruk mangler.

15. Etablering av garasjeporter og garasjekonstruksjoner kan bare gjøres i tråd med hjemmel i vedtektene og må godkjennes av styret. Respektive seksjonseier må for egen regning innhente nødvendige godkjennelser og bekoste eventuelle tilpasninger av sprinkelanlegg mm.

16. Det er forbudt å hensette motorkjøretøyer utenfor inngangsdører til oppganger, tekniske rom eller utgangsdører.

17. Kjøretøy eller andre gjenstander som hensettes i fellesareal vil bli fjernet for eiers regning uten varsel.

18. Sameiet, ved brannvernleder, er ansvarlig for sikre frie rømningsveier og har myndighet til å fjerne ulovlig plasserte gjenstander i hele garasjeanlegget. Garasjeanlegget et utstyrt med brannslanger og håndslukkere som er tydelig merket. Det er hver sameiers plikt å sette seg inn i hvor disse slokkemidler er og hvordan de kan brukes. Sameiet står fritt til å sette bort oppgaven som brannvernleder.

19. Hvis seksjonseier, bruksrettshaver eller leietaker oppdager at noen har feilparkert på den plassen han/hun disponerer kontaktes Oslo Kranservice kontaktes på tlf. 915 43000 eller www.oslokranbilservice.no for borttauing. Responstiden for borttauing er maks 1 time. Ved feilaktig borttauing av kjøretøy står rekvirent ansvarlig for kostnaden dette måtte medføre.

20. Alle henvendelser ved feil eller mangler skal rapporteres til Tjuvholmen Drift via boligperm.no av respektive seksjonseier. Ved rapportering i boligperm velges området «garasje» hvor gjeldende garasjesameie og parkeringsplass alltid oppgis. Øvrige henvendelser kan rettes til styret på epost.

Kontakter:

Sameiet:	Sameiet Tjuvholmen 510-01 tjuvholmen-510-1@styrerommet.no
Drift av anlegget:	Tjuvholmen drift AS drift@tjuvholmen.no Telefon 23 11 88 90
Forretningsfører:	OBOS Eiendomsforvaltning

HUSORDENSREGLER
FOR
SAMEIET
KANALEN 1, 3 OG 5 TJUVHOLMEN

Vedtatt på ekstraordinært sameiermøte 13.9.2011.
Sist endret ord. sameiermøte 12.06.2024

1. INNLEDNING

Styret har i henhold til vedtektene for Sameiet Kanalen 1, 3 og 5 Tjuvholmen utarbeidet følgende ordensregler for hertil tilhørende anlegg:

1.1
Ordensreglene gjelder for alle sameiere, husstandsmedlemmer eller andre som benytter sameierens leilighet, herunder eventuelle leietakere, heretter omtalt som 'Beboeren'.

1.2
Beboeren plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av husstanden og de som gis adgang til leiligheten. Husk at en lojal oppfølging av husordensreglene fra den enkeltes side er et helt vesentlig bidrag til et godt bomiljø.

1.3
Meldinger fra styret til beboerne er å betrakte som husordensregler.

1.4
Styret har fullmakt til å påse at husordensreglene overholdes, og kan på sameiets vegne gripe inn ved overtredelser.

2. FELLESAREALER

2.1
Alle inngangsdører på bakkeplan samt til bodareal skal til enhver tid være låst.

2.2
Det er forbudt å røyke i gårdens innendørs fellesarealer. Det er ikke tillatt å stumpe sigaretter på gårdens uteareal, foran hovedinngang og på felles takterrasse. Askebeger skal alltid benyttes.

2.3
Så vel utendørs som innendørs fellesareal skal behandles aktsomt.

2..4
Reklame/uønsket post skal ikke henlegges i fellesareal, men kastes i papircontainere i søppelrommet.

2.5
I ganger, trapper o.l. skal det ikke hensettes møbler eller noen form for gjenstander, det er heller ikke tillatt å sette fra seg poser med søppel eller annet avfall. Fellesgangen skal heller ikke benyttes som "garderobe" for klær, skotøy, barnevogner eller leketøy.

Dørmatter er ikke tillatt plassert i fellesareal og må plasseres på innsiden av egen inngangsdør. Personlig utsmykning, eller feste for dette, i fellesarealer er ikke tillatt.

2.6
Vask og reparasjoner som medfører oljesøl og annen tilsmussing er ikke tillatt på sameiets fellesarealer.

2.7
Fellesrom kan ikke bygningsmessig forandres uten særskilt styrebehandling. Større endringer skal fremlegges til styret for behandling.

2.8
Styret kan avgjøre mindre tilleggsarbeider til felles nytte og glede, samt bruksnytte fordeler.

2.9
Ved bruk av takterrassen er den enkelte pliktig til å holde terrassen og sameiets utemøbler i orden. Møbler skal settes på plass etter bruk. Det er ikke tillatt å lagre private møbler eller andre ting på takterrassen. Det er ikke tillatt å bruke grill på takterrassen. Punkt 5.1 og 5.2 vedrørende Ro og orden gjelder også på takterrassen.

Dersom det er ansamlinger med flere enn 6 personer på takterrassen skal dette varsles via e-post til styret samt nabovarsel på tavlen i gangen minst 24 t i forveien. Sameiets beboere kan ikke reservere hele eller deler av takterrassen eller beslaglegge så stor del av takterrassen at en er til hinder for andre brukere av takterrassen. Dersom andre beboere ønsker å benytte takterrassen har en ikke eksklusivitet eller mulighet til å benytte mer enn én sittegruppe.

Det tas som en selvfølge at beboerne ikke kaster avfall eller annet på eiendommens fellesareal, men heller plukker opp slikt som evt. er henslengt, og ellers medvirker til at eiendommen holdes velstelt og ryddig.

3. BALKONGER

3.1
Det må ikke settes eller henges opp gjenstander på balkongene som kan være til sjenanse, eller som kan falle ned fra balkongene. Blomsterkasser o.l. må av denne grunn, og for å hindre at vann renner ned, oppbevares/henges på innsiden av balkongene.

3.2
Det skal tas behørig hensyn til naboer ved rengjøring av balkong. Det skal ikke benyttes brannslange eller høytrykkspyler til rengjøring av egen balkong.

Tepper og tøy må ikke ristes eller tørkes på eller fra balkonger eller vinduer.

Lufting og tørking av tøy og lignende er bare tillatt når dette ikke er synlig i fasaden. Det er ikke tillatt å oppbevare søppel, pappkartonger o.l. på balkongene.

3.3
Det er tillatt å grille på balkong med gassgrill og elektrisk grill, så sant dette er i henhold til brannforskrifter og ikke er til sjenanse for andre beboere. Det er forbudt å benytte kullgrill på balkongen.

3.4
Det er ikke tillatt å endre på balkongens utseende, herunder brystvern og balkonggjerder. Avskjerming for øvrig mot vind og sol kan kun skje etter styrets samtykke og dette må ikke endre fasadens utseende.

Maling av vegger og tak innenfor sameierens balkong er ikke tillatt. Installering av boblebad og lignende på balkong er ikke tillatt.

4. LEILIGHETER

4.1
Alle rom må holdes oppvarmet på en slik måte at vann og avløp ikke fryser.
Det skal ikke kastet noe annet enn toalettpapir i klosettet.

4.2
Plumbo må ikke brukes i avløp da dette tærer på plasten. Ta kontakt med Tjuvholmen Drift ved tettet avløp.

4.3
Det er ikke tillatt å ha åpne dører fra leiligheten ut til felles ganger.

5. RO OG ORDEN

5.1
Fra kl. 23.00 til kl. 07.00 må beboerne vise særlig hensynsfullhet slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres. Vær spesielt oppmerksom på at sentrifugering/vaskemaskin, stereoanlegg i leilighetene, høylytt tale og musikk på balkongene forstyrrer beboerne i et stort omfang.

5.2
I tidsrommet kl. 23.00 til kl. 07.00 må det ikke spilles musikk med dører eller vinduer åpne.

5.3
Skal man ha fest må det sendes ut nabovarsel.

5.4
Av hensyn til rømningsveier, vask og generell adkomst er det ikke tillatt å ha gjenstander stående i fellesarealene (jmf. punkt 2.5 om Fellesarealer). Sykler plasseres på anvist plass og sportsutstyr o.l. i bodene.

5.5
Beboerne plikter å verne om trær, plener og andre ytre anlegg.

5.6
Håndverksmessige arbeider innenfor egen seksjon skal kun skje i tiden kl. 08.00 til 21.00 på hverdager, og lørdager kl. 09.00 til 16.00. Ved nødvendig arbeid utenfor disse tider skal styret gis melding om dette i god tid.

5.7
Det skal ikke forekomme støy eller sjenanse på søn og helligdager.

5.8
Mating av fugler samt montering av fuglebrett/kasser er ikke tillatt.

6. SKILT OG OPPSLAG

6.1
Navneskilt på ringetablåer, postkasser og private inngangsdører skal være ensartet, av den type som styret bestemmer. Tjuvholmen Drift er behjelpelig med bestilling av skilter og montering av disse. Seksjonseier er ansvarlig for at dette utføres.

6.2
Private oppslag utvendig eller innvendig tillates ikke utenfor oppsatt oppslagstavle ved postkassene i 1. etasje.

7. ANTENNE

7.1
Samtlige leiligheter er knyttet til gårdens felles TV og internett-anlegg. Det er ikke tillatt å koble seg til anlegget annet enn med godkjent utstyr.

7.2
Det er ikke tillatt å sette opp private antenner, parabolantenner o.l. utenfor leilighetene samt på balkonger.

8. SØPPEL

8.1
Papiravfall:
Papp/papiravfall skal kastes i container merket for dette formålet.

Glass og metall
Glass og metall skal kastes i container merket for dette formålet.

Bioavfall
Bioavfalll skal pakkes godt inn i grønn plastpose og kastes i container merket for dette formålet.

Plastavfall
Plastavfalll skal pakkes godt inn i lilla plastpose og kastes i container merket for dette formålet.

Restavfall:
Alt restavfall (husholdningsavfall) skal pakkes godt inn og kastes i riktigcontainer i søppelrommet. nøye med å knyte igjen søppelposer slik at vi ikke får unødvendig forsøpling og lukt i anleggene.

Det må ikke kastes brennende, lett antennelig avfall i containerene i søppelrommet.

Øvrig avfall:
Alt øvrig avfall skal av den enkelte beboer enten bringes til Tjuvholmens returpunkt ved innkjøring til garasjen, eller til kommunens gjenvinningsstasjon.

Det er ikke tillatt å sette igjen avfall som ikke sorteres som papir, glass og metall, bio, plast eller restavfall i søppelrommet.

9. BOD

9.1
Hver seksjon har fått anvist en bod. Seksjonseier må selv besørge renhold og holde boden låst.

9.2
Det er ikke tillatt å hensette gjenstander utenfor bodene eller forøvrig i eiendommens kjeller/garasjeanlegg.

9.3
Det er ikke lov å koble seg til det elektriske anlegget i bodene.

9.4
Det er ikke lov å oppbevare drivmidler som bensin, diesel o.l. i bodene grunnet brannfare.

9.5
Fellesareal og boder som er plassert i husets kjelleretasje (nivå 0) inngår ikke som en del av sameiet Kanalen 1, 3 og 5 sitt ansvarsområde. Dette arealet hører til og eies av TI (Tjuvholmen infrastruktur) og faller inn under sameiet Tjuvholmen 510-1 sitt ansvarsområde.

10. SYKLER

10.1
Sykler skal plasseres i sykkelstativ. Det er ikke tillatt å plassere sykler i oppgangen (jmf. punkt 2.5 om Fellesarealer). Sykler som festes til lyktestolper og lignende på sameiets fellesarealer vil bli fjernet uten varsel.

11. DYREHOLD

11.1
Dyrehold er ikke tillatt uten styrets godkjennelse. Styret kan nekte dyrehold dersom dette er til ulempe for øvrige brukere av eiendommen.

12. GARASJE

12.1
Se egne vedtekter for sameiet Tjuvholmen 510-1 for garasjeplasser og bruk av areal.

13. TRYGGHET

13.1
For beboernes egen sikkerhet skal hovedinngangsdørene aldri blokkeres i åpen stilling.

13.2
Slipp aldri inn personer du ikke kjenner via callinganlegget, garasjeporter eller via hovedinngangsdører.

13.3
Ved tap av chip må dette meldes til Tjuvholmen Drift slik at den kan deaktiveres.

14. MELDEPLIKT

14.1
Beboere plikter å underrette styret om lekkasjer, skader, mangler o.l. slik at skadenes omfang kan begrenses og utbedringer foretas så raskt som mulig.

14.2
Seksjonseier plikter å sørge for at den/de som til enhver tid bebor seksjonseiers leilighet har fått utlevert husordensreglene.

15. ENDRINGER

15.1
Årsmøtet kan endre husordensreglene med alminnelig flertall dersom dette er nødvendig for eiendommens ivaretakelse og beboernes trivsel.

16. SANKSJONER

16.1
Enhver sameier er ansvarlig for skader som påføres boligsameiet eller sameiernes eiendeler, av beboere eller besøkende i vedkommendes leilighet.

16.2
Dersom ordensreglene brytes kan styret ilegge gebyrer for overtredelse. Utgifter til fjerning av søppel, rot og gjenstander som seksjonseier ikke har fjernet fra fellesområdet etter skriftlig varsel vil bli belastet den seksjonseier dette gjelder. Utgifter styret måtte få i forbindelse med husbråk og overtredelser av øvrige husordensregler kan belastes den sameier som forårsaker støy og overtredelser. Utgifter kan være utrykning, juridiske merkostnader, megling, telefonutgifter etc.

Oslofjorden eiendomsmegling AS
Privatmegleren Premium (Aker Brygge/Tjuvholmen) v/Vilde Bråten Tischbein
Beddingen 18, 0250 OSLO
E-post: vilde.braten.tischbein@privatmegleren.no

Deres ref.: 321260113 . Vår ref.: 2376-1-81 Dato: 19.08.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sameiet Kanalen 1,3 og 5 Tjuvholmen
Organisasjonsnr:	996091384
Seksjonseier:	Soltvedt, Kari Anne Romarheim
Medeier:	
Leilighetsnummer:	81
Adresse:	Kanalen 3, 0252 OSLO
Seksjonsnummer:	81
Gnr.	210
Bnr.	40

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa - polisenummer 83420023.
- 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.

Forsikring: Gjensidige forsikring, polisenr. 83420023. Flåteforsikring felles for boligselskpene på Tjuvholmen. Garasje: Garasjeplassen følger boligen og er seksjonert i et eget garasjesameie som de øvrige boligene på Tjuvholmen/Aker Brygge. Garasjeplassene kan ikke selges eksternt, kun internt i sameiet og følger boligene ved salg. Det påløper administrasjonsgebyr til forretningsfører, etter gjeldende prisliste, ved overføring av garasje/p-plass. Felleskostnader for garasje/p-plass kommer i tillegg. Tjuvholmen Drift AS (vaktmester): Tjuvholmen Drift AS ønsker at alle beboere på Tjuvholmen benytter boligperm.no for rapportering av avvik og bestillinger, samt ved generelle spørsmål til Tjuvholmen Drift eller Securitas. Det er vedtatt å kreve inn ekstraordinært kr. 800 000 i 2025, med 1/4 i mars, juni, september og desember.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208082620
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	7,60%
Restsaldo	260 768,00
Innfrielsesdato:	28.02.2030
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
Administrasjonsavtale:	Nei

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 7 549,08,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	7 549,08	

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

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	711,-
Fradragsberettigede kostnader:	235,-
Annen formue:	11 274,-
Gjeld:	2 697,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208082620
Restsaldo:	2 366,82
Kapitalkostnader:	63,51
Administrasjonsavtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 2 366,82,-, pr. dags dato.

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

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

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Bjørnar Sollie pr. e-post: bjornar.sollie@obos.no eller telefon: 22 86 54 88.

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/Marte Waagan, e-post: kanalen135@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.

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

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:
Eierskiftegebyr er kr 6 725,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

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

Oslofjorden eiendomsmegling AS
Privatmegleren Premium (Aker Brygge/Tjuvholmen) v/Vilde Bråten Tischbein
Beddingen 18, 0250 OSLO
E-post: vilde.braten.tischbein@privatmegleren.no

Deres ref.: 321260113 . Vår ref.: 2390-1-090 Dato: 19.08.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sameiet Tjuvholmen 510-1
Organisasjonsnr:	924926880
Seksjonseier:	Soltvedt, Kari Anne Romarheim
Medeier:	
Leilighetsnummer:	090
Adresse:	c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS, 0614 OSLO
Seksjonsnummer:	90
Gnr.	510
Bnr.	1

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa - polisenummer 90112398.
- 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.

Seksjon 171 består av to parkeringsplasser (nr. 735 og 735B), og betaler derfor doble felleskostnader. Garasjeplassen følger boligen og vedtektenes ¤ 2 angir reglene for omsetning av garasjeplasser. Garasjeplassen er knyttet til en boligseksjon. Man kan enten selge garasjeplassen med boligseksjonen eller til andre i det boligsameiet man tilhører ingen andre.
Dersom eier av en boligseksjon overdrar denne og flytter fra eierseksjonssameiet uten samtidig å overdra sin garasjeplass til ny eier, kan sameiets styre når som helst senere kreve at garasjeplassen selges til ny eier av boligseksjonen eller andre i boligsameiet, dersom styret kan fremskaffe en kjøper som tilfredsstiller vilkårene.
Garasjeplassene kan ikke selges eksternt, kun internt i sameiet og følger boligene ved salg. Administrasjonsgebyr til forretningsfører iht gjeldende prisliste.
Felleskostnadene øker med 250,- kroner per kvartal fra oktober 2025. Kravet for oktober betales først i januar, derfor vil det stå en ekstra innbetaling i januar.

NB! Vi leverer ikke ligningsopplysninger for dette selskapet (ref. rådgiver 5/3-26)

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenr.:	83977194094
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,80%
Restsaldo	2 628 503,00
Innfrielsesdato:	15.06.2034
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
Administrasjonsavtale:	Nei

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Kvartalsvis intervall: 2 697,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskost garasje	1 947,00	
Nedbetaling lån garasjeplasser	750,00	

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

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenummer:	83977194094
Restsaldo:	6 545,83
Kapitalkostnader:	90,24

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 6 545,83,-, pr. dags dato.

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

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

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Bjørnar Sollie pr. e-post: bjornar.sollie@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

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

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

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:
Eierskiftegebyr er kr 6 725,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

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

VEDTEKTER FOR SAMEIET KANALEN 1,3,5 TJUVHOLMEN

(vedtatt ved etableringen av sameiet 20. okt. 2010)
(endret i årsmøte 12.06.2024)
(Sist endret på årsmøte 23.05.2025)

§ 1 Navn, forretningskontor, formål, antall seksjoner

Eierseksjonssameiets navn er Sameiet Kanalen 1, 3 og 5 Tjuvholmen (heretter kalt Sameiet). Sameiet har forretningskontor i Oslo kommune. Sameiet har til formål å ivareta seksjonseiernes fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen,

gnr. 210, bnr. 40 i Oslo, med fellesanlegg av enhver art (heretter kalt Eiendommen).

Sameiet består av 2 næringsseksjoner og 91 boligseksjoner (butikker/restauranter/kontorer) i henhold til tinglyst seksjoneringsbegjæring. Eierbrøkene er fastsatt ut fra den enkelte bruksenhets areal eksklusive tilleggsdel. Liste over seksjonene med eierbrøker vedlegges vedtektene som Bilag 1.

§ 2 Råderett

Hver seksjonseier er hjemmelshaver til sin seksjon, eventuelt til ideell andel av seksjon, og har eksklusiv rett i forhold til de øvrige seksjonseierne til bruk av sin bruksenhet, herunder også av eventuell tilleggsdel i henhold til seksjoneringsbegjæringen.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet for seksjoneringen og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner. Hver seksjonseier plikter å overholde bestemmelsene som følger av seksjoneringsbegjæringen, lov om eierseksjoner, vedtektene samt de generelle husordensregler som måtte være fastsatt.

Bygningsmessige endringer krever forutgående godkjennelse av styret slik som bestemt i § 9 eller i eierseksjonsloven. Ledninger, rør og lignende innvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseier. Seksjonseier skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

Erverver av seksjon, og leietaker ved utleie av bruksenhet, må meldes til Sameiets styre og forretningsfører for registrering. Korttidsutleie av seksjoner i Sameiet skal begrenses til maksimalt 60 døgn per kalenderår. Seksjonseiere som ønsker å drive korttidsutleie plikter å informere styret om utleieperioder og hovedleietaker.

Næringsseksjonene kan i forbindelse med skadesaker eller låneopptak hente ut sameiets forsikringspolise på forespørsel til styret eller direkte til forretningsfører. Eventuelle kostnader med å hente ut polisen dekkes av næringsseksjonene.

§ 3 Felleskostnader

Felleskostnader er kostnader ved Eiendommens drift og vedlikehold som ikke er knyttet til den enkelte seksjonseiers bruksenhet. Som felleskostnader for Sameiet anses også kostnader til drift og vedlikehold av felles infrastruktur på Tjuvholmen gjennom Tjuvholmen Infrastruktur AS (TI- kostnader), jfr. punktet om dette i kjøpekontrakten for ervervet av seksjonene. Som felleskostnad anses videre kostnader til drift og vedlikehold av tekniske rom, tekniske anlegg og/eller innretninger og lignende som seksjonseierne er eiere av/rettighetshavere til, på annen eiendom på basis av tinglyste bruksrettserklæringer. I de tilfeller hvor bare enkelte av seksjonseierne, og ikke alle, er rettighetshavere til slike anlegg, dekkes kostnadene til drift og vedlikehold av rettighetshaverne direkte, uten å gå innom Sameiet.

Felleskostnadene skal fordeles mellom seksjonseierne slik som bestemt i Sameiets vedtekter. Fordelingen er dels basert på nytte, dels på forbruk, dels på likedeling og dels på eierbrøk. Kostnader som ikke er behandlet særskilt i vedtektene fordeles mellom samtlige seksjonseiere etter eierbrøk.

Eierne av næringsseksjonene skal dekke følgende kostnader – fordelt mellom næringsseksjonene i samme forhold som sameiebrøkene:

- Drift og vedlikehold av tekniske anlegg som bare eller i det alt vesentlige betjener næringsdelen, herunder kjøleanlegg.
- Vedlikehold, renhold og drift av adkomstarealer/fellesarealer som bare eller i det alt vesentlige betjener næringsdelen. Dette gjelder også strømkostnader for slike fellesarealer.
- Vaktmestertjenester knyttet til næringsseksjonene/næringsdelen.
- Håndtering av avfall fra næringsseksjonene/næringsdelen.
- Kostnader til oppvarming og belysing av næringsdelen.
- Vedlikehold og drift av heiser som bare eller i det alt vesentlige benyttes av næringsseksjonene.
- Andre vedlikeholds- og driftskostnader knyttet til fellesarealer og anlegg i næringsdelen
- Vekter- og alarmtjenester som bare betjener næringsdelen
- Fjernvarme, dvs. vannbåren varme

Med ”næringsdelen” menes de fellesarealer, inklusive felles innretninger, som naturlig hører til næringsseksjonene. Tilsvarende definisjon gjelder for ”boligdelen”.

Eierne av boligseksjonene skal dekke følgende kostnader – fordelt mellom boligseksjonene i samme forhold som sameiebrøkene:

- Drift og vedlikehold av tekniske anlegg som bare eller i det alt vesentlige betjener boligdelen.
- Vedlikehold, renhold og drift av adkomstarealer/fellesarealer som bare eller i det alt vesentlige betjener boligdelen. Dette gjelder også strømkostnader for slike fellesarealer.
- Vaktmestertjenester knyttet til boligseksjonene
- Håndtering av avfall fra boligseksjonene.
- Kostnader til oppvarming og belysing av boligdelens arealer
- Vedlikehold og drift av heiser som bare eller i det alt vesentlige benyttes av boligseksjonene.
- Andre vedlikeholds- og driftskostnader knyttet til fellesarealer og anlegg i boligdelen
- Vekter- og alarmtjenester som bare betjener boligdelen

- Fjernvarme, dvs. vannbåren varme

Som eksempel på kostnadselementer som fordeles mellom samtlige seksjonseiere i henhold til sameiebrøk nevnes:

- Forretningsførsel, revisjon og andre administrasjonskostnader
- Byggforsikring
- Kommunale avgifter
- Honorar til tillitsvalgte
- Kostnader til løpende teknisk vedlikehold av alle takflater med tilhørende avrenning og overvannssystemer
- TI-kostnader (med mindre det er satt opp målere. Fordeling skjer da etter målt forbruk.)
- Kostnadene knyttet til tekniske rom og/eller innretninger på annen eiendom (med mindre det er satt opp målere. Fordeling skjer da etter målt forbruk)

Sameiet har panterett i hver seksjon for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet slik som bestemt i eierseksjonsloven.

Næringsseksjonene har innsynsrett i sameiets regnskap, med bilag/faktura grunnlag. Næringsseksjonene plikter å bidra til å kvalitetssikre den vedtektsfestede kostnadsfordelingen, og skal på forespørsel inntil to ganger årlig kunne motta utskrift av hovedbok dersom tilgang til regnskapssystemet (cantor el. tilsvarende) ikke er mulig. Det skal fortrinnsvis gis elektronisk tilgang til regnskapet, der dette er mulig. Næringsseksjonene dekker samtlige kostnader forbundet med forespørsler. Næringsseksjonene skal ikke sende mottatt informasjon videre uten aksept fra sameiets Styre. Alle forslag til endringer skal oversendes styret for endelig behandling.

§ 4 Vedlikehold

Innvendig vedlikehold av egen seksjon, inklusive tilleggsdel, og også inklusive eventuell tilvist bod utenfor Eiendommen, påhviler fullt ut og for egen regning den enkelte seksjonseier. For vann- og avløpsledninger regnes innvendig vedlikehold fra og med forgreningspunktet til seksjonen, og for elektriske ledninger regnes fra og med seksjonens sikringsboks.

Eier dekker selv alle kostnader knyttet til vedlikehold av egen seksjon.

Det påligger videre eier å dekke alle kostnader knyttet til skader eller som krever ekstra renhold på fellesareal ved oppussing og/eller inn-/utflytting i egen seksjon eller ved andre særtilfeller.

Ytre vedlikehold av Eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, felles anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene, er Sameiets ansvar. Som felles utvendig vedlikehold anses også slukene på balkonger/terrassene, uansett om disse er tilleggsdeler til seksjonene eller eventuelt er felles terrasser. De enkelte seksjonseierne er dog forpliktet, som ledd i sitt vedlikeholdsansvar for tilleggsdelene etter § 4 første ledd, til å holde sine balkonger/terrasser, herunder slukene, fri for snø, blader osv.

§ 5 Styret

Sameiet skal ha et styre som består av 3 til 4 medlemmer. Styret velges av årsmøtet for to år, med mindre årsmøtet ved valget bestemmer en annen periode for ett eller flere av medlemmene. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer. Styrets leder velges særskilt av årsmøtet. Når styret består av 4 medlemmer, har styrets leder dobbelt stemme.

Ved særskilt behov har styret anledning til å utnevne ett varamedlem som sitter i en periode opptil ett år. Varamedlemmet har uttale- men ikke stemmerett i styret.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av Eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av Sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret representerer seksjonseierne i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Seksjonseierne forpliktes i slike saker ved underskrift av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap.

Styrets leder representerer Sameiet på brukermøtene i Tjuvholmen Infrastruktur AS (TI).

§ 6 Årsmøtet

Den øverste myndighet i Sameiet utøves av årsmøtet.

Ordinært årsmøte holdes hvert år innen 30. juni. Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig eller når seksjonseier(e) som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det og samtidig oppgir hvilke saker som ønskes behandlet. Saker som ønskes behandlet på årsmøtet må meldes skriftlig til styret.

Innkalling til årsmøtet skal skje skriftlig til seksjonseierne med varsel på minst åtte og høyst tjue dager. I innkallingen skal de saker som skal behandles bestemt angis. Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene vedtas må det skje med minst to tredjedelers flertall, for å kunne behandles. Hovedinnholdet skal være angitt i innkallingen.

Det ordinære årsmøtet skal:

1. behandle styrets årsberetning.
2. behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår
3. velge styremedlemmer.

Med de unntak som følger av lov eller disse vedtekter avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Ved avstemninger på årsmøtet har hver seksjon stemmer i henhold til sin eierbrøk.

Endringer av Sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer. Vedtektsendring som innebærer endrede rettigheter eller forpliktelser for næringsseksjonene sammenlignet med disse vedtektene, krever næringsseksjonenes uttrykkelige enighet.

§ 7 Revisjon og regnskap

Sameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisor, som velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges. Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

§ 8 Forretningsfører

Sameiet skal ha forretningsfører. Første forretningsføreravtale inngås for inntil 5 år.

§ 9 Bygningsmessige arbeider m.v.

Utskifting av utvendige vinduer og inngangsdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger og lignende kan bare skje etter en samlet plan for Sameiet under hensyntagen til byggenes/områdets arkitektoniske formspråk samt designprogram og andre generelle retningslinjer som måtte foreligge for Tjuvholmen.

Det kreves også forutgående godkjenning av styret for eventuell installering av varmeovn på balkongene/terrassene.

Bygningsmessige arbeider inne i de enkelte seksjonene som forutsetter offentlige tillatelser, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Denne bestemmelse gjelder ikke for næringsseksjonene.

For øvrig er seksjonseierne ansvarlig for å varsle forretningsfører om de bygningsmessige endringer som foretas inne i de enkelte seksjonene, slik at forretningsfører til enhver tid er a jour med detaljene i bygningsmessig status for byggene. Seksjonseierne er i denne forbindelse forpliktet til å fremskaffe den dokumentasjon som forretningsfører måtte be om.

§ 10 Særlige regler vedrørende balkonger/terrasser/uteareal samt fellesarealer

De enkelte sameiene og de enkelte seksjonseierne er forpliktet til å sørge for at balkong/ terrasse/uteareal beholder sin orden og sitt kvalitetspreg og forsetter å være i samsvar med designprogram, skiltingsprogram og andre generelle retningslinjer som gjelder for Tjuvholmen. På denne bakgrunn er det ikke tillatt med forskjellige markiser, bruk av parabolantenner eller lagring på balkonger/ terrasser/utearealer. Grilling på balkonger/ terrasser/utearealer er ikke tillatt med mindre Sameiet bestemmer noe annet. Det samme gjelder installering av boblebad.

Lufting og tørking av tøy og lignende er bare tillatt når dette ikke er synlig i fasaden.

Den enkelte sameier har ikke anledning til å benytte høytrykksspyler eller vannslange til å vaske egen balkong/ terrasse/uteareal.

Eierne av næringsseksjonene har for egen kostnad rett til å plassere og ha plassert reklameskilt, logoer og lignende for sin/leietakernes virksomhet på bygningenes utvendige fasader og i/på andre fellesarealer. Det skal ikke betales vederlag for denne retten. Nærmere regler for skiltingen følger av Tjuvholmens skiltingsprogram.

Deler av utearealene vil bli kameraovervåket.

§ 11 Pålegg om salg - tvangsfravikelse

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

Medfører seksjonseiers oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av Eiendommen eller er seksjonseiers oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for Eiendommens øvrige brukere, kan Sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelsesloven.

§ 12 Forholdet til lov om eierseksjoner

For øvrig gjelder bestemmelsene i lov om eierseksjoner.

Vedlegg seksjoneringsbegjæring, *jfr.* pkt. 3

SAMEIET - Kanalen 1, 3, 5 Tjuvholmen
hus 18

Seksjon nr	Bolig/Næring	Eierbrøk Teller		
1	N	332	/	7 303
2	N	358	/	7 303
3	B	49	/	7 303
4	B	60	/	7 303
5	B	69	/	7303
6	B	91	/	7 303
7	B	77	/	7 303
8	B	79	/	7 303
9	B	91	/	7303
10	B	69	/	7303
11	B	60	/	7 303
12	B	60	/	7 303
13	B	62	/	7 303
14	B	49	/	7 303
15	B	60	/	7 303
16	B	66	/	7 303
17	B	94	/	7 303
18	B	79	/	7 303
19	B	77	/	7303
20	B	94	/	7 303
21	B	66	/	7 303
22	B	60	/	7 303
23	B	60	/	7303
24	B	62	/	7 303
25	B	49	/	7 303
26	B	60	/	7 303
27	B	66	/	7 303
28	B	94	/	7 303
29	B	77	/	7 303
30	B	79	/	7 303
31	B	94	/	7 303
32	B	66	/	7 303
33	B	60	/	7 303
34	B	60	/	7 303
35	B	62	/	7 303
36	B	49	/	7 303
37	B	60	/	7 303
38	B	66	/	7 303
39	B	94	/	7 303
40	B	77	/	7 303
41	B	79	/	7 303
42	B	94	/	7 303
43	B	66	/	7303
44	B	60	/	7 303
45	B	60	/	7 303
46	B	62	/	7 303

47	B	49	/	7 303
48	B	60	/	7 303
49	B	66	/	7 303
50	B	94	/	7 303
51	B	79	/	7 303
53	B	169	/	7 303
54	B	66	/	7 303
55	B	60	/	7 303
56	B	60	/	7 303
57	B	62	/	7 303
58	B	49	/	7 303
59	B	60	/	7 303
60	B	55	/	7 303
61	B	106	/	7 303
62	B	77	/	7 303
63	B	79	/	7 303
64	B	106	/	7 303
65	B	55	/	7 303
66	B	60	/	7 303
67	B	60	/	7 303
68	B	62	/	7 303
69	B	49	/	7 303
70	B	60	/	7 303
71	B	55	/	7 303
72	B	106	/	7 303
73	B	79	/	7 303
74	B	77	/	7 303
75	B	106	/	7 303
76	B	55	/	7 303
77	B	60	/	7 303
78	B	60	/	7 303
79	B	62	/	7 303
80	B	49	/	7 303
81	B	60	/	7 303
82	B	66	/	7 303
83	B	94	/	7 303
84	B	77	/	7 303
85	B	79	/	7 303
86	B	106	/	7 303
87	B	55	/	7 303
88	B	60	/	7 303
89	B	60	/	7 303
90	B	62	/	7 303
91	B	357	/	7 303
92	B	58	/	7 303
93	B	59	/	7 303
		7303	/	7 303

Sameiet Tjuvholmen 510/1
VEDTEKTER
(ved stiftelsen av sameiet)

§ 1 Navn, forretningskontor, formål, antall seksjoner

Eierseksjonssameiets navn er Sameiet Tjuvholmen 510/1 (heretter kalt Sameiet). Sameiet har forretningskontor i Oslo kommune. Sameiet har til formål å ivareta seksjonseiernes fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen,

gnr. 510, bnr. 1 i Oslo, med fellesanlegg av enhver art (heretter kalt Eiendommen).

Sameiet består av 377 næringsseksjoner i henhold til tinglyst seksjoneringsbegjæring. Eierbrøkene er fastsatt med utgangspunkt i areal, korrigert for de enkelte seksjoners antatte belastning på

Eiendommen. Seksjonene 1-326 består av parkeringsplasser, herunder motorsykkelplasser, mens seksjonene 327-377 består av lagerarealer, arealer for tekniske anlegg, bodområder mv. Liste over seksjonene med eierbrøker vedlegges vedtektene som Bilag 1.
Eiendommen har tinglyst rett til kjøreatkomst over gnr. 210, bnr. 2. Videre er det tinglyst rett på overflateeiendommer om bl.a. rømningsveier.

Det er tinglyst veirett for gnr. 510, bnr. 7 m.fl. på Eiendommen.

Det er videre tinglyst rettigheter for overflateeiendommene og andre (bl.a. Tjuvholmen Infrastruktur AS) til å ha liggende – og ha atkomst til - vann- og avløpsanlegg, søppelrom, nettstasjoner, dieseltanker, gassanlegg, fjernvarmeanlegg, sprinkleranlegg, kjøleanlegg, ventilasjonsaggregater, fettutskillere, diverse andre tekniske anlegg, parkeringsplasser, boder, sykkelparkeringsplasser, lagerrom, sykkelrom, garderobeanlegg, strøm og/eller vannuttak, overvåkningskameraer m.m. - på Eiendommen. Videre er det tinglyst rett for Tjuvholmen Infrastruktur AS til å strekke rør/ledninger over Eiendommen, rett for selskaper til å utplassere kunst på fellesarealer på Eiendommen mv. Det er også tinglyst visse rettigheter for Tjuvholmen Parkering AS.

§ 2 Råderett

Hver seksjonseier er hjemmelshaver til sin seksjon og har eksklusiv rett i forhold til de øvrige seksjonseiere til bruk av sin bruksenhet, i henhold til seksjoneringsbegjæringen.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet for seksjoneringen og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner. Hver seksjonseier plikter å overholde bestemmelsene som følger av seksjoneringsbegjæringen, lov om eierseksjoner, vedtektene samt de generelle ordensregler som måtte være fastsatt. Hver seksjonseier har plikt til å respektere de bruksrettserklæringene som er tinglyst på Eiendommen, uavhengig av om disse er tinglyst før eller etter seksjoneringen.

Seksjoner som overdras til eiere av boligseksjoner i overliggende eiendommer på Tjuvholmen for å tjene som parkeringsplasser for disse boligseksjonene kan i utgangspunktet bare overdras videre sammen med den/de aktuelle boligseksjonene de er knyttet til. Dog kan seksjonene overdras videre til andre i det/de aktuelle boligsameiene. Overdragelse av seksjoner krever styrets samtykke. Styret skal påse at omsetningsbegrensningene i dette avsnitt overholdes.

Eiere av seksjoner som driver utleie av parkeringsplasser på sine seksjoner har tidsubegrenset rett til for egen kostnad å gjennomføre alle tiltak som til enhver tid måtte være nødvendige for utleien, som f.eks. å sette opp, flytte og ha stående gjerder, porter, bommer, eventuelle andre atkomstinnretninger, kortautomater, betalingsautomater o.l. på fellesarealene. Det skal ikke betales noe vederlag for disse rettighetene, men de angitte seksjonseierne skal ha drifts- og vedlikeholdsansvaret for bruksrettsarealet med innretninger. I vedlikeholdsansvaret inngår også ansvaret for eventuelle utskiftninger. Det skal etableres ordninger som sikrer at eierne av de øvrige seksjonene får tilgang til sine seksjoner uten å måtte betale parkeringsavgift. Dersom utleien avsluttes, skal vedkommende seksjonseier/seksjonseiere for egen kostnad fjerne tiltakene og sette fellesarealene tilbake til sin opprinnelige stand, med mindre Sameiet ønsker å overta tiltakene. Disse skal i så fall overtas av Sameiet vederlagsfritt.

Tjuvholmen Parkering AS har tidsubegrenset rett til enten selv eller via andre, eventuelt via den/de retten overføres til, å benytte veggene langs/mot inn-/utkjørings-/gjennomkjøringsveiene, til utsmykning, profilering, reklame/markedsføring mv. Det skal ikke betales vederlag for retten, og rettighetshaver skal beholde inntektene av tiltakene/virksomheten. Rettighetshaver besørger og bekoster drift og vedlikehold av bruksrettsarealene. Eventuelt strukturelt vedlikehold, reparasjoner og/eller utskiftinger besørges og bekostes av Sameiet og fordeles på seksjonseierne som felleskostnader.

Seksjonene 345 og 346 har rett til å dele opp sine seksjoner i ytterlige seksjoner og de øvrige seksjonseierne er forpliktet til å stemme for slike reseksjoneringer.

Bygningsmessige endringer krever forutgående godkjennelse av styret slik som bestemt i § 9 eller i eierseksjonsloven.

Ledninger, rør og lignende innvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene. Sameieren skal gi atkomst til eventuelle inspeksjonsluker eller lignende beliggende på seksjonen, evt. på tilleggsarealet, samt atkomst over seksjonen/tilleggsarealet til tekniske rom/installasjoner i den utstrekning dette er nødvendig.

§ 3 Felleskostnader

Felleskostnader er kostnader ved Eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte seksjonseiers bruksenhet. Som felleskostnader anses også Eiendommens forholdsmessige andel av kostnadene til felles infrastruktur, uavhengig av om disse faktureres via Tjuvholmen Infrastruktur AS eller av annen instans (som f.eks. et veilag).

Felleskostnadene skal fordeles mellom seksjonseierne slik som bestemt i Sameiets vedtekter. Kostnader som ikke er behandlet særskilt i vedtektene fordeles mellom samtlige seksjonseiere etter eierbrøk.

Kostnader til drift og vedlikehold, herunder reparasjon/utskiftning av dekke mv., for fellesarealer som er atkomstarealer til parkeringsseksjonene, regnet fra og med kjøreporten inn til de enkelte parkeringsseksjonene, dekkes av seksjonene 1-326 med lik andel på hver. Kostnadene til innvendig drift og vedlikehold av disse seksjonene, er den enkelte seksjonseiers ansvar.
Kostnader til drift og vedlikehold, herunder reparasjoner og utskiftninger, for fellesarealer som er atkomstarealer til seksjonene 327-377, regnet fra garasjeanlegget og frem til dør inn til bod-

/lagerarealene, dekkes av disse seksjonene, fordelt forholdsmessig ut fra disse seksjoners eierbrøker.

Dersom seksjoner fra 327-377 endrer formål/bruk til parkeringsplass, skal seksjonen også fordeles kostnader tilsvarende seksjon 1-326.

Der hvor det er oppsatt målere, belastes de enkelte seksjonseiere etter målt forbruk.

Rengjøringskostnader for atkomstarealene på og utenfor Eiendommen dekkes av seksjonseierne med lik andel på hver. Seksjonseier som driver utleie av parkeringsplasser, jf. § 2 fjerde ledd, har rett til å foreta rengjøringer i tillegg til dem som gjennomføres av Sameiet, mot å dekke samtlige kostnader for slike rengjøringer.
Sameiet har panterett i hver seksjon for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet slik som bestemt i eierseksjonsloven.

§ 4 Vedlikehold

Vedlikehold av egen seksjon påhviler fullt ut og for egen regning den enkelte seksjonseier. Vedlikehold av elektriske ledninger regnes fra og med seksjonens sikringsboks.

§ 5 Styret

Sameiet skal ha et styre som består av 3-5 medlemmer. Styret velges av årsmøtet for to år, med mindre årsmøtet ved valget bestemmer en annen periode for ett eller flere av medlemmene. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer. Styrets leder velges særskilt av årsmøtet. Årsmøtet kan velge varamedlemmer til styret.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av Eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av Sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret skal også behandle overdragelser og påse at omsetningsbegrensningene overholdes, jf. § 2 tredje ledd. Styret representerer seksjonseierne i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Seksjonseierne forpliktes i slike saker ved underskrift av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap.

Styret kan meddele prokura.

§ 6 Årsmøtet

Den øverste myndighet i Sameiet utøves av årsmøtet.

Ordinært årsmøte holdes hvert år innen 30. juni. Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig eller når seksjonseier(e) som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det og samtidig oppgir hvilke saker som ønskes behandlet. Saker som ønskes behandlet på årsmøtet må meldes skriftlig til styret.

Innkalling til årsmøtet skal skje skriftlig til seksjonseierne med varsel på minst åtte og høyst tjue dager. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. Den enkelte seksjonseier skal sørge for at styret og forretningsfører til enhver tid har korrekte kontakt opplysninger om seksjonseieren, herunder korrekt e-postadresse.

I innkallingen skal de saker som skal behandles bestemt angis. Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedelers flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Det ordinære årsmøtet skal:

- behandle styrets årsberetning.
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer.

Med de unntak som følger av lov eller disse vedtekter avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de avgitte stemmer.

Ved avstemninger på årsmøtet har hver seksjon stemmer i henhold til sin eierbrøk. Eventuell endring av vedtektene § 2 fjerde ledd og femte ledd krever tilslutning fra eierne av de aktuelle seksjonene. Eventuelle endring av bestemmelsene i vedtektenes § 2 tredje ledd krever enstemmighet blant seksjonseierne.

§ 7 Revisjon og regnskap

Sameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisor, som velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges. Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

§ 8 Forretningsfører

Sameiet skal ha forretningsfører. Det kan besluttes med to tredjedels flertall på årsmøtet at forretningsføreravtalen skal gjøres uoppsigelig fra sameiets side, dog ikke for mer enn 5 år fra inngåelsen av avtalen.

§ 9 Bygningsmessige arbeider mv.

Utskifting av porter og inngangsdører, endring av farger og lignende kan bare skje etter en samlet plan for Sameiet av hensyn til byggets/områdets arkitektoniske formspråk samt designprogram og andre generelle retningslinjer som måtte foreligge for Tjuvholmen. Det kreves også forutgående godkjenning av styret.

Alle tiltak, i eller utenfor seksjonene, som måtte berøre Eiendommens felles tekniske anlegg eller innretninger, eller slike anlegg hvor overflateeiendommer eller andre har rettigheter, krever forutgående samtykke fra styret.

Etableringer eller endringer etter § 2 fjerde og femte ledd krever ikke styregodkjennelse.

For øvrig er seksjonseierne ansvarlig for å varsle forretningsfører om de bygningsmessige endringer som foretas inne i de enkelte seksjonene, slik at forretningsfører til enhver tid er à jour med detaljene i bygningsmessig status for Eiendommen. Dette gjelder også for etableringer eller endringer etter § 2 fjerde og femte ledd. Seksjonseierne er denne forbindelse forpliktet til å fremskaffe den dokumentasjon som styret eller forretningsfører måtte be om.

Det skal ikke under noen omstendigheter borres hull i dekket av fare for hull på membran.

§ 10 Særlige regler som gjelder fellesarealer

Inngangspartier, porter, kjørebaner og øvrige fellesarealer kan bli kameraovervåket.

§ 11 Pålegg om salg – tvangsfravikelse

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge

vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av Eiendommen eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for Eiendommens øvrige brukere, kan Sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13, jfr. lov om eierseksjoner § 39.

§ 13 Forholdet til lov om eierseksjoner

For øvrig gjelder bestemmelsene i den til enhver tid gjeldende lov om eierseksjoner.

Gnr 510, bnr 1 i Oslo kommune

S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	Formål	Brøk (teller)
1	N	130		11	N	130		21	N	130		31	N	130
2	N	130		12	N	130		22	N	130		32	N	130
3	N	130		13	N	130		23	N	130		33	N	130
4	N	130		14	N	130		24	N	130		34	N	130
5	N	130		15	N	130		25	N	130		35	N	130
6	N	130		16	N	130		26	N	130		36	N	130
7	N	130		17	N	130		27	N	130		37	N	130
8	N	130		18	N	130		28	N	130		38	N	130
9	N	130		19	N	130		29	N	130		39	N	130
10	N	130		20	N	130		30	N	130		40	N	130
SUM BRØK		1300		SUM BRØK		1300		SUM BRØK		1300		SUM BRØK		1300

S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	Formål	Brøk (teller)
41	N	130		51	N	130		61	N	130		71	N	130
42	N	130		52	N	130		62	N	130		72	N	130
43	N	130		53	N	130		63	N	130		73	N	130
44	N	130		54	N	130		64	N	130		74	N	130
45	N	130		55	N	130		65	N	130		75	N	130
46	N	130		56	N	130		66	N	130		76	N	130
47	N	130		57	N	130		67	N	130		77	N	130
48	N	130		58	N	130		68	N	130		78	N	130
49	N	130		59	N	130		69	N	130		79	N	130
50	N	130		60	N	130		70	N	130		80	N	130
SUM BRØK		1300		SUM BRØK		1300		SUM BRØK		1300		SUM BRØK		1300

S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	Formål	Brøk (teller)
81	N	130		91	N	130		101	N	130		111	N	130
82	N	130		92	N	130		102	N	130		112	N	130
83	N	130		93	N	130		103	N	130		113	N	130
84	N	130		94	N	130		104	N	130		114	N	130
85	N	130		95	N	130		105	N	130		115	N	130
86	N	130		96	N	130		106	N	130		116	N	130
87	N	130		97	N	130		107	N	130		117	N	130
88	N	130		98	N	130		108	N	130		118	N	130
89	N	130		99	N	130		109	N	130		119	N	130
90	N	130		100	N	130		110	N	130		120	N	130
SUM BRØK		1300		SUM BRØK		1300		SUM BRØK		1300		SUM BRØK		1300

S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	Formål	Brøk (teller)
121	N	130		131	N	130		141	N	130		151	N	130
122	N	130		132	N	130		142	N	130		152	N	130
123	N	130		133	N	130		143	N	130		153	N	130
124	N	130		134	N	130		144	N	130		154	N	130
125	N	130		135	N	130		145	N	130		155	N	130
126	N	130		136	N	130		146	N	130		156	N	130
127	N	130		137	N	130		147	N	130		157	N	130
128	N	130		138	N	130		148	N	130		158	N	130
129	N	130		139	N	130		149	N	130		159	N	130
130	N	130		140	N	130		150	N	130		160	N	130
SUM BRØK			1300	SUM			1300	SUM BRØK			1300	SUM BRØK		1300

S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	Formål	Brøk (teller)
161	N	130		171	N	130		181	N	130		191	N	130
162	N	130		172	N	130		182	N	130		192	N	130
163	N	130		173	N	130		183	N	130		193	N	130
164	N	130		174	N	130		184	N	130		194	N	130
165	N	130		175	N	130		185	N	130		195	N	130
166	N	130		176	N	130		186	N	130		196	N	130
167	N	130		177	N	130		187	N	130		197	N	130
168	N	130		178	N	130		188	N	130		198	N	130
169	N	130		179	N	130		189	N	130		199	N	130
170	N	130		180	N	130		190	N	130		200	N	130
SUM BRØK		1300		SUM BRØK		1300		SUM BRØK		1300		SUM BRØK		1300

S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	Formål	Brøk (teller)
201	N	130		211	N	130		221	N	130		231	N	130
202	N	130		212	N	130		222	N	130		232	N	130
203	N	130		213	N	130		223	N	130		233	N	130
204	N	130		214	N	130		224	N	130		234	N	130
205	N	130		215	N	130		225	N	130		235	N	130
206	N	130		216	N	130		226	N	130		236	N	130
207	N	130		217	N	130		227	N	130		237	N	130
208	N	130		218	N	130		228	N	130		238	N	130
209	N	130		219	N	130		229	N	130		239	N	130
210	N	130		220	N	130		230	N	130		240	N	130
SUM BRØK		1300		SUM BRØK		1300		SUM BRØK		1300		SUM BRØK		1300

S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
241	N	130	
242	N	130	
243	N	130	
244	N	130	
245	N	130	
246	N	130	
247	N	130	
248	N	130	
249	N	130	
250	N	130	
SUM BRØK		1300	

S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
251	N	130	
252	N	130	
253	N	130	
254	N	130	
255	N	130	
256	N	130	
257	N	130	
258	N	130	
259	N	130	
260	N	130	
SUM BRØK		1300	

S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
261	N	130	
262	N	130	
263	N	130	
264	N	130	
265	N	130	
266	N	130	
267	N	130	
268	N	130	
269	N	130	
270	N	130	
SUM BRØK		1300	

S.nr	Formål	Brøk (teller)
271	N	130
272	N	130
273	N	130
274	N	130
275	N	130
276	N	130
277	N	130
278	N	130
279	N	130
280	N	130
SUM		1300

S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
281	N	130	
282	N	130	
283	N	130	
284	N	130	
285	N	130	
286	N	130	
287	N	130	
288	N	130	
289	N	130	
290	N	130	
SUM BRØK		1300	

S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
291	N	130	
292	N	130	
293	N	130	
294	N	130	
295	N	130	
296	N	130	
297	N	130	
298	N	130	
299	N	130	
300	N	130	
SUM BRØK		1300	

S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
301	N	130	
302	N	130	
303	N	130	
304	N	130	
305	N	130	
306	N	130	
307	N	130	
308	N	130	
309	N	130	
310	N	130	
SUM BRØK		1300	

S.nr	Formål	Brøk (teller)
311	N	130
312	N	130
313	N	130
314	N	130
315	N	130
316	N	130
317	N	130
318	N	130
319	N	130
320	N	130
SUM BRØK		1300

S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
321	N	130	
322	N	130	
323	N	130	
324	N	130	
325	N	130	
326	N	130	
327	N	56	
328	N	59	
329	N	28	
330	N	146	
SUM BRØK		1069	

S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
331	N	17	
332	N	292	
333	N	15	
334	N	21	
335	N	76	
336	N	39	
337	N	34	
338	N	45	
339	N	27	
340	N	39	
SUM BRØK		605	

S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
341	N	765	
342	N	103	
343	N	4	
344	N	4	
345	N	376	
346	N	549	
347	N	2163	
348	N	10	
349	N	9	
350	N	9	
SUM BRØK		3992	

S.nr	Formål	Brøk (teller)
351		179
352		17
353		3
354		10
355		48
356		11
357		36
358		10
359		454
360		91
SUM BRØK		859

Brøk S.nr	Formål	(teller)	Tilleggs-areal	Brøk S.nr	Formål	(teller)	Tilleggs-areal	Brøk S.nr	Formål	(teller)	Tilleggs-areal	Brøk S.nr	Formål	(teller)
361	N	17		371	N	15								
362	N	23		372	N	539								
363	N	113		373	N	41								
364	N	36		374	N	23								
365	N	56		375	N	45								
366	N	10		376	N	2437								
367	N	37		377	N	15								
368	N	10												
369	N	641												
370	N	19												
SUM BRØK				SUM BRØK		3115		SUM BRØK				SUM BRØK		0
SUM BRØK (TELLERE)				52202 =NEVNERE I SAMEIEBRØKEN										

Protokoll til årsmøte 2026 for SAMEIET TJUVHOLMEN 510-1

Organisasjonsnummer: 924926880
Møtet ble avholdt 22. april kl. 17:00, Servicesenteret F3.

Antall stemmeberettigede som deltok: 57
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 39

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Eivind Schackt er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i frammøteliste og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

> **Forslag til vedtak:**
> Det ble foreslått å anse registreringen i frammøtelisten og eventuelle innleverte fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
>
> ✓ **Vedtatt.**

3. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

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

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

5. Årsrapport og årsregnskap

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap. Styret foreslår at årsresultatet overføres til egenkapitalen.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årsresultatet overføres til egenkapitalen.
>
> ✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 100 000. Styreleder honoreres etter medgått tid og godkjente timelister av styret.

> **Forslag til vedtak:**
> Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 100 000. Styreleder honoreres etter medgått tid og godkjente timelister av styret.
>
> ✓ **Vedtatt.**

7. Tilknytting av p-plasser – Tillegg vedtektenes § 2, tredje ledd.

Alle private parkeringsseksjoner er tilknyttet en boligseksjon og skal overdras sammen med denne, alternativt kan de overdras til andre eiere innenfor det aktuelle boligsameiet. Dette følger av sameiets vedtekter, samt av den urådigheten som er tinglyst i grunnboken for alle parkeringsseksjoner. Bakgrunnen for denne bindingen er de tinglyste rettighetene alle boligsameier på Tjuvholmen har til et visst antall p-plasser i parkeringsanleggene.

Ordlyden i vedtektene er imidlertid ikke tilstrekkelig presis og viser til overdragelse/salg av parkeringsseksjoner, men regulerer ikke uttrykkelig det tilfellet hvor boligseksjonen selges mens parkeringsseksjoen beholdes. Det er den den senere tiden blitt avdekket flere tilfeller på Tjuvholmen hvor dette har skjedd som ikke er i tråd med bestemmelsens formål, og krever ekstraarbeider.

På denne bakgrunn foreslår styret å presisere bestemmelsen ved å innta et tillegg i vedtektenes § 2, tredje ledd med følgende ordlyd. «Hjemmel til parkeringsseksjon kan kun innehas av den som samtidig er hjemmelshaver til en boligseksjon i det boligsameiet som parkeringsseksjonen er tilknyttet».

Nedenfor følger hele § 2, tredje ledd i sin helhet med gjeldende tekst og forslag til ny tekst.

Nåværende tekst er som følgende:

«Seksjoner som overdras til eiere av boligseksjoner i overliggende eiendommer på Tjuvholmen for å tjene som parkeringsplasser for disse boligseksjonene kan i utgangspunktet bare overdras videre sammen med den aktuelle boligseksjonen de er knyttet til. Dog kan seksjonene overdras videre til andre eiere i det aktuelle boligsameiet. Overdragelse av seksjoner krever styrets samtykke. Styret skal påse at omsetningsbegrensningene i dette avsnitt overholdes i den utstrekning det er mulig.»

Forslag til ny tekst:

«Seksjoner som overdras til eiere av boligseksjoner i overliggende eiendommer på Tjuvholmen for å tjene som parkeringsplasser for disse boligseksjonene kan i utgangspunktet bare overdras videre sammen med den aktuelle boligseksjonen de er knyttet til. Dog kan seksjonene overdras videre til andre eiere i det aktuelle boligsameiet. Hjemmel til parkeringsseksjon kan kun innehas av den som samtidig er hjemmelshaver til en boligseksjon i det boligsameiet som parkeringsseksjonen er tilknyttet. Overdragelse av seksjoner krever styrets samtykke. Styret skal påse at omsetningsbegrensningene i dette avsnitt overholdes i den utstrekning det er mulig.»

> **Forslag til vedtak:**

Vedtektene endres i tråd med forslaget

✓ **Vedtatt. Overveldende flertall for forslaget. En eier stemte imot (brøk 130 av 52200).**

8. Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Asle Strand

Følgende stilte til valg:
Asle Strand

Protokoll til årsmøte 2026 for SAMEIET KANALEN 1,3 OG 5 TJUVHOLMEN

Organisasjonsnummer: 996091384
Det ble gjennomført digital avstemning med møte. Avstemningen varte fra 24. juni kl. 18:00 til 28. juni kl. 18:00 og møtet ble avholdt 24. juni 2026, The Thief.

Antall stemmeberettigede som deltok: 34.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Tom Roar Helgerud er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **2521**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **249**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitne

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Kristine Gjessing er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **2580**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **190**
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: **2521**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **249**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap. Styret foreslår at årsresultatet overføres til egenkapitalen.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årsresultatet overføres til egenkapitalen.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **2382**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **388**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til 270 000 kr
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

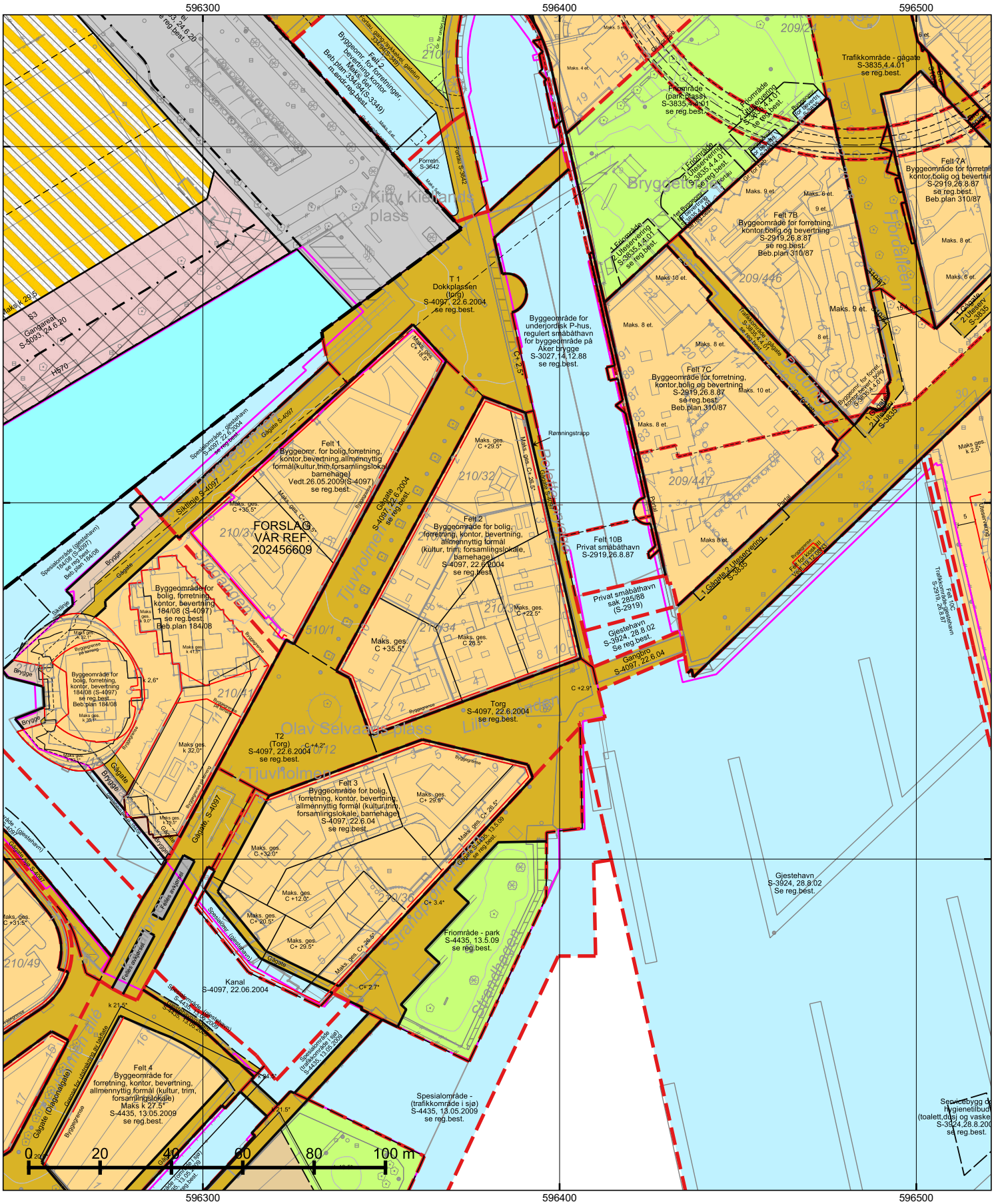
Antall stemmer for vedtaket: **2123**
Antall stemmer mot vedtaket: **398**
Antall blanke stemmer: **249**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Marte Waagan (1973 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Thomas Groot
Marte Waagan



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 14.04.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Det er ikke registrert naturmangfold innenfor kartutsnittet.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 156041/ 86530498
Adresse: Bolette brygge 5
Gnr/Bnr: 210/35
Deres ref.:
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 70 - Felles avkjørsel
- 75 - Felles garasjeanlegg - P-hus
- 120 - Forretning m.tilh.anlegg
- 123 - Bevertningslokale
- 140 - Bolig/forr./kontor
- 141 - Forr./kontor/offentlig
- 146 - Forr./offentlig
- 170 - Privat institusjon
- 312 - Fortau
- 316 - Gatetun/gågate
- 335 - Torg
- 340 - Område avsatt til havneformål
- 341 - Kai
- 450 - Småbåthavn
- 452 - Lek/opphold/sport

- Byggegrense
- Beregnet senterlinje veg
- Bygningens avgrensing i beb. plan
- Frisiktlinje
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

↑ Inn-/utkjøring

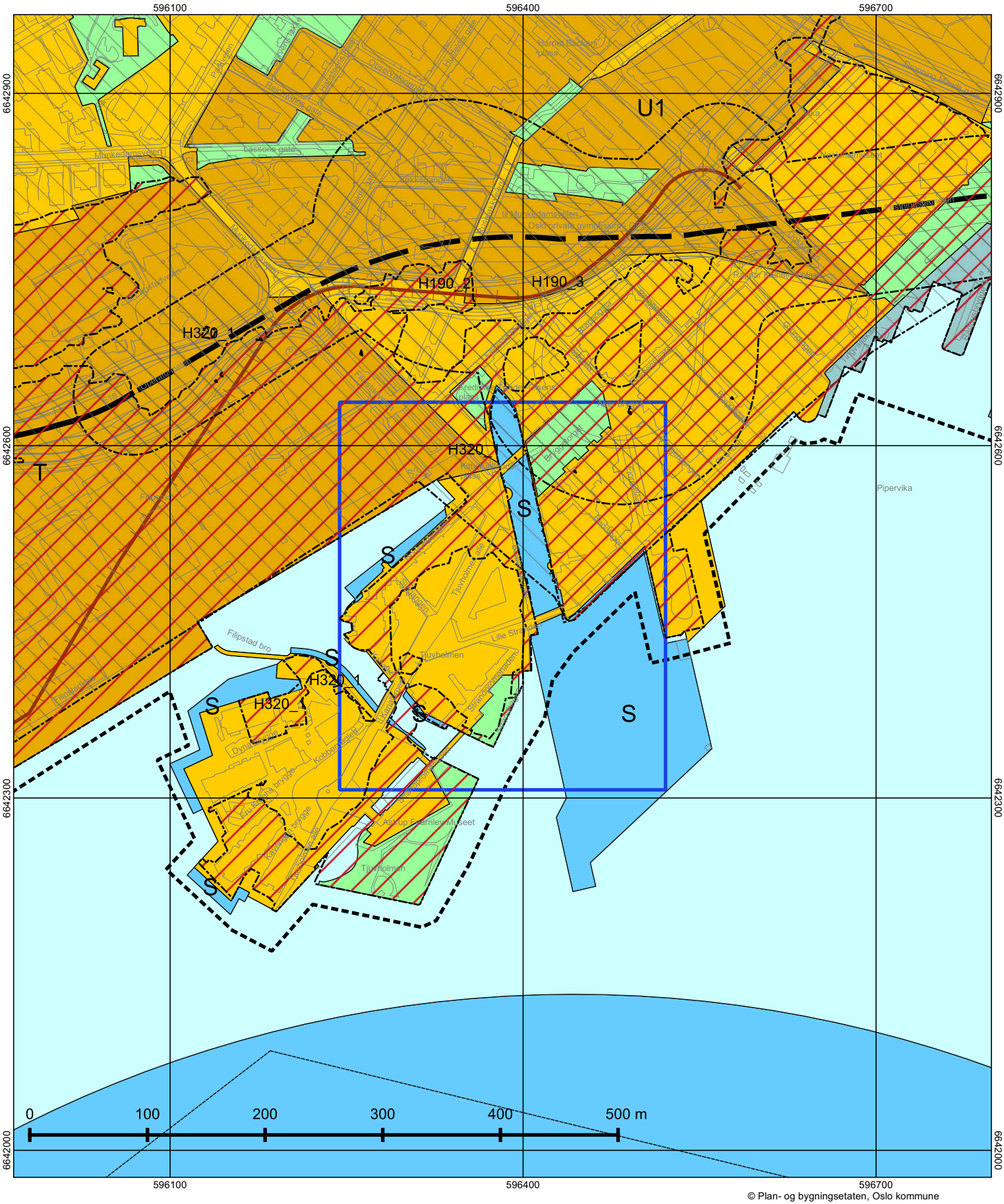
- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 2010 - Veg
- 2016 - Gangveg/gangareal/gågate
- 6700 - Friluftsområde

- RpAngittHensynSone
- RpAngittHensynGrense
- RpGjennomføringSone
- RpGjennomføringGrense

- 73 - Felles gangareal
- 76 - Felles underjordisk anlegg
- 312 - Fortau
- 316 - Gatetun
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 324 - Veigrunn under bru
- 325 - Veigrunn i tunnel
- 450 - Småbåthavn
- 913 - Formålavgrensning
- 925 - Gesimslinje
- 930 - Reguleringslinje
- 964 - Regulert u-gradgrense
- Formålgrense

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

- RpRegulertHøyde



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 14.04.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 156041/86530498
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 kommune
Plan- og bygningsetaten

Selvaag Prosjekt og Vedlikehold AS
Postboks 544 Økern
0512 OSLO

Dato: 09.05.2012

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200807441-73 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Emil Ager-Wick	Arkivkode: 531

Byggeplass:	KANALEN 1 - 3 - 5	Eiendom:	210/40/0/0
Tiltakshaver:	Tjuvholmen Utvikling AS	Adresse:	PB 1333 Vika, 0112 OSLO
Søker:	Selvaag Prosjekt og Vedlikehold AS	Adresse:	Postboks 544 Økern, 0512 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

FERDIGATTEST – HUS 18

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

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

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

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

Ved nybygg med egen adresse må sort-hvitt husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt monteres på godt synlig sted.

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

Dersom sluttrapport for avfallshåndtering eller forurenset grunn ikke er innsendt må dette sendes plan- og bygningsetaten snarest for behandling. Krav om sluttrapportering vil være stilt i vedtak om godkjenning av avfallsplan og i vedtak om godkjenning av tiltaksplan for forurenset grunn.

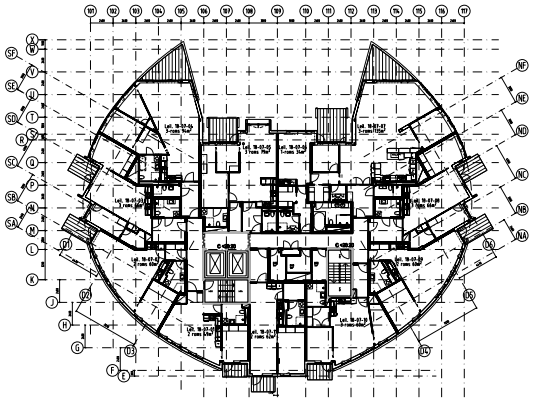
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 3, Åpen by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 09.05.2012 av:

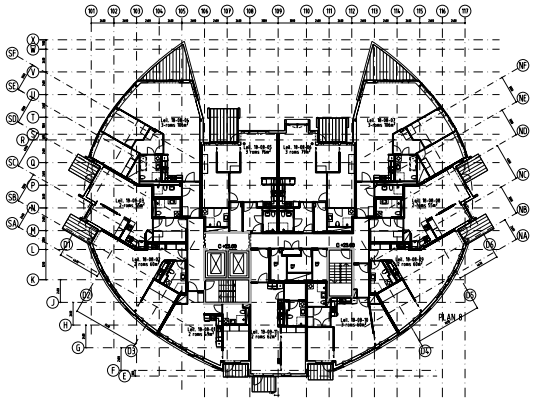
Emil Ager-Wick - Saksbehandler
Anne-Lise Bye - for enhetsleder Kristin Notø

Vedlegg: Orientering om klageadgang

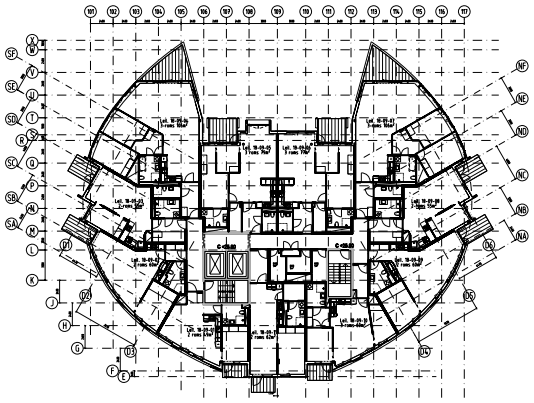
Kopi til:
Tjuvholmen Utvikling AS, PB 1333 Vika, 0112 OSLO



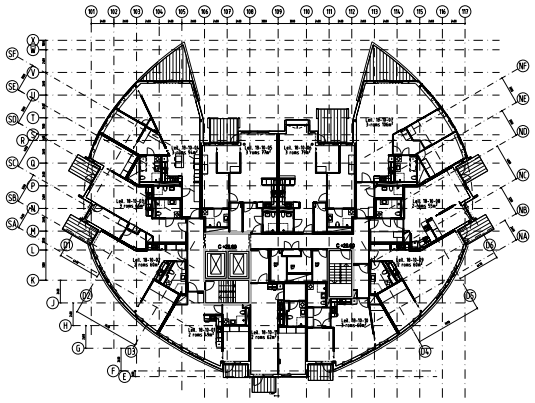
PLAN 7



PLAN 8



PLAN 9



PLAN 10

C-02	23.11.09	SØKNAD OM ENDRING AV RAMMETILLATELSE	MHS	HJS
C-01	05.09.08	SØKNAD OM RAMMETILLATELSE	MHS	HJS
REV.	DATO	KORREKSJONER	SIGN.	KONTR.

Kontraktnr.: Tegningsnummer: 18 A 20 07 PL 201 — Revisjon: C-02 — Dato: — Målestokk: 1:200
HUS FAG SYSTEMNUMMER LØPENR.
Fase: Off. saksbehandling

Oppdragsgiver/Tiltakshaver: Tjuvholmen Utvikling AS

Prosjekt	Fork.	Hus nr.	Gr.	Br.kl.
TJUVHOLMEN	F1	18	210	12

Niels Torp as arkitekter maal
Tidligere Niels Torp Arkitektkontor AS
Tidligere 49 Postboks 1307 Blindern 0314 Oslo tel +47 22960500 fax +47 22960501
www.nieltorp.no

TNT

A

PLAN 7, 8, 9 OG 10

Kontraktnr.: Tegningsnummer: 18 A 20 07 PL 201 — Sign.: — Kontr.: — Dato: — Revisjon: C-02 — Målestokk: 1:200
HUS FAG SYSTEMNUMMER LØPENR.
Fase: Off. saksbehandling

Oslo

S-4097

Tjuvholmen - Utsyn Byggeområde for bolig,forretning,kontor, beverning,hotell m.m. Gnr 210, bnr. 12 m.fl

Vedtaksdato: 22.06.2004

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: 200301524

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader: Temahefter ligger i sak 200601072.

Knytning(er) mot andre planer: 18408, 200301524

Dokumentet består av 5 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

SE ENDRING AV FELT 1 OG 8. MINDRE VESENTLIG ENDRING, VEDTAK 26.05.2009 – (V260509.DOC).

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR TJUVHOLMEN GNR. 210 BNR. 12 MFL.

§ 1. *Avgrensning*

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket OP3-200301524 Alt. 4 datert 12.05.2004, revidert 18.05.2004.

§ 2. *Formål*

Området reguleres til:

- byggeområde (felt 1): bolig, forretning, kontor, bevertning, hotell, allmennyttig formål (kultur, trim, forsamlingslokale, barnehage)
- byggeområde (felt 2, 3, 4, 7 og 8): bolig, forretning, kontor, bevertning, allmennyttig formål (kultur, trim, forsamlingslokale, barnehage)
- byggeområde: allmennyttig formål (kultur)
- offentlig trafikkområde: vei, fortau, gågate, torg, gangbro, annet veiareal
- friområde: park, gangbro, område i sjø
- spesialområde: trafikkområde i sjø, gjestehavn
- fellesområde: felles avkjørsel
- kombinerte formål:
  - byggeområde: allmennyttig formål (kultur) / spesialområde: trafikkområde i sjø
  - offentlig trafikkområde: gågate / spesialområde: trafikkområde i sjø
  - byggeområde: bolig, forretning, kontor m.m. / spesialområde: trafikkområde i sjø
  - byggeområde: bolig, forretning, kontor m.m. / offentlig trafikkområde: gågate
  - friområde: område i sjø / friområde: park

§ 3. *Plankrav*

For felt 1 sør for åpen passasje skal vedtatt bebyggelsesplan foreligge før ramme- eller deletillatelse kan gis.

§ 4. *Generelle bestemmelser*

Bebyggelsen skal plasseres innenfor de byggegrenser som er angitt på plankartet. Der hvor annen avgrensning ikke er angitt er byggegrense lik formålsgrense. Mot diagonalgaten, T1, T2 og T3 skal bygningene plasseres i byggegrensen. Bebyggelsen skal ha maksimum byggehøyder som angitt på plankartet. Bruksareal under terreng regnes ikke med i T-BRA.

Eventuelle glassgårder skal regnes med sitt faktiske gulvareal, det vil si uten beregningsplan for hver 3,0 meter høyde. Utkraginger er vist på planen. Arkader er ikke vist på planen, men sikres i bestemmelsene. Det tillates maksimum 20 % boliger i 1.etasje mot diagonalgaten, T1,T2 og T3 samt området fra T2 og mot Stranden på Aker Brygge.

Det tillates ikke mer enn 6 000 m^2 T-BRA forretning totalt inkludert tilhørende arealer. Virksomhetene mot diagonalgaten og torgene skal ha innganger fra disse. Det tillates i tillegg innganger fra andre sider. Det skal etableres en barnehage innenfor planområdet. Barnehagen lokaliseres i bebyggelsens 1.etasje med tilgang til tilfredsstillende uteareal. Det skal dokumenteres at utformingen av gater, plasser, bebyggelse og utomhusareal er i tråd med designprogrammet for området. Tilhørende temahefter beskrevet i designprogrammet skal foreligge ved rammesøknad. Det skal legges til rette for en variasjon i leilighetstyper. Det tillates inntil 60 % 2 roms leiligheter eller mindre, hvorav maksimum 10 % kan være 1 roms leiligheter.

§ 5. *Utforming*

Bebyggelsen skal gis høy arkitektonisk kvalitet, med variasjon i fasadeløp og dimensjonering, material- og fargebruk. Bebyggelsen på Akerodden skal utformes slik at den blir et bindeledd mellom den massive bebyggelsen på Aker Brygge og den lettere bebyggelsen på Tjuvholmen. Bebyggelsen på Tjuvholmen skal gi et lyst og lett uttrykk.

Bebyggelse på Akerhaven skal i sin utforming og volumoppbygging ta hensyn til siktlinje mot Rådhuset. Det tillates innpasset takterrasser. Nødvendige sikkerhetsgjerder på tak i forbindelse med takterrasser regnes ikke til gesimshøyden, men disse skal ha en transparent utforming. Takoppbygg skal utformes som en integrert del av bygningenes arkitektur. Takoppbygg tillates for heisoppbygg, trapper, nødvendige tekniske installasjoner og rom for værbeskyttelse naturlig tilhørende takterrasser. Takoppbygg skal begrenses til 3 meter over regulert byggehøyde og utgjøre maksimum 10 % av hvert tak og 20 % for hotellet. Takoppbygg

for heis kan tillates inntil 4 meter over regulert byggehøyde. I felt 1 skal del av bebyggelsen som ligger mellom angitte coter c+35,5 og c+18,5 avtrappes etasjevis, jevnt fordelt mellom de angitte høydene.

§ 6. *Felt 1, 2, 3, 4, 7 og 8*

Feltene 1, 3 og 8 inneholder utkraginger hvor byggeområdene kombineres med offentlig trafikkområde på bakkeplan og med spesialområde: trafikkområde i sjø.

Tillatt bruksareal skal ikke overstige:
- Felt 1: 37 400 m², herav minimum 35 % boliger og maksimum 15 000 m² hotell
- Felt 2: 20 400 m², herav minimum 50 % boliger
- Felt 3: 19 300 m², herav minimum 50 % boliger
- Felt 4: 7 200 m²
- Felt 7: 23 400 m², herav minimum 75 % boliger
- Felt 8: 35 700 m², herav minimum 75 % boliger

I felt 2 skal det være et åpent gårdsrom på minimum 300 m^2 fra og med 3.etasje og oppover. Gårdsrommet kan ikke overbygges. I felt med byggeområde over trafikkområder skal det være minimum 4 meter fri høyde under utkragingen. I felt med byggeområde over vann skal det være minimum 7 meter fri høyde under utkragingen.
Arkader skal utformes etter forholdstallet 2 bredde / 3 høyde. Inne i arkadene tillates nedsenkede volumer i maksimalt 1 / 3 av arkadens lengde og maksimum halve bredde med minimum fri høyde 3 meter over gangareal. Den frie høyden er gjennomsnitt av innerste og ytterste høyde ved veggliv i arkaden.
Gangarealet under arkadene skal opparbeides som del av tilliggende gate / plass. Mot plassene T1, T2 og T3 og diagonalgaten tillates arkader. I tillegg kan 1.etasjene mot disse plassene og diagonalgaten utvides i 1.etasje ut over formålsgrensen med overdekkede utearealer / baldakiner / sesongbaserte installasjoner for servering. I felt 1 skal det være arkade i 2 / 3 av fasadelengden mot vest, nord for byggegrensen som deler feltet i to. Arkaden skal være minimum 3 meter bred.
Inngangspartier og konstruksjoner tillates der det ikke er i konflikt med bruken av trafikkområdet. Areal mellom bebyggelsen og offentlig trafikkområder skal opparbeides som del av tilliggende gate / torg.

Balkonger kan krage ut over byggegrense innenfor formålsgrensen. Balkonger kan i tillegg krage ut over formålsgrensen med maksimum 1 meter på disse angitte stedene:
Felt 1: Mot Filipstad, innenfor siktlinje fra Bryggetoget som er definert på plankartet.
Felt 2: På strekningen mot Pipervika der trafikkområdet er utvidet til en plass.
Felt 3: På strekningen mot Fonteneplassen, T2.
Felt 7: På strekningen som vender mot den store åpningen i bebyggelsen i felt 8 (den indre parken).
Mot diagonalgaten, T1,T2 og T3 gjelder dette fra 3.etasje og oppover, ellers fra 2.etasje og oppover.

Gjennom bebyggelsen / byggefeltene skal det sikres åpne allment tilgjengelige fotgjengerforbindelser / torg.
Følgende fotgjengerarealer skal innpasses:
- Gjennom felt 1 mellom ovalbygget og hotellet
- Gjennom felt 1 fra Fonteneplassen (plass T2) til Filipstadkilen
- Gjennom felt 2 i minimum 3 meter bredde og 1 etasje høyde fra diagonalgaten til Dokken.
- Gjennom felt 3 i minimum 3 meter bredde og 1 etasje høyde fra Fonteneplassen til Akerhaven.
- Gjennom felt 7 i minimum 5 meter bredde og 2 etasje høyde fra plass T3 til ubebygd areal mellom bygningene i felt 8.
- Gjennom felt 7 i minimum 5 meter bredde i åpen gjennomgang fra diagonalgatens sydligste del til plassen mellom felt 7 og 8. Forbindelsen skal også fungere som kjørevei for beredskapsmessig atkomst.
- Minimum 2 traseer gjennom felt 8 i minimum 5 meter bredde i åpen gjennomgang fra offentlig gangareal i sørvest mellom felt 7 og 8 til offentlig gangareal i nordøst mot Filipstad.
- Det skal i felt 8 i tillegg opparbeides to plasser på til sammen minimum 2 dekar, som skal grense til offentlig trafikkområder og fotgjengerforbindelser. Plassene skal utformes som urbane parker / plassrom.

§ 7. *Felt 5 og 6*

For felt 5 skal tillatt bruksareal ikke overstige 3 000 m^2 T-BRA. Ubebygd areal skal opparbeides slik at det framstår som del av tilliggende parkområde.
For felt 6 skal tillatt bruksareal ikke overstige 2 300 m^2 T-BRA.

§ 8. *Offentlige trafikkområder*

Offentlige trafikkområder skal kunne betjene beredskapstrafikk og utrykningskjøretøy. Varelevering og spesialtransport/flytting etc. tillates. Det tillates parkeringsanlegg under offentlige trafikkområder. Det tillates innpasset uteservering på offentlige gater og plasser. Uteservering og annen møblering tillates ikke der hvor det kan være til hinder for atkomst, beredskapstrafikk, utrykningskjøretøy, varelevering og allmenn ferdsel. På torg T2 (Fonteneplassen) tillates fontener / skulpturer. På torg T3 (Tårnplassen) tillates det innpasset et tårn / en installasjon, med maksimum bebygd areal 40 m² og maksimum høyde c+70 meter.

Det tillates en bro som binder sammen takene i feltene 4 og 6 med maksimum bredde 5 meter. Annet veiareal skal beplantes / opparbeides parkmessig. Annet veiareal langs atkomstveien tillates benyttet til bussparkering. Buss- og drosjeholdeplass kan etableres på offentlig veiareal innenfor atkomstområdet. Det skal etableres en bred fotgjengersone i Ruseløkkveiens forlengelse over atkomstområdet / trafikktorget. Under trafikkområde T3 tillates det innpasset inntil 1 200 m^2 BRA tilknyttet formål tilsvarende felt 6.
Det tillates å etablere en brygge for rutebåt på østsiden av Akerodden eller ved annet offentlig trafikkområde, med tilhørende venteskur. Det tillates å etablere teknisk sentral under offentlig trafikkareal. Servicebrygge på regulert gjestehavn mellom Tjuvholmen og Tingvallautstikkeren tillates atkomst over området til servicebrygge på lik linje med øvrig næringsvirksomhet i området.

§ 9. *Friområde (park)*

I parken ved felt 5 (Skjæret) skal det plasseres skulpturer og installasjoner. Det tillates dessuten oppført en mindre bygning/ kiosk tilknyttet bading, friluftsliv og kulturaktiviteter (paviljong) med maksimum grunnflate på 30 m^2. Det skal etableres toaletter. Parken kan benyttes til kulturaktiviteter. Det tillates uteservering i Akerhaven på ca 1/3 av arealet langs gaten. Det tillates oppført en paviljong i forbindelse med uteserveringen med maksimum grunnflate på 30 m^2. Det tillates parkeringsanlegg under Akerhaven.
Varelevering tillates over friområde: park.

§ 10. Spesialområde (gjestehavn)

Innenfor skraverte områder tillates etablert gjestehavn med brygger for korttidsplasser for båter. Det tillates trapper/ atkomstbroer fra gjestehavnen til offentlig trafikkområde på land. Det tillates ikke molo eller bølgebrytere i gjestehavnen.

§ 11. *Fellesområde*

Felles avkjørsel (Tjuvholmen) skal være felles for planområdet, gnr. 210 bnr. 12. Rampene innenfor atkomstområdet og på broen mellom Akerodden og Tjuvholmen skal optimaliseres med hensyn på plassering og stigningsforhold for atkomsten til parkeringsanlegget og hensyn til gang- og siktakser.

§ 12. *Parkering*

All bilparkering skal skje under terreng. Det tillates maksimalt 1 000 parkeringsplasser.
Til boligene skal det etableres minimum 700 parkeringsplasser. Maksimalt antall plasser til andre formål skal ikke overstige 300 plasser. Det tillates biloppstillingsplasser etter følgende norm:

- Kontor skal ha maksimum 1,6 plasser pr. 1 000 m^2 BTA
- Forretninger/detaljhandel/service skal ha maksimum 2 plasser pr. 1 000 m^2 BTA
- Restauranter/serveringssteder skal ha maksimum 1 plasser pr. 10 seter.
- Hotell skal ha maksimum 1 plasser pr. 10 rom.
- Allmennyttig formål (kultur) skal ha maksimum 150 plasser.

Sykkelparkering skal opparbeides i henhold til den enhver tid gjeldende parkeringsnorm for Oslo.

§ 13. *Utomhusplan*

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes plan for den ubebygde del av tomten i målestokk 1: 200. Denne skal vise sammenhengen og avgrensningen med tilliggende offentlige trafikkområder / torg. Planen skal vise nye terrenghøyder, vegetasjon, beredskapskjøring, sykkelparkering, gangforbindelser samt opparbeiding av leke- og oppholdsarealer. Utomhusplanen skal vise hvordan fremkommelighet for bevegelseshemmede er ivaretatt. Det skal også utarbeides takplan for bebyggelsen.
Det skal ikke gis igangsettingstillatelse for byggeområdene før utomhusplanen er godkjent.
Takvann og regnvann skal håndteres ved infiltrasjon i grunnen eller avløp til sjøen.

§ 14. *Rekkefølgebestemmelser*

Uterom, miljøelementer og offentlige arealer skal etableres samtidig med utviklingen av de enkelte felt.

Før et felt gis brukstillatelse, skal tilliggende gate med minst halve bredde samt minst halve tilliggende

plass være ferdigstilt.

For de felt som ligger til sjøen, skal hele gangarealets bredde mot sjøen være ferdigstilt for det gis brukstillatelse for tilliggende felt.

Søknad om tillatelse til barnehage skal innsendes senest når det er gitt igangsettingstillatelse for minimum 400 boliger innenfor planområdet. Brukstillatelse for barnehage skal senest foreligge når 750 boliger innenfor området har fått brukstillatelse.

Atkomstområdet tilknyttet Munkedamsveien inkludert trafikktorg skal være etablert senest når avkjørselsrampe til garasjeanlegg på Akerodden tas i bruk.

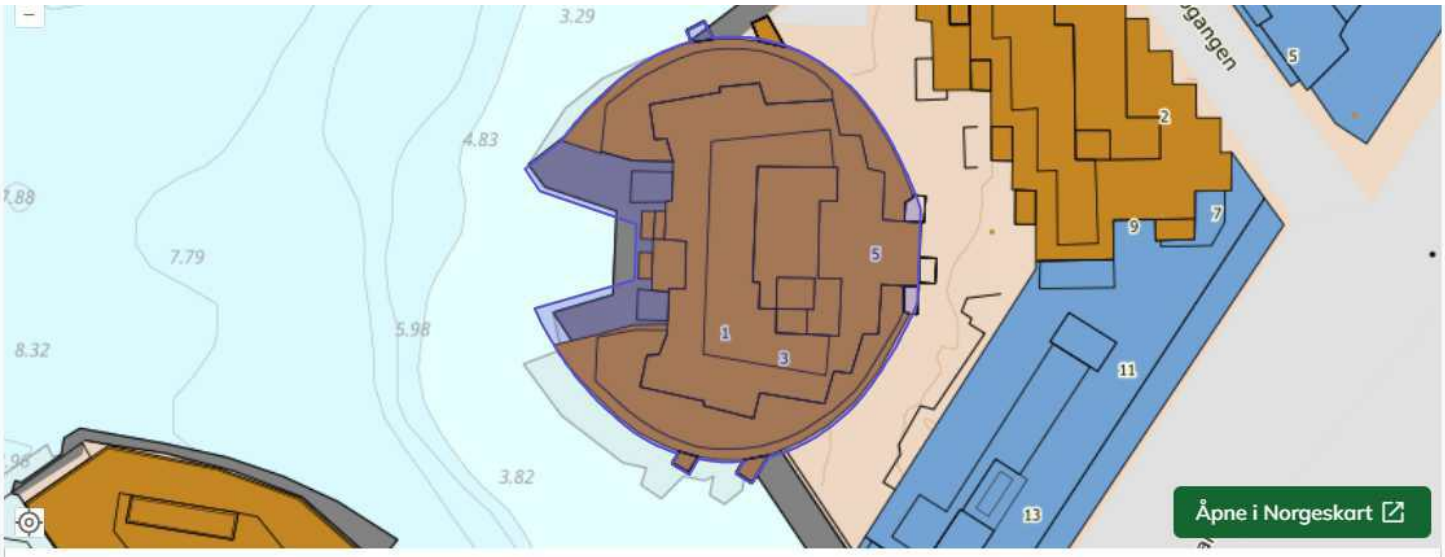
Bro mellom Tjuvholmen og Filipstad skal etableres senest før felt 8 gis brukstillatelse. Bro mellom Akerodden og Tjuvholmen skal være ferdigstilt før det gis brukstillatelse for første felt på Tjuvholmen. De to broene mellom Skjæret og Tjuvholmen skal være ferdigstilt før det gis brukstillatelse for badeområdet. Bro mellom felt 4 og felt 5 skal være ferdigstilt før det gis brukstillatelse for felt 4. Bro mellom Skjæret og Akerhaven skal være ferdigstilt før det gis brukstillatelse for felt 3. Bro over Dokken skal være ferdigstilt før det gis brukstillatelse for felt 2.

§ 15. *Oppfølgingsprogram*

Ved rammesøknad for den søndre del på Tjuvholmen skal det redegjøres hvordan anlegget er sikret mot skipsstøt.

Ved første rammesøknad skal det redegjøres for eventuelle skoleveier som berøres i anleggsperioden, og hvordan disse sikres.

Ved rammesøknad til etablering av badeplass skal det redegjøres for om det foreligger overvannsutslipp som har konsekvenser for vannkvaliteten på badeplassen, og hvordan vannkvaliteten kan sikres.



Eiendommen har flere adresser

Kanalen 1 og to andre veiadresser

0252 Oslo, Oslo kommune

Matrikkelnummer

0301 - 210 / 40

Kommunenummer	Gårdsnummer	Bruksnummer	Festenummer	Seksjonsnummer
0301	210	40	-	-

Nøkkelopplysninger

Eiendomsareal	1 160,2 m²
Type	Grunneiendom
Festegrunn	Nei
Seksjonert	Ja
Bruksnavn	-

Eiendommen er tinglyst

Vis aktiv grunnboksutskrift

Denne eiendommen er tinglyst i grunnboken, det offentlige registeret over tinglyste rettigheter og heftelser i fast eiendom og borettslagsandeler.

I den aktive grunnboksutskriften kan du se informasjon om heftelser og rettigheter eiendommen har.
Les mer om grunnboken.

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.

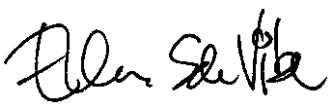
Planen er en temaplan for allment tilgjengelige uterom i Oslos byggesone, med unntak av sentrumsområdet omtrent innenfor Ring 1. Dette området er gjenstand for en egen prosess for istandsetting av byens åpne rom, "Levende Oslo". Planen gir en overordnet struktur av torg og møteplasser i alle bydeler, 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.

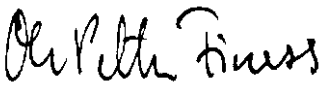
Arbeidet har vært ledet av en styringsgruppe med følgende deltakere:
Ellen S. de Vibe, Plan- og bygningsetaten, leder,
Yngvar Hegrenes, Eiendoms- og byfornyelsesetaten,
Anne R. Smedsrud, Friluftsetaten,
Knut Gabestad, Samferdselsetaten,
Finn Johansen, Vann- og avløpsetaten.

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.

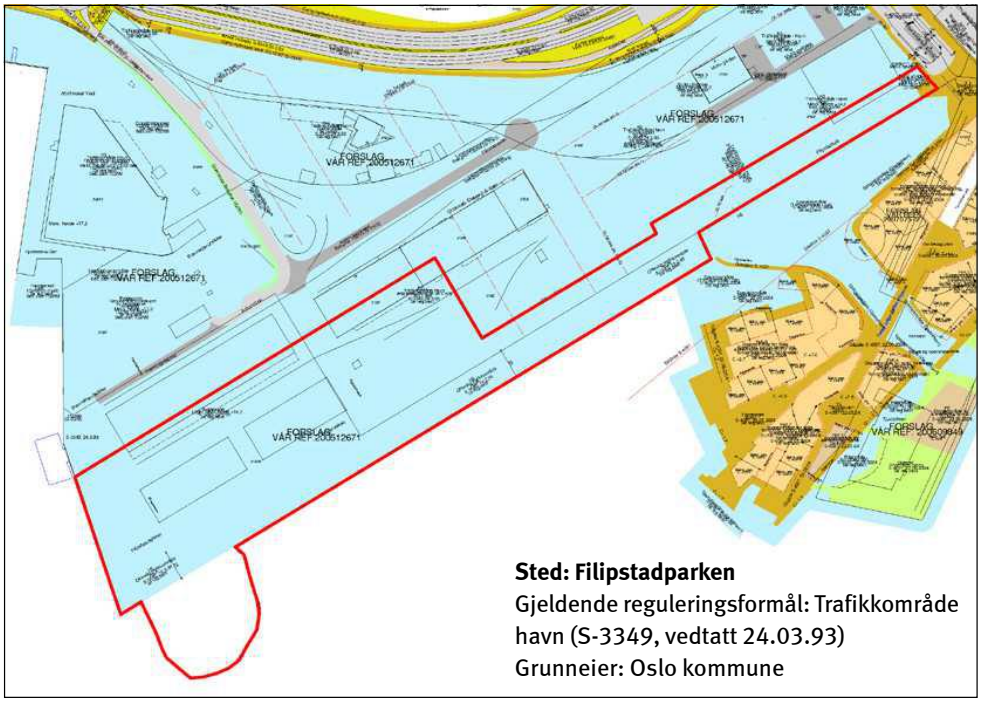
Torg og møteplasser skal ivaretas i tillegg til felles arealer for uteopphold knyttet til boligbebyggelse. Torg/møteplass skal lokaliseres på steder med god utsikt, gode solforhold og utformes med lett tilgang til offentlig gatenett eller gang/sykkelforbindelser. Terreng brattere enn 1:3 medregnes ikke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

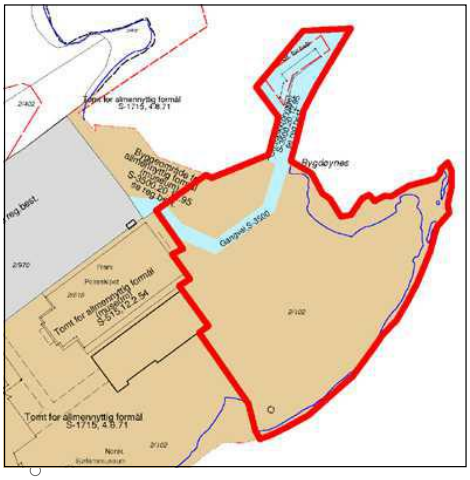
Nedenfor følger en oversikt over de av planens torg og møteplasser hvor vedtatt reguleringsplan er tilsidesatt av foreliggende plan. Reguleringsplanen anses her å være i strid med kommunedelplanens "byggeområde (torg/plass)" eller "byggeområde (annen overordnet møteplass)". På utsnittene av reguleringskartet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

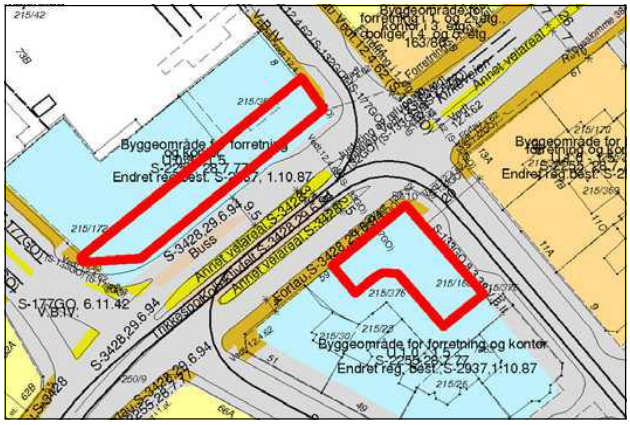


Sted: Filipstadparken
Gjeldende reguleringsformål: Trafikkområde havn (S-3349, vedtatt 24.03.93)
Grunneier: Oslo kommune



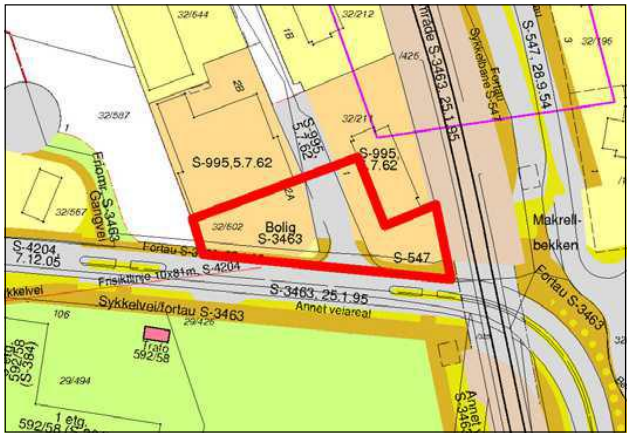
Sted: Bygdøynes
Gjeldende reguleringsformål: Byggeområde – tomt for allmennyttig formål (S-1715, vedtatt 04.08.71)
Grunneier: Norsk Sjøfartsmuseum

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



Bydel Vestre Aker

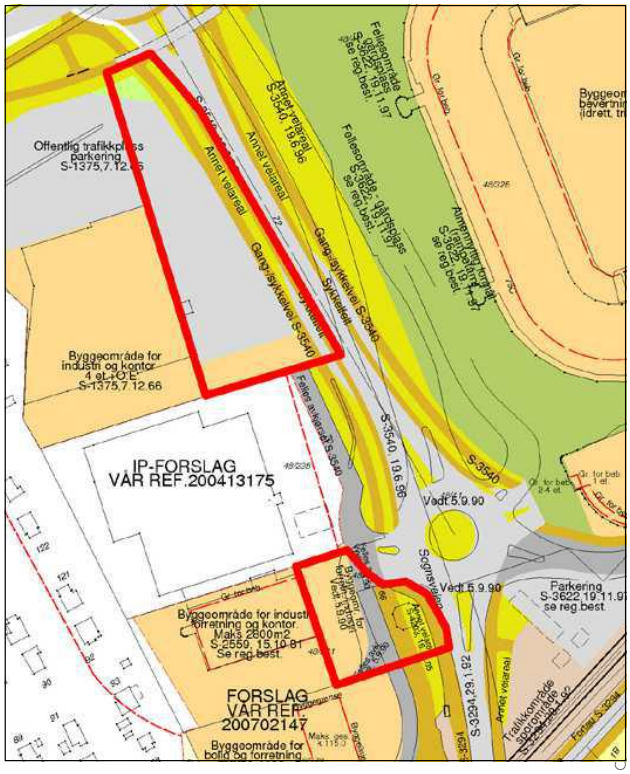
Sted: Makrellbekken
(Øvre Smestad vei 1 og 2A)
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde bolig
(S-995, vedtatt 05.07.62 og
S-3463, vedtatt 25.01.95)
Grunneiere:
Smestad Nye Handelshus AS,
Øvre Smestad Handelshus AS

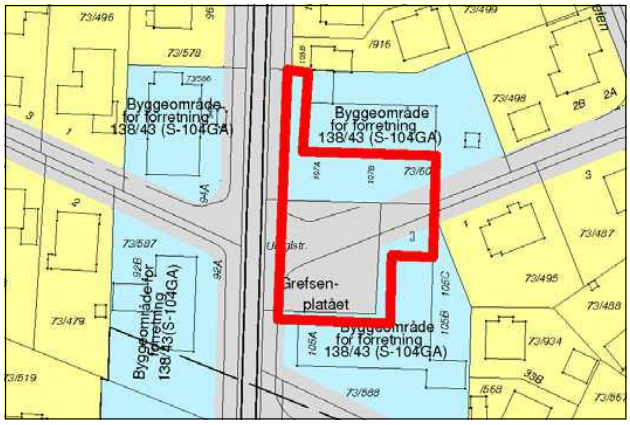


Bydel Nordre Aker

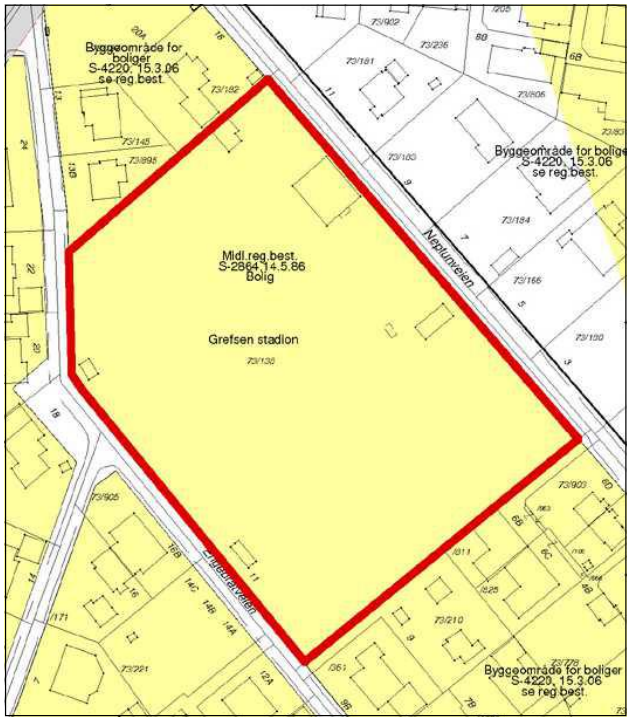
Sted: Sognsveien 66
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde industri/
forretning/kontor
(S-2559, vedtatt 05.10.81)
Grunneiere:
Titas Eiendom AS,
Fram Realinvest AS

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



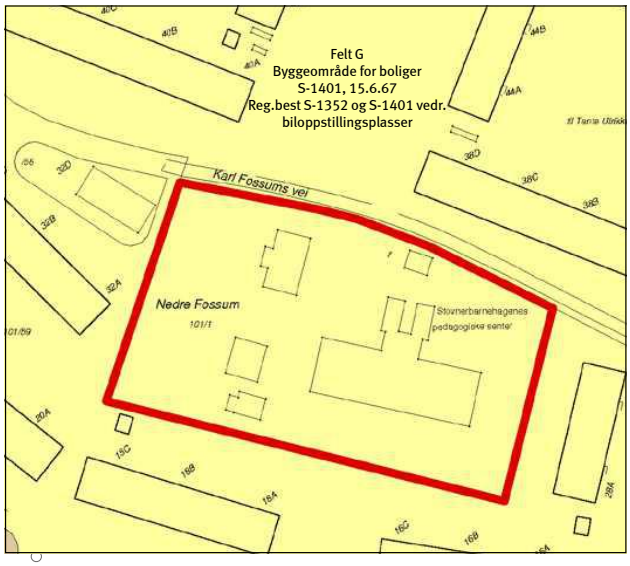


Sted: Grefsenplatået
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde forretning (S-104GA)
Grunneiere: Veigrunn, private



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

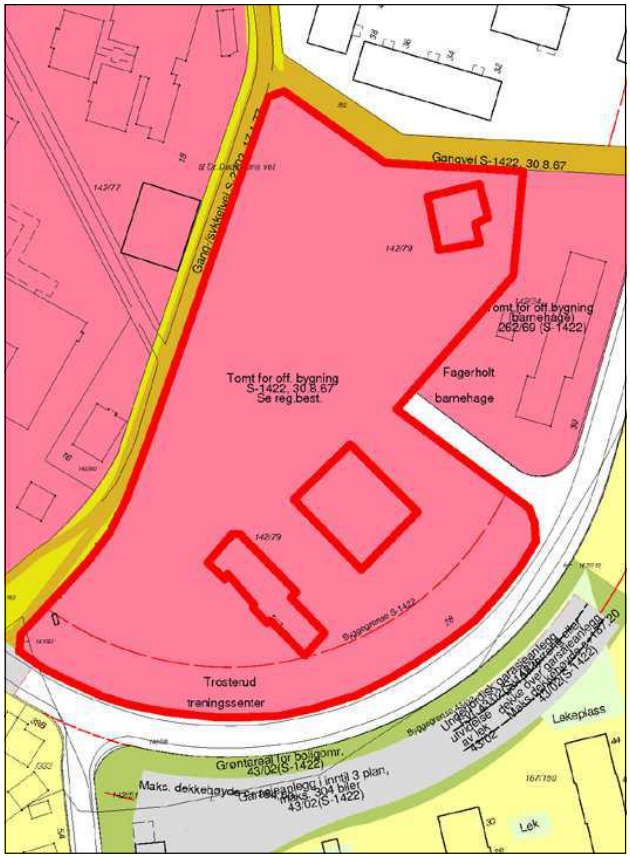
Bydel Stovner



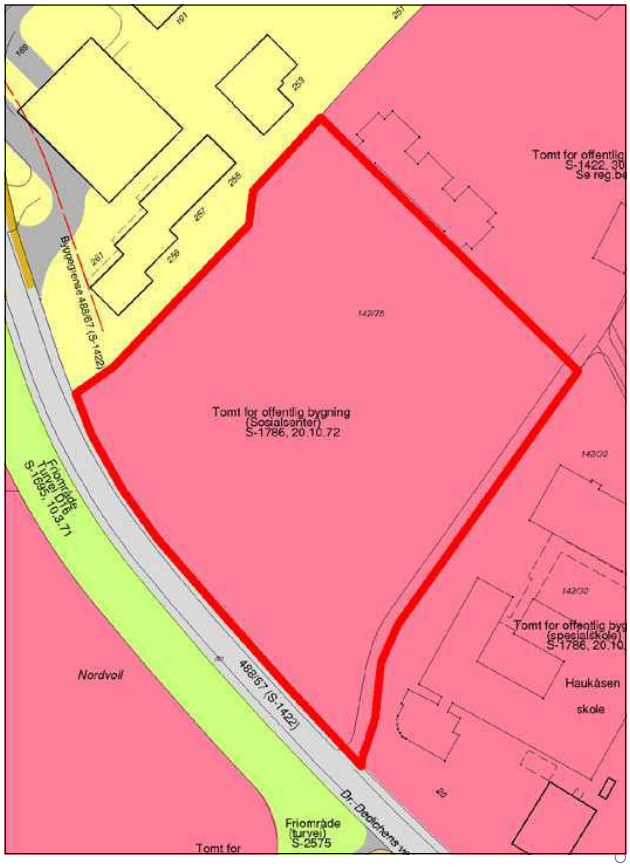
Sted: Nedre Fossum gård
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde bolig (S-1401, vedtatt 15.06.67)
Grunneier:
Omsorgsbygg Oslo KF

Bydel Alna

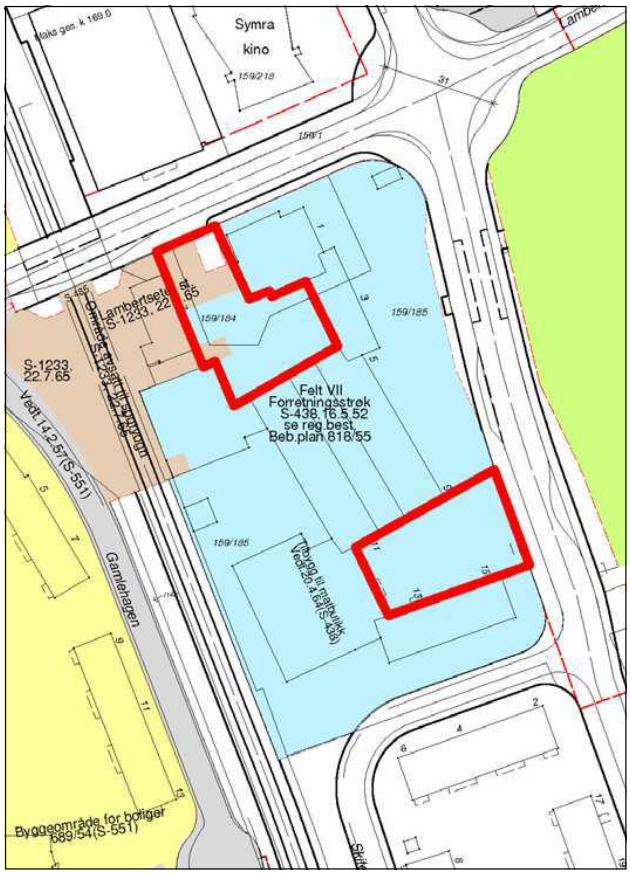
Sted: Trosterudvillaen
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde – tomt for offentlig bygning (S-1422, vedtatt 30.08.67)
Grunneier: Oslo kommune



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

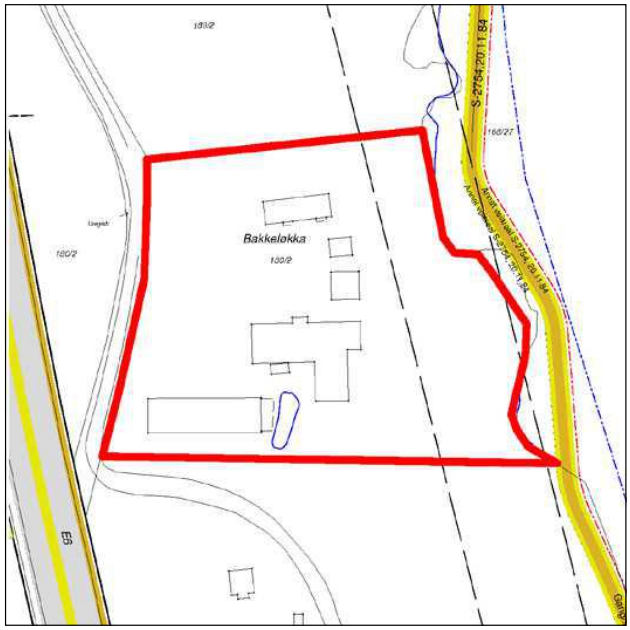


Bydel Nordstrand



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.

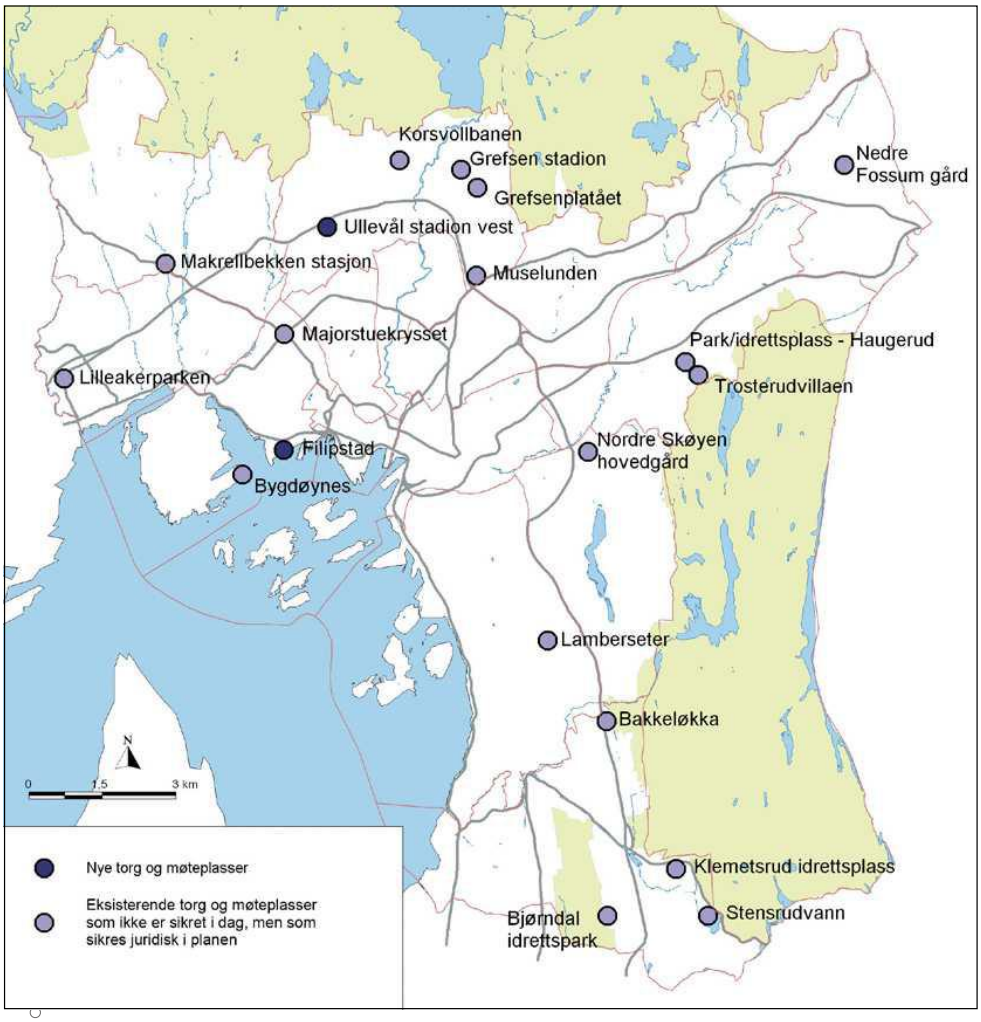
Torg og møteplasser som er vedtatt i reguleringsplan men ikke opparbeidet, er vist på plankartet med et eget symbol.

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.



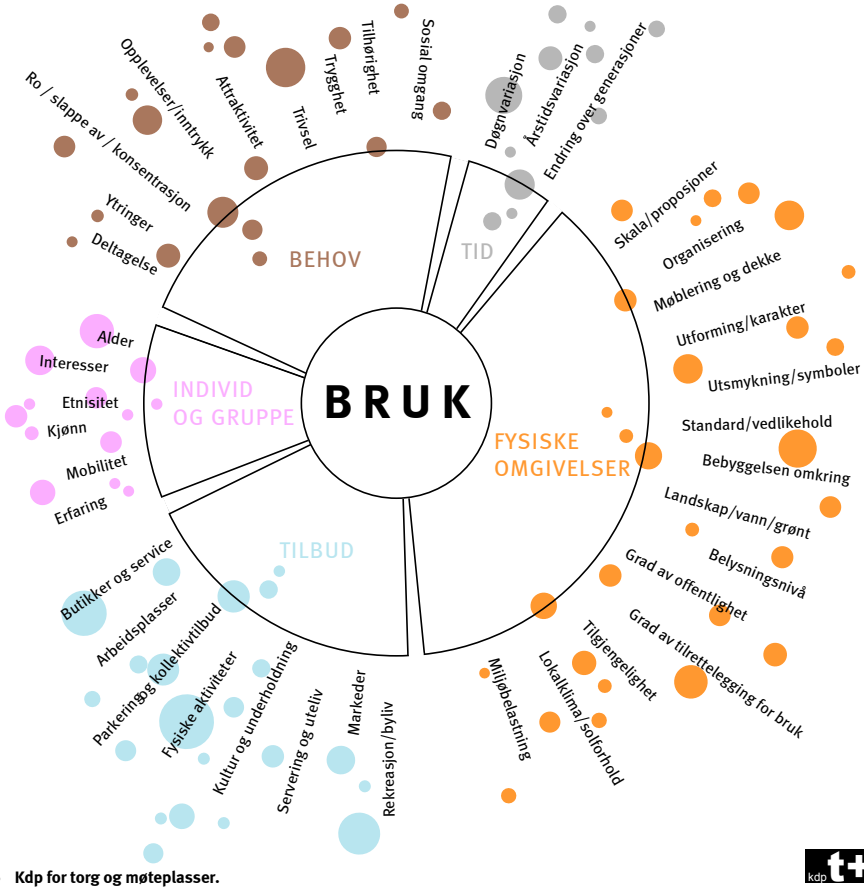
DEFINISJON
Byens uterom skal være åpne, tilgjengelige og for alle
I beskrivelsen av byens uterom, brukes betegnelser som offentlig og allmenn. Begge sier noe om grunnleggende kvaliteter ved byens uterom. Ordet offentlig er en motsats til privat og man mener gjerne åpent tilgjengelig. Ordet allmenn kan 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

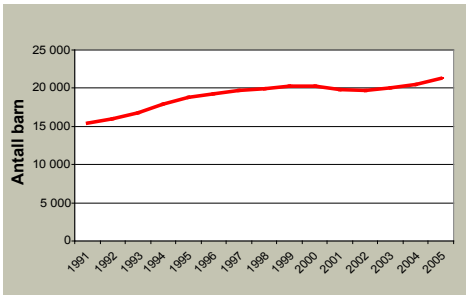
BY- OG BYLIV I ENDRING

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

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

Barn og unge lite synlige i byplanleggingen

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





PLANSTRATEGI

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

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

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

ELDRE

Møteplasser legger tilrette for tilhørighet og sosial omgang lokalt

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

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

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

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

Økt tilgjengelighet fremmer mobilitet

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

Å iaktta og være deltagende

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

Trygghetsfølelsen er viktig

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

De mange lokale møteplassene er særskilt viktige for eldre.



PLANSTRATEGI

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

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

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

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

OFFENTLIG/PRIVAT

Ønske om høy utnyttelse og overvåking

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

Fare for gjenbygging av offentlige uterom

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

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

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



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

PLANSTRATEGI

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

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

UNIVERSELL UTFORMING

Universell utforming fremmer deltagelse for alle i det offentlige uterom

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

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

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



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

PLANSTRATEGI

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

Verktøykassen viser en metode for et "benkeprogram".

BEHOV OG KRAV TIL TRYGGHET

Økende fokus på trygghet

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

Fysiske tiltak fremmer opplevelse av trygghet

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

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

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

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

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

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

PLANSTRATEGI

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

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



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



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

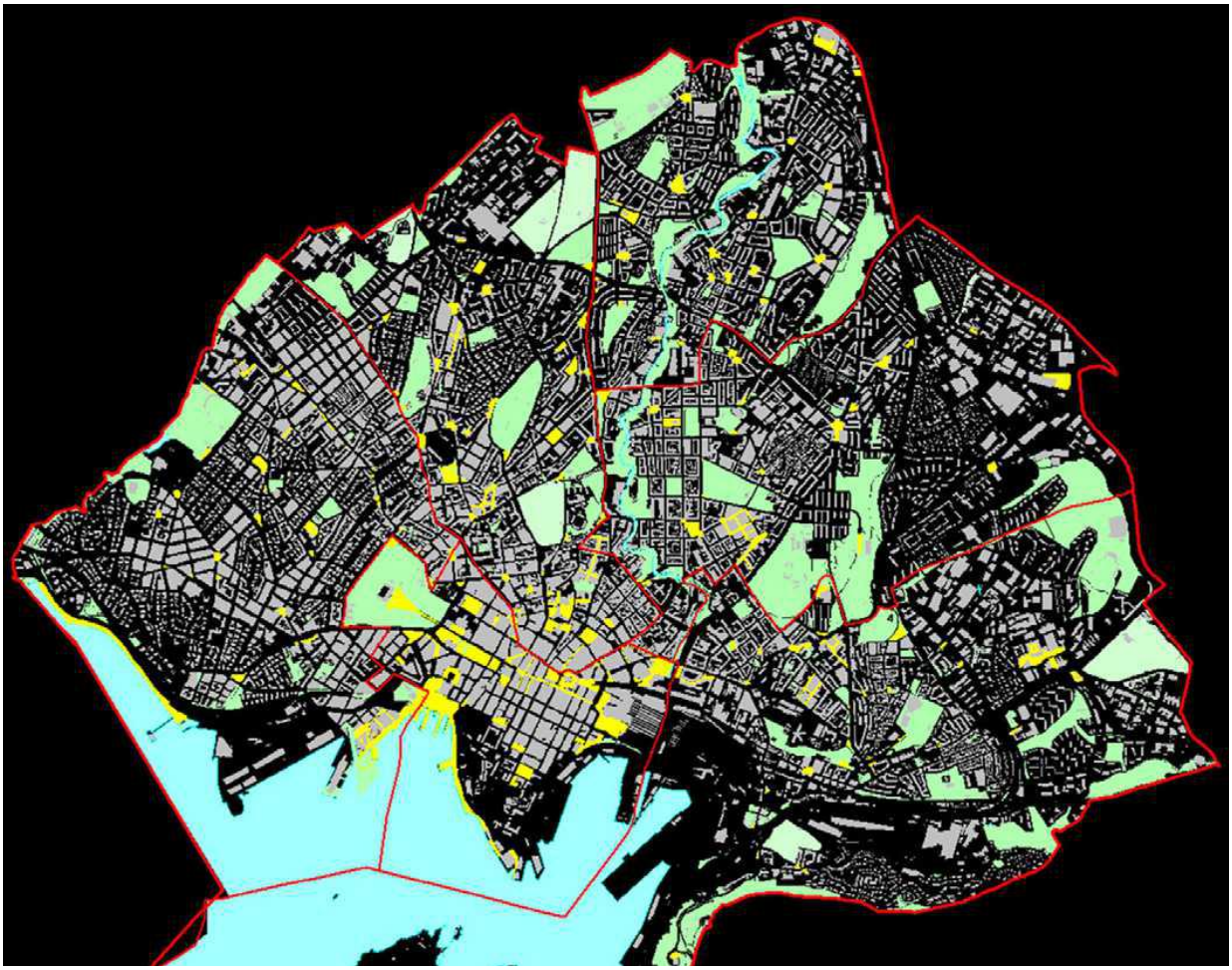
6.3 Fysiske utfordringer

ØKTE AREALKONFLIKTER

En tettere by gir økt arealkonkurranse

Fortetting og bytransformasjon øker presset på utearealene. Den generelle fortettingen gir økt utnyttelse av de bebygde arealene og fører til utbyggingspress på mange offentlige arealer. Uterommenes størrelse, beliggenhet og grad av offentlig karakter er under press. Høy arealutnyttelse kan endre uterommenes oppholdskvaliteter ved reduserte lys- og solforhold. Storskalerte utbygginger kan også redusere tilgjengeligheten i byen dersom de ikke gir rom for et nett av byrom og forbindelser som knytter seg til den eksisterende byen.

I høringsutkast til "Kommunedelplan for byutvikling og bevaring i indre Oslo" søker man å styre kvaliteter knyttet til uterom gjennom bestemmelser som spesifikt retter seg mot høydekrav knyttet til strøksgatene. Planforslaget har forøvrig høydebegrensninger som forholder seg til områdekarakter og ønsket transformasjon. Her er uterommene ikke styrende for høydekravene, men alle utbygginger skal i følge forslaget ivareta visse lys- og solforhold for tilliggende uterom. Planens forslag til bestemmelse for tilgjengelighet ved store utbyggingsprosjekter, vil kunne sikre en finmasket, gangbasert gatenettstruktur. Planforslaget omfatter bare indre Oslo, og vil bli bearbeidet til nytt offentlig ettersyn.



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

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

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

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

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





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

Restarealer – potensielle møteplasser
Restarealer i bystrukturen kan være potensielle lokale møteplasser, som "lommer" i tett bystruktur. Bredere fortau og utvikling av mer småskalerte plassdannelser øker mulighetene for opphold og danner viktige pusterom i en gangbasert bystruktur. Økte gang- og oppholdsarealer øker mulighetene for gatehandel og uteservering. Små plassdannelser vil i tillegg kunne berike områder med estetiske detaljer.

PLANSTRATEGI

I utpekte områder sikrer bestemmelsene at det etableres torg/møteplasser med bestemte kvalitetskrav i forbindelse med store utbyggingstiltak.

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

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

Restarealer i bystrukturen kan være potensielle lokale møteplasser.

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

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

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

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

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



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

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



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:
Kanalen 3, 0252 Oslo
Gnr. 210, Bnr. 40, Snr. 81 og Gnr. 510, Bnr. 1, Snr. 90, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
321260113

Meglerforetak: Privatmegleren Premium
Saksbehandler: Kenneth Udjus
Telefon / Mobil: 226200000 / 926 07 777
E-post: kenneth.udjus@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.
