PRIVATMEGLEREN
ALLÉ

BRYGGETORGET 17

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Allè

Oppdragsnr.
186260021

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Terje Sandnes	Grete Riis-Johannessen

Gateadresse
Bryggetorget 17

Poststed	Postnr
OSLO	0250

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2004

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 22

Antall måneder: 0

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: storbrand

Polise/avtalenr.: 5451829

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 186260021

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: etter- konroll av avløp fra takterasse

Arbeid utført av: via bryggedrift som betalte ifm. feilsøking

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: en gang vann på gulv i kjellerbod/fellesareal i garasje.utbedret av bryggedrift ifm. feil ved avløpsrør fra tak. Utbedret av Bryggedrift av fagfolk

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: membran og gulv i begge terasser fornyet og betalt og administrert av bryggedrift 2021 og 2025 fima Novacon

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Byttet en rekke kontakter inne i leiligheten for kr. 31759 i forbindelse med opppussning 2021

Arbeid utført av: BE-Elektrisk A/S. autorisert elektriker

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: el tilsyn 6/1-2023

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: ved parkeringsplass montert 2023

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 186260021

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	utført av Stensrud og sønn a/s, Aluservice a/s, Novacon a/s alt betalt av sameiet. Felles takterasse
Arbeid utført av	via Bryggedrift

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Fremtidig utvikling av Filipstadområdet som vil gjøre Aker Brygge mer atraktivt.

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 186260021

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 186260021

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Terje Sandnes	259c81abbe1e7905a0963 529fb07599628c5d091	29.01.2026 12:37:23 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Grete Riis Johannessen	e83e6db8e38c4007e7ed e4442ba1dce62ccc2586	29.01.2026 12:50:22 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 186260021

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

Tilstandsrapport

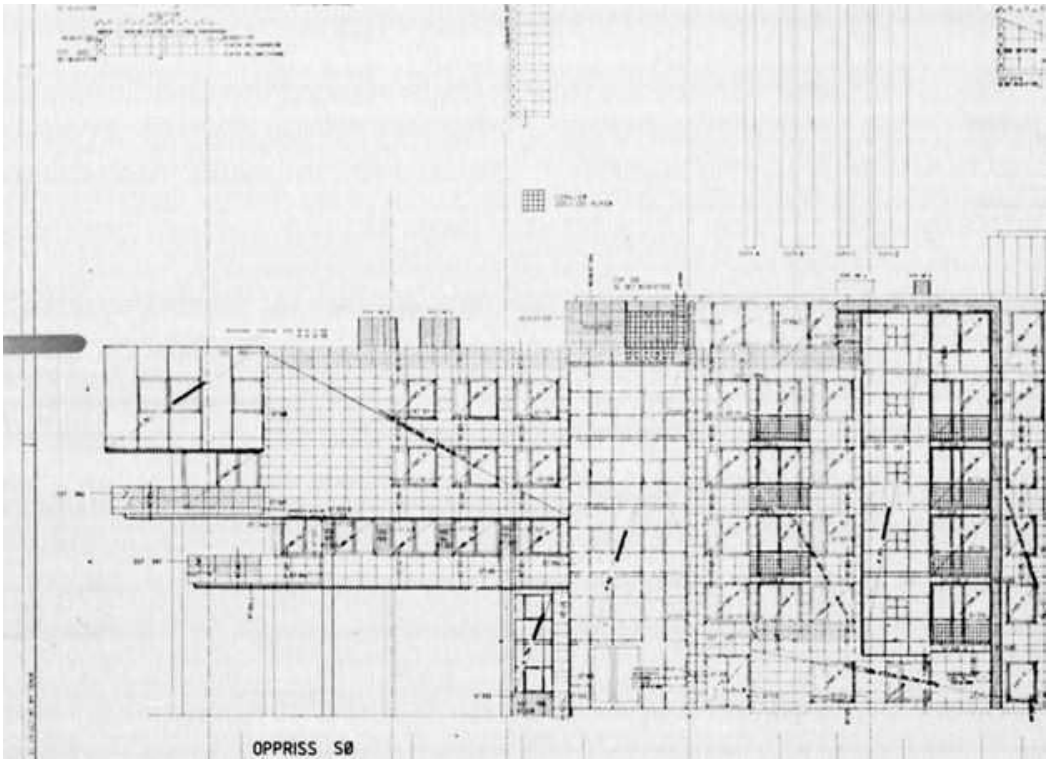
Boligbygg med flere boenheter

Bryggetorget 17, 0250 OSLO

OSLO kommune

gnr. 209, bnr. 449, snr. 37

Sum areal alle bygg: BRA: 91 m² BRA-i: 86 m²



Befaringsdato: 09.02.2026 **Rapportdato:** 08.04.2026 **Oppdragsnr.:** 18400-1069 **Referansenummer:** ZE1274

Autorisert foretak: JKE Byggconsult AS **Sertifisert Takstingeniør:** Jo K. Eckhoff **Vår ref:** Terje Sandnes

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

Norsk takst

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

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

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

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

JKE Byggconsult AS

Rapportansvarlig



Jo K. Eckhoff

Uavhengig Takstingeniør

jo@jke-as.no

951 68 456

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- $ Tiltak under kr 20 000
- $$ Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- $$$ Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- $$$$ Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- $$$$$ Tiltak over kr 500 000

JKE Byggconsult AS
Postboks 126 Vindern
0319 OSLO

Beskrivelse av eiendommen

BELIGGENHET
Bryggetorget 17 har en meget attraktiv, maritim og sentral beliggenhet på aker Brygge. Området kjennetegnes av moderne, urban arkitektur, gjennomarbeidede uteområder med kanaler, brygger, badeplasser og bilfrie gangarealer langs sjøen. All biltrafikk og parkering er løst under bakkenivå.
Det er umiddelbar nærhet til et bredt utvalg av service-, handels -, restaurant- og kulturtilbud. Kort gangavstand til offentlig kommunikasjon, herunder trikk og Nationaltheatret stasjon med flytog, tog og T□bane. Gangavstand også til både sentrum og Frogner. Tjuvholmen inngår i Fjordbyen, som strekker seg fra Frognerkilen i vest til Sydhavna i sørøst, og byr på flotte turmuligheter langs hele havnepromenaden. Fra kaiene i området går det ferge til blant annet Bygdøy og Hovedøya, som gir tilgang til ytterligere rekreasjons- og friluftsområder.

BEBYGGELSEN/TOMT
- Felles eiet brutto tomt på 2716 m².
- Boligbygg med næring og barnehage i nedre plan. Garasjeanlegg i underetasjer.
- Bygningen er frittliggende og grenser dels mot sjøen/ kanal.

SAMMENFATTENDE VURDERING AV LEILIGHETEN
- En gjennomgående leilighet med relativt usjenert beliggenhet hensyntatt dens urbane plassering. Det er heisadkomst og egen solrik balkong og takterrasse. Boligen er på ett plan og måler 86 m². Det er god avstand til omkringliggende bebyggelse med stor vinduspartier i oppholdsrom som bidrar med gode lysforhold.
- Innredning, overflater og utstyr fremstår i hovedsak som opprinnelige fra byggeår, med normal bruksslitasje og normalt godt vedlikehold. Bad fra byggeåret. Det er foretatt noen oppgraderinger av kjøkken, samt nye garderobe- og bodinnredninger, samt nyere malte overflater. Det ble ikke registrert behov for umiddelbare bygningsmessige tiltak utover ordinært vedlikehold. Dog bør det ved overtagelse av bruktbolig påregnes noe oppussing ved ønske om dagens standarder. For øvrige vurderinger vises det til rapportens detaljerte gjennomgang av de enkelte bygningsdeler.

ROMFORDELING:
4. etg:
- Entré, Stue med peis og utgang takterrasse, Kjøkken med utgang balkong, Soverom 1, Soverom 2, Bad 1, Bad 2, Bod

Takhøyde:
- Målt i stue: ca. 240 cm
- Naturlige variasjoner i gulv- og himlingsnivåer kan forekomme mellom og i de ulike rommene.

OPPVARMING:
- Vannbårne radiatorer tilknyttet fjernvarme
- Varmekabler på bad
- Vedpeis

ANNET
- Porttelefon med video
- Sydøstvendt balkong på kjøkkensiden ca. 4 m²
- Nordvestvendt terrasse på stuesiden ca. 11 m²
- Heis i fellesareal
- Søppelsjakt i felles trapperom
- Bod i fellesareal, ca. 5 m²
- Det er tilgang til felles takterrasser, samt felles svømmebasseng i nabobygget som er oppvarmet hele året.

BYGNING/ HOVEDKONSTRUKSJONER
- Bygningen er frittliggende og nedtrappet mot kanalen med 5- 9 etasjer.
- Fundamenter i betong.
- Hovedkonstruksjon: Kjeller, bærende søyler, dekker og brannskillere i armert betong
- Fasader: Hovedsakelig platetekket med marmorplater og glassfiberarmerte betongplater.
- Tak: Flatt tak antatt tekket med membran/ takpapp.
- Bygningen fremstår som godt vedlikeholdt, men deler av bygningsmassen er i en alder der jevnlig vedlikehold og oppgradering av tekniske installasjoner må forventes.
- Styret i sameiet kan opplyse om planlagte eller forventede tiltak.
- Eier har opplyst at terrassekonstruksjoner, utvendige fliser, tettesjikt, vinduer og terrassedører ligger under Sameiets ansvar. Fornærmere avklaring vedr. forholdet må styret kontaktes.

SAMEIET
- Sameiet Dokkbygningen
- Bygget består av 89 seksjoner hvorav 76 er boligseksjoner og 13 er næringsseksjoner.
- For nærmere informasjon om Sameiet henvises det til vedtekter og husordensregler.

PARKERING
- 1 p. plass med el. billader i felles garasjeanlegg med heisadkomst, påvist av eier.
- Felles sykkelparkering i garasjeanlegg.
- Det er mulighet for å leie båtplass i området når det er tilgjengelighet.

UTVIDET MATRIKKELINFORMASJON
Selveierleilighet (i blokk):301-209/449/0/37
- Bydel Frogner
- Grunnkrets Filipstad
- Delbydel Skillebekk
- Kirkesogn Frogner
- Valgkrets Oslo Handelsgymnasium

KORT HISTORIKK
Bryggetorget 17 ligger midt på Aker Brygge, et område som ble utviklet etter nedleggelsen av Akers Mekaniske Verksted i 1982 og omgjort til et moderne byområde med boliger, kontorer og serveringssteder fra midten av 1980□tallet og utover. Utbyggingen av Aker Brygge skjedde trinnvis mellom 1984 og 1998, ledet av Aker Eiendom og senere Storebrand.

FORØVRIG HENVISES DET TIL RAPPORTENS ENKELTE POSTER OG VURDERINGER AV TILSTANDSGRADER.

JKE Byggconsult AS
Postboks 126 Vindern
0319 OSLO

Norsk takst

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

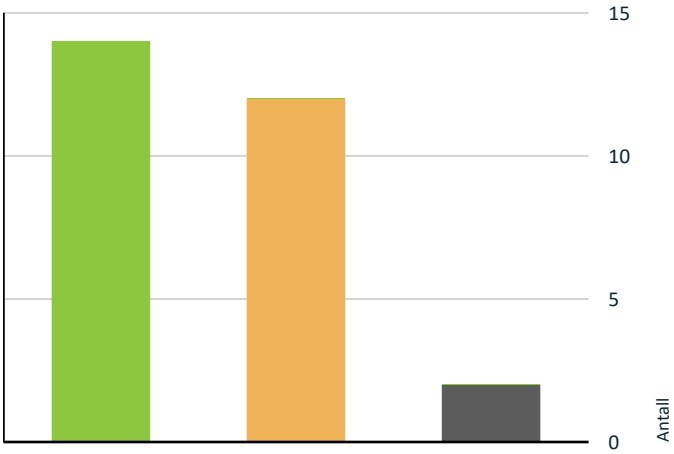
Boligbygg med flere boenheter

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

- Approbasjon (rammetillatelse) datert 1987.
- Ferdigattest datert 8. des. 1994.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Etasje 4 > Bad 1 > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Våtrom > Etasje 4 > Bad 2 > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Våtrom > Etasje 4 > Bad 1 > Overflater vegger og himling	Gå til side

JKE Byggconsult AS
Postboks 126 Vindern
0319 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > Etasje 4 > Bad 1 > Overflater Gulv Gå til side

Våtrom > Etasje 4 > Bad 1 > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Våtrom > Etasje 4 > Bad 1 > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

Våtrom > Etasje 4 > Bad 2 > Overflater vegger og himling Gå til side

Våtrom > Etasje 4 > Bad 2 > Overflater Gulv Gå til side

Våtrom > Etasje 4 > Bad 2 > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Våtrom > Etasje 4 > Bad 2 > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

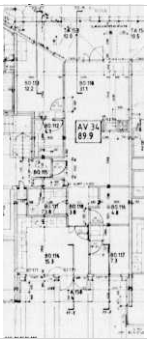
HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1989

Kommentar
Original plantegning av leiligheten

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

- Boligen har malte trevinduer og terrassedører med 2-lags glass. Utvendig med lakkerte metallbeslag.
- Vedlikehold og utskifting av vinduer og terrassedører skjer via Sameiet i flg. eier.
- Vinduene og dører fremstår som normalt godt vedlikeholdt hensyntatt alder.

- Visuelt inspisert der tilgjengelig. Overflater, beslag og pakninger fremstår normalt godt vedlikeholdt.
- Alderen er i tråd med forventet levetid for moderne vinduer. Typisk levetid er 20–30 år, mens tre og trevinduer med metallbeslag kan ved godt vedlikehold og god kvalitet nå 50–60 år.

Forbehold:
- Vurderingen er basert på visuell inspeksjon uten demontering.
- Punkterte glass er vanskelig å påvise grunnet lysforhold, men kan ikke utelukkes.

Merknad:
- Eier opplyser at vinduer og terrassedører er sameiets ansvar.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Isolerglassene er godt over 30 år gamle, og mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Det foreligger risiko for punktering av glassene, og det må forventes redusert isolasjonsevne og brukerfunksjon over tid.

Tilstandsgrad: TG2 basert på alder.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- Ingen strakstiltak nødvendig.
- Utskifting av vinduer må påregnes på sikt, tidspunkt avhenger av videre utvikling og vedlikehold.
- Tettefunksjoner rundt rammer bør inspiseres regelmessig for å forebygge fuktskader og god brukerfunksjon.
- Ved utskifting vil man normalt oppnå bedre energiegenskaper og lydisolasjon.



Vindu kjøkken



Vindu og terrassedør i stue



Vindu hovedsoverom

TG 1 Dører

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Boligen har brann- og lydklassifisert entrédør (B-30 / 35 dB) med finerte glatte fronter.

- Døren er fra byggeår og beskyttet i innemiljø. Normal forventet levetid for entrédører er 30–50 år.
- Jevnlig vedlikehold og ettersyn anbefales for å forlenge levetiden og opprettholde funksjon og sikkerhet.

Merknad:
- Døren vurderes å ha tilstrekkelig funksjonalitet hensyntatt alder.
- Normal slitasje på dørkarmer, lister og dørblad samt mindre overflateskader eller brukerfunksjonsavvik er ikke spesifisert eller bemerket.

Tilstandsgrad: TG1
- Døren har normal funksjonalitet og bruksslitasje i tråd med byggeskikken på oppføringstidspunktet. Referansenivået er satt til byggeår.





Entrédør

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

- Sydøstvendt balkong med utgang fra kjøkken, ca. 4 m².
- Balkongdekke i betong utkraget fra etasjeskiller med overliggende nyere kompositt terrassebord.
Malt stålrekkverk.

- Nordvestvendt takterrasse med utgang fra stue, ca. 11 m².
- Støpt dekke, dels over underliggende rom. Impregnerte terrassebord på tilfarere.
- Rekkverk i metallbeslag og malt stålrekkverk.

Tilstandsgrad: TG1
- Overflater fremstår som normalt godt vedlikehold og med normal bruksslitasje hensyntatt byggeåret.

Merknad:
- Membran på begge terrassegulv ble fornyet av Novacon og administrert av Bryggedrift, da tettesjikt og utvendige fliser er sameiets ansvar.
- Kun innvendige overflater er del av vurderingen da selve konstruksjonene er del av sameiets fellesareal/ ansvar.
- Det er boligeiers ansvar å holde nedløp åpne slik at overvann kan renne unna.





Balkong

Tilstandsrapport



Nedløp i balkongdekke tilgjengelig via avtagbare terrassebord



Takterrasse

TG 2 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Denne rapporten gjelder for boliger hvor boligselskapet normalt har ansvar for vedlikehold av felles bygningsdeler, og boligeier har det selvstendige vedlikeholdsansvaret innenfor boligens yttervegger. Eventuelle avvik fra normal ansvarsfordeling er ikke bekjentgjort for takstingeniør, men vil som regel fremkomme av boligselskapets vedtekter.

Andre utvendige forhold gjelder felles konstruksjoner iht. NS3600, som byggegrunn, fundamenter, tak, fasade, trapperom og øvrige bygningsdeler som omfattes av boligselskapets ansvar.
- Boligselskapets vedlikeholdsoversikt (utførte eller planlagte arbeider) er ikke kjent for takstingeniør.
- Hovedkonstruksjoner er fra byggeåret, med den slitasje, elde og utidsmessighet dette medfører.
- Felles konstruksjoner er ikke vurdert.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Tilstandsgrad: TG2 grunnet manglende tilstandsanalyserapport e.l. for fellesdeler iht. NS 3600.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

- Manglende dokumentasjon og planverk for felles konstruksjoner gjør det vanskelig å vurdere byggets tekniske tilstand og behov for vedlikehold. Dette kan medføre økt risiko for uforutsette kostnader og redusert forutsigbarhet for beboere og styret.

For å lukke avviket:
- Det bør utarbeides en tilstandsanalyserapport og vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget, i tråd med anbefalingene i NS 3600:2018.
- Dette er boligselskapets ansvar å rekvirere, og kostnadsestimat er derfor ikke angitt i denne vurderingen.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett.
Veggene har malte flater.
Malt betonghimling.

Tilstandsgrad: TG1- Overflater fremstår med normal bruksslitasje og er normalt godt vedlikeholdt hensyntatt byggeåret.

Takhøyde målt i stue, ca. 240 cm.



Parkett i stue



Vegg og himling i stue

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Etasjeskiller er av betongdekke.
- Konstruksjonene er vurdert med referanse til byggeåret og er ikke nærmere analysert, med unntak av eventuelle tydelige avvik.

Målemetode og begrensninger:
- Nivåavvik er målt ved hjelp av linjelaser som stikkprøver på tilgjengelige gulvflater.
- Målingene er begrenset av møblering og løsøre, og dekker derfor ikke hele rommet.
- Resultatene gir indikasjoner på lokale og totale avvik, men er ikke nødvendigvis uttømmende. For mer presise vurderinger, eksempelvis ved rehabilitering eller legging av nye overflater, anbefales fullstendige målinger uten møblering.

Måling av høydeforskjeller med laser gjort i tilfeldig uvalgte rom:
- Stue hele lengden 15 mm./ midte rom ca. 4 mm./ 2 m. lengde ingen avvik.
- Soverom hele lengden 12 mm./ midte rom ca. 4 mm./ 2 m. lengde ca. 2 mm.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- De observerte nivåforskjellene vurderes som typiske for byggeåret, da toleransekravene til planhet var mindre presist definert enn i dag.

Tilstandsgrad:
Planavvik etasjeskillere: TG2, basert på standardens referanse til toleransegrenser for planhet iht. NS3600.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Ingen umiddelbar konsekvens.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Murt peis med to- sidig peisinnsats med glassdører.
- Pusset og malte overflater, samt noe marmorplater på horisontale flater.
- Eier opplyser at piperøret til naboen går via peissokkel og inn på felles pipestokk.

Observasjoner:
- Pipestokk er ikke nærmere vurdert da det er felles i gården. Ingen synlige avvik ved visuell kontroll i boligen.
Overflater vurderes å ha normal aldersslitasje hensyntatt byggetidspunkt.
- For peisen ble det ikke registrert synlige skader eller avvik på overflater eller tilslutning mot pipe. Eier opplyser at peisen har normalt trekk.

Tilstandsgrad: TG1 - Ingen nevneverdige avvik påvist ved visuell kontroll. Eier opplyser at peisen trekker normalt godt



Peis i stue

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte glatte dører fra byggeåret.

Vurdering:
- Dørene fremstår som normalt godt vedlikeholdt og har forventet funksjon i henhold til alder og konstruksjon.
- Det er normalt at innerdører kan være/er utsatt for slitasje over tid.
- Det kan derfor være enkelte skader/ slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

Tilstandsgrad innerdører:TG1
- Normal slitasje for alder, ingen avvik som påvirker funksjon nevneverdig.
- Vurderingen er basert på visuell kontroll uten destruktive inngrep.

TG 1 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

- Det er etablert en nyere stedstilpasset garderobeinnredning på soverom, samt hyllesystem i bod.

Tilstandsgrad: TG1
- Velfungerende innredninger av god kvalitet.



Garderobeinnredning på hovedsoverom

VÅTROM

ETASJE 4 > BAD 1

Tilstandsrapport

Generell

Beskrivelse

Byggeår:
- Bad fra 1989
Dokumentasjon:
- Ingen dokumentasjon på våtrommet.
- Aktuell byggeforskrift er BF-1987 hensyntatt byggeåret.

Dette betyr at våtrom fra perioden før 1997 hvor TEK97 trådte i kraft generelt hadde:
- enklere krav til fuktsikring
- ingen moderne våtromsnorm som krav
- færre detaljerte regler for membran, veggmembran og slukmansjett
- betydelig lavere sikkerhetsnivå mot fuktskader

- Våtrommene er opplyst å være installert som våtromskabiner som er kjent for å være relativt fuktsikre hensyntatt produksjonsmetode, dog vil det være naturlig at skjulte konstruksjoner som fuktsikring vil ha naturlig elde og en begrenset levetid som andre våtrom. Her vurderes restlevetiden som begrenset.

Årstall: 1989 **Kilde:** Offentlig informasjon

ETASJE 4 > BAD 1

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser.
Taket er malt.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

- Badet, inkludert flislagte vegger og tilhørende membranløsning, har passert normal forventet levetid for våtrom.
- Bom i enkelte fliser og mindre skader/skruehull utenfor dusjsonen vurderes som lokale overflateavvik, men gir samlet sett økt usikkerhet rundt tetthet og tilstand på underlaget.
- Økt risiko for svekket tetthet og skjulte fuktskader må påregnes hovedsakelig som følge av alder og overskredet levetid, ikke primært på grunn av de registrerte småskadene.

Tilstandsgrad for flislagte vegger: TG2 på grunn av alder og økt risiko for fuktskader.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

- Ingen umiddelbar konsekvens, da badet fungerer i dag, men restlevetiden er usikker.

For å oppnå TG 0/1 må det etableres nye overflater iht. dagens forskrifter.



Himling og flislagte vegger



Brekkasje i flis og fug i oppløsning

ETASJE 4 > BAD 1

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler.
- Fall mot sluk er målt til < 1: 100.
- Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av flis under dørterskelen er 10 mm.

Et flislagt gulv fra 1989 har nå oppnådd og i praksis overskredet sin forventede levetid.
Selv uten synlige skader må det forventes:
- Nedbrutte fuger
- Økt risiko for fuktvandring
- Mangelfull tilknytning til et tettesjikt som allerede er teknisk utløpt
- Høy samlede risiko for lekkasjer

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn normative 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er registrert svakt fall på gulv til sluk, men hensyntatt byggeåret var det ikke samme krav som i dag.

Tilstandsgrad: TG2- Overflater nærmer seg, eller har overskredet forventet teknisk levetid med begrenset restlevetid.
- Høydeforskjell slukrist–dørterskel < 25 mm og svakt fall (< 1:100) til sluk. Det er bom i flis.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Tilstandsrapport

Ingen umiddelbar konsekvens, men flisene kan løsne helt og ved evt. lekkasje kan lekkasjevann lettere renne ut av rommet og føre til vannskader.
- Normalt vil ikke stedvis bom medføre en kortere levetid på selve våtromskonstruksjonen, såfremt konstruksjonen er utført forskriftsmessig på byggetidspunktet, men hensyntatt alder er det begrenset med restlevetid for overflatene før de må skiftes ut.
- Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.
- Alderssvekkelser skjer over tid, og det er ikke mulig å gi noen nærmere anbefaling på når våtrommet bør totalrehabiliteres bortsett fra generelle levetidsbetrakninger.

For å lukke avviket og oppnå TG0/1: Overflatene må skiftes ut.



Flislagt gulv

ETASJE 4 > BAD 1

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

- Det er stålsluk og ukjent tettesjikt/membran, da denne er skjult og det foreligger ikke dokumentasjon.

- Prefabrikkerte våtromskabiner fra perioden er i hovedsak basert på materialer og løsninger med levetid 20–30 år (tettesjikt) og 25–50 år (sluk).
Vurdering: Badet som helhet er over forventet funksjonstid. Risiko for lekkasje, svekkede gjennomføringer og skader er høy.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert, basert på boligens alder.
- Det er per i dag ingen synlige tegn til funksjonssvikt, men løsningen vurderes som en risikokonstruksjon grunnet usikkerhet rundt membranens tilstand og grunnet alder.

Tilstandsgrad sluk membran og tettesjikt: TG2 gis på bakgrunn av alder og at mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt. Det er ikke observert skader, men det foreligger usikkerhet knyttet til membranens tilstand og restlevetid er begrenset.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

- Ingen umiddelbare symptomer på lekkasje eller fuktskade er observert, men restlevetiden er usikker. Det foreligger økt risiko for funksjonssvikt i membran og sluktilkobling grunnet alder og manglende dokumentasjon.
- Membranens levetid avhenger av kvalitet, utførelse og bruk. Eldre membraner kan med tiden bli sprø og miste vanntettende egenskaper, noe som kan føre til lekkasjer og fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.
- Det anbefales å følge med på eventuelle tegn til fukt eller lekkasje, som misfarging, lukt, bom i fliser eller fuktmerker i tilstøtende rom.

For å lukke avviket og oppnå TG0/TG1:
- Tettesjikt og overgang til sluk må fornyes i henhold til gjeldende forskrifter og bransjenormer.



Sluk

ETASJE 4 > BAD 1

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

- Rommet har vegghengt innredning med speil skapfronter og nedfelt servant i laminat benkeplate med ett- greps blandearmatur, planlimt speil på vegg over servant, veggmontert toalett med innbygget sisterne uten drenasjeløsning, og innfliset badekar med badekarsarmatur og håndholdt dusj på dusjstang på vegg.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Bruksslitasje på innredningens overflater, og generelt eldre utstyr.
- Det mangler løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
- Skjult vanninstallasjon uten lekkasjevarsling/ synliggjøring medfører økt risiko for skjulte fuktskader før forhold avdekkes.
- Løsningen er typisk for byggeår, men manglende lekkasjesikring vurderes som avvik med konsekvens for funksjon etter dagens risikoforståelse.

Tilstandsgrad: TG2
- Grunnet generell bruksslitasje og alder på innredninger og utstyr etter over 30 års bruk, samt manglende drenasjeløsning i forb. med innbygget sisterne til wc.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Tilstandsrapport

Ingen umiddelbar konsekvens da rommet er i bruk i dag.
- Slitasje på innredninger og utstyr kan medføre redusert estetikk og funksjonalitet over tid, samt økt vedlikeholdsbehov.
- Armaturer over levetid gir risiko for lekkasje eller redusert funksjon (drypp, svak trykkregulering).
- Manglende drensløsning fra innbygget wc kan gi skjulte vannskader.

For å lukke avviket og oppnå TG0/TG1:
- Utskifting av armaturer og eventuell oppgradering av innredning i henhold til gjeldende produkter og normer hensyntatt dagens standarder.



Bad



Avtagbart lokk på toppen av innbygget sisterne

ETASJE 4 > BAD 1

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

- Det er mekanisk avtrekksventil.
- Tilluftsspalte mellom terskel og dørblad.

Vurdering:
- Referansenivå for luftbehandlingen er satt til byggeår.
- Avtrekksventilen er funksjonstestet med en enkel papirtest for å kontrollere undertrykk.
- Det er ikke utført måling av luftmengder eller vurdering av ventilasjonsanleggets totale kapasitet eller funksjon.

Tilstandsgrad: TG1
- Begrunnelse: Basert på enkel funksjonstest og visuell observasjon vurderes ventilasjonen å fungere etter tiltenkt formål hensyntatt byggeåret.



Avtrekksventil

ETASJE 4 > BAD 1

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke utført da baderommet er et prefabrikert våtrom (våtromskabin). Iht. Forskrift til Avhendingslova skal det ikke utføres hulltaking i prefabrikkerte våtrom.

ETASJE 4 > BAD 2

Generell

Beskrivelse

Byggeår:
- Bad fra 1989

Dokumentasjon:
- Ingen dokumentasjon på våtrommet.
- Aktuell byggeforskrift er BF-1987 hensyntatt byggeåret.

Dette betyr at våtrom fra perioden før 1997 hvor TEK97 trådte i kraft generelt hadde:
- enklere krav til fuktsikring
- ingen moderne våtromsnorm som krav
- færre detaljerte regler for membran, veggmembran og slukmansjett
- betydelig lavere sikkerhetsnivå mot fuktskader

- Våtrommene er opplyst å være installert som våtromskabiner som er kjent for å være relativt fuktsikre hensyntatt produksjonsmetode, dog vil det være naturlig at skjulte konstruksjoner som fuktsikring vil ha naturlig elde og en begrenset levetid som andre våtrom. Her vurderes restlevetiden som begrenset.

Årstall: 1989 **Kilde:** Offentlig informasjon

ETASJE 4 > BAD 2

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

- Veggene har fliser.
- Himlingen er malt.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

- Badet, inkludert flislagte vegger og tilhørende membranløsning, har passert normal forventet levetid for våtrom.
- Bom i enkelte fliser og mindre skader/skruehull utenfor dusjsonen vurderes som lokale overflateavvik, men gir samlet sett økt usikkerhet rundt tetthet og tilstand på underlaget.
- Økt risiko for svekket tetthet og skjulte fuktskader må påregnes hovedsakelig som følge av alder og overskredet levetid, ikke primært på grunn av de registrerte småskadene.

Tilstandsgrad for flislagte vegger: TG2 på grunn av alder og økt risiko for fuktskader.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

- Ingen umiddelbar konsekvens, da badet fungerer i dag, men restlevetiden er usikker.

For å oppnå TG 0/1 må det etableres nye overflater iht. dagens forskrifter.



Overflater vegg og himling

ETASJE 4 > BAD 2

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

- Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler.
- Fall mot sluk er målt til <1: 100.
- Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av flis under dørterskelen er ca. 18 mm.

Et flislagt gulv fra 1989 har nå oppnådd, og i praksis overskredet sin forventede levetid.
Selv uten synlige skader må det forventes:
- Nedbrutte fuger
- Økt risiko for fuktvandring
- Mangelfull tilknytning til et tettesjikt som allerede er teknisk utløpt
- Høy samlede risiko for lekkasjer

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn normative 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er registrert svakt fall på gulv til sluk, men hensyntatt byggeåret var det ikke samme krav som i dag.

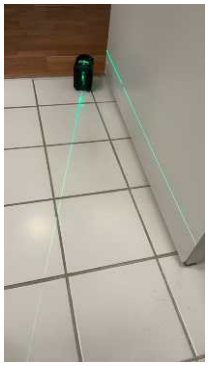
Tilstandsgrad: TG2- Overflater nærmer seg, eller har overskredet forventet teknisk levetid med begrenset restlevetid.
- Høydeforskjell slukrist–dørterskel < 25 mm og svakt fall (< 1:100) til sluk. Det er bom i flis.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

- Ingen umiddelbar konsekvens, men ved evt. lekkasje er det økt risiko for vannlekkasjer ut av rommet sammenlignet med et bad som tilfredsstiller dagens forskrifter mht. fall og høydeforskjell til underkant terskel.
- Aldersslitasje på fliser og fuger øker risikoen for fuktvandring og skjulte skader i gulvkonstruksjonen. Overfladiske utbedringer kan forlenge brukstiden noe, men løser ikke den underliggende risikoen knyttet til et overlevet tettesjikt. Full rehabilitering av gulv og våtrom anbefales på sikt for å sikre forskriftsmessig tetthet og redusere faren for følgeskader.

For å lukke avviket og oppnå TG0/1: Overflatene må skiftes ut.



Flislagt gulv

ETASJE 4 > BAD 2

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

- Det er stålsluk og ukjent tettesjikt/membran, da denne er skjult og det foreligger ikke dokumentasjon.

Prefabrikkerte våtromskabiner fra perioden er i hovedsak basert på materialer og løsninger med levetid 20–30 år (tettesjikt) og 25–50 år (sluk).
Vurdering: Badet som helhet er over forventet funksjonstid. Risiko for lekkasje, svekkede gjennomføringer og skader er høy.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Tilstandsrapport

- Mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert, basert på boligens alder.
- Det er per i dag ingen synlige tegn til funksjonssvikt, men løsningen vurderes som en risikokonstruksjon grunnet usikkerhet rundt membranens tilstand og alder.

Tilstandsgrad: TG2 gis på bakgrunn av alder og at mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt. Det er ikke observert skader, men det foreligger usikkerhet knyttet til membranens tilstand og restlevetid er begresnet.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

- Ingen umiddelbare symptomer på lekkasje eller fuktskade er observert, men restlevetiden er usikker. Det foreligger økt risiko for funksjonssvikt i membran og sluktilkobling grunnet alder og manglende dokumentasjon.
- Membranens levetid avhenger av kvalitet, utførelse og bruk. Eldre membraner kan med tiden bli sprø og miste vanntettende egenskaper, noe som kan føre til lekkasjer og fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.
- Det anbefales å følge med på eventuelle tegn til fukt eller lekkasje, som misfarging, lukt, bom i fliser eller fuktmerker i tilstøtende rom.

For å lukke avviket og oppnå TG0/TG1:
- Tettesjikt og overgang til sluk må fornyes i henhold til gjeldende forskrifter og bransjenormer.



Sluk i dusjsone

ETASJE 4 > BAD 2

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

- Rommet har vegghengt innredning med speil skapfronter og nedfelt servant i laminat benkeplate med ett- greps blandearmatur, planlimt speil på vegg over servant, veggmontert toalett med innbygget sisterne uten drenasjeløsning, og dusjhjørne med håndholdt dusj med dusjstang på vegg. Flislagt dusjvegg mot vaskemaskin og tørketrommel.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Bruksslitasje på innredningens overflater, og generelt eldre utstyr.
- Det mangler løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
- Skjult vanninstallasjon uten lekkasjevarsling/ synliggjøring medfører økt risiko for skjulte fuktskader før forhold avdekkes.
- Løsningen er typisk for byggeår, men manglende lekkasjesikring vurderes som avvik med konsekvens for funksjon etter dagens risikoforståelse.

Tilstandsgrad: TG2
- Grunnet generell bruksslitasje og alder på innredninger og utstyr etter over 30 års bruk, samt manglende drenasjeløsning i forb. med innbygget sisterne til wc.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Ingen umiddelbar konsekvens da rommet er i bruk i dag.
- Slitasje på innredninger og utstyr kan medføre redusert estetikk og funksjonalitet over tid, samt økt vedlikeholdsbehov.
- Armaturer over levetid gir risiko for lekkasje eller redusert funksjon (drypp, svak trykkregulering).
- Manglende drensløsning fra innbygget wc kan gi skjulte vannskader.

For å lukke avviket og oppnå TG0/TG1:
- Utskifting av armaturer og eventuell oppgradering av innredning i henhold til gjeldende produkter og normer hensyntatt dagens standarder.



Vegghengt wc med innbygget sisterne



Dusjhjørne, wc og servantinnredning

Tilstandsrapport



Opplegg vaskemaskin og tørketrommel

ETASJE 4 > BAD 2

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

- Det er mekanisk avtrekksventil.
- Tilluftsspalte mellom terskel og dørblad.

Vurdering:
- Referansenivå for luftbehandlingen er satt til byggeår.
- Avtrekksventilen er funksjonstestet med en enkel papirtest for å kontrollere undertrykk.
- Det er ikke utført måling av luftmengder eller vurdering av ventilasjonsanleggets totale kapasitet eller funksjon.

Tilstandsgrad: TG1
- Begrunnelse: Basert på enkel funksjonstest og visuell observasjon vurderes ventilasjonen å fungere etter tiltenkt formål hensyntatt byggeåret.



Avtrekksventil

ETASJE 4 > BAD 2

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

- Hulltaking er ikke utført da baderommet er et prefabrikert våtrom (våtromskabin). Iht. Forskrift til Avhendingslova skal det ikke utføres hulltaking i prefabrikkerte våtrom.

KJØKKEN

ETASJE 4 > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

- Kjøkkeninnredning er fra 2017 og har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat med topplimt induksjon koketopp og topplimt XL stålkum og ett- greps blandearmatur i benk fra 2021. Det er kjøleskap og fryseskap fra byggeåret, samt integrert oppvaskmaskin og stekeovn. Belysning under overskap. Backsplash plater på vegg mellom benk og overskap.

Mindre avvik:
- Det ble ikke påvist komfyrvakt eller lekkasjesikring i forb. med røropplegg under kum.

Generell info:
- Det er krav til fastmontert komfyrvakt i alle nye boliger fra 2010 i henhold til NEK 400. Denne skal monteres av elektroinstallatør. Ved oppussing gjelder kravet om fastmontert komfyrvakt dersom det legges opp ny kurs til platetopp/komfyr. Kilde: https://www.dsb.no.
- Krav til lekkasjesikring i rom med vanninstallasjoner uten sluk ble innført med Byggteknisk forskrift TEK10 og gjelder nye boliger og i eldre boliger der røropplegg endres vesentlig. EVt. avvik fra ovvennevnte mht. installasjonstidspunkter utløses TG2 iht. NS3600.

- Innredninger og utstyr fremstår med normal bruksslitasje hensyntatt de forskjellige etableringsår og installasjon av komfyrvakt og lekkasjesikring har ikke tilbakevirkende kraft hensyntatt at el. og vannrør er fra byggeåret ved kjøkkeninstallasjoner.

Tilstandsgrad: TG1- Innredninger og utstyr var velfungerende på befaringstidspunktet med normal bruksslitasje hensyntatt alder.



Kjøkkeninnredning



Kjøkkeninnredning

ETASJE 4 > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med avtrekk ut etablert i overskap over kokesone.

- Undersøkelse er begrenset til å vurdere prinsipp for ventilasjon og avtrekk fra kjøkkenet. Det er utført en enkel test med papir for å se om det er luftbevegelse.
- Ventilatorer blir ikke teknisk undersøkt.

Tilstandsgrad: TG1- Ventilator var fungerende ved enkel prøvetesting.



Avtrekksvifte integrert i overskap over koketopp

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

- Vannrør fra byggeåret, hovedsakelig metall- og kobberrør. Anlegget er i stor grad skjult, og det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse, vedlikehold eller eventuelle utskiftninger.

Aldersvurdering:
- Anlegget er ca. 37 år gammelt og er i intervallet for teknisk levetid for kobber- og metallrør (30–50 år), men kan vare mye lenger.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Ved kobber- og metallrør fra denne perioden er mer enn halvparten av forventet levetid på vannledninger overskredet.

Tilstandsgrad: TG2 er aldersrelatert.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

- Ingen umiddelbare funksjonsavvik er registrert. Anlegget fungerer etter hensikten i dag.
- På grunn av manglende dokumentasjon og at mesteparten av røropplegget er skjult, anbefales helhetlig kontroll av sertifisert rørlegger ved overtakelse. Det kan ikke utelukkes behov for tiltak.



Rør skjult i vegg på bad



Vann- og avløp under kum.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

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

Tilstandsgrad: TG1
- Basert på visuell kontroll og funksjonsprøving av tilgjengelige deler av avløpsrør, samt aldersvurdering, vurderes anlegget å være i fungerende stand uten registrerte avvik.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Leiligheten har balansert ventilasjon tilknyttet fellesanlegg.
- Tilluft via ventiler i vegg og luftstrøm via spalte under dørbladene.
- Avtrekk fra våtrom og via kjøkkenventilator.

- Referansenivå for luftbehandlingen er satt til byggeår.

- Avtrekk er kontrollert med enkel papirtest (sugeeffekt) og visuell kontroll av ventiler.

Vurdering:
- Tilstandsgrad: TG1. Ventilasjonsløsningen er i tråd med byggeskikken på oppføringstidspunktet og vurderes som funksjonell hensyntatt byggeåret. Leiligheten har balansert ventilasjon via felles ventilasjonsanlegg fra byggeåret.

Merknad:
- Selve ventilasjonsanlegget (aggregat og hovedkanaler) er ikke vurdert nærmere, da dette er del av fellesanlegg og ligger utenfor oppdraget.
- Vurdering av teknisk tilstand på ventilasjonsaggregat krever særskilt fagkompetanse. Filter er ikke kontrollert, og aggregat/kanaler er ikke åpnet.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Leiligheten har varmtvann fra felles varmtvannsanlegg i gården.
- Eier opplyser at anlegget fungerer som normalt i dag.
- Varmtvannstilgangen er kontrollert på tappepunkter i leiligheten og fungerer til forventningene (tilstrekkelig temperatur og trykk).

- Selve varmtvannsanlegget (tank, aggregat og hovedledninger) er ikke besiktiget eller nærmere vurdert, da dette er fellesanlegg under felleseie og ligger utenfor oppdraget.
- For opplysninger om alder, servicehistorikk, vedlikehold eller tilstand anbefales kontakt med boligselskapets styre eller forretningsfører.

Tilstandsgrad: TG1
- Varmtvannsanlegget fungerer normalt på tappepunkter i leiligheten iht. funksjonstest (tilstrekkelig temperatur og trykk) og eieropplysninger, med referansenivå satt til byggeår. Løsningen vurderes som funksjonell og i tråd med byggeskikken på oppføringstidspunktet.

TG 1 Vannbåren varme

Beskrivelse

Leiligheten har vannbårne radiatorer tilknyttet felles varmeanlegg.
- Selve felles varmeanlegget (pumpe, varmesentral, hovedledninger) er ikke besiktiget eller vurdert, da dette ligger utenfor oppdraget og krever spesialkompetanse.
- Vurderingen gjelder kun radiatorene i leiligheten og er basert på alder, visuelle observasjoner og eieropplysninger.
- Reguleringsventiler, termostater og annet utstyr er ikke testet for funksjonalitet.

Tilstandsgrad: TG1
- Løsningen vurderes som funksjonell og i tråd med byggeskikken på oppføringstidspunktet, basert på visuelle observasjoner og eieropplysninger om normal drift i leiligheten. Referansenivået er satt til byggeår.



Vannbåren radiator

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer etablert i fellesareal.

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

Spørsmål til eier

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Skiftet en rekke lysbrytere, samt ny belysning under overskap på kjøkken. Utført av BE- Elektrisk AS, autorisert elektriker.

Tilstandsrapport

Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

- En bygningssakskyndige takstingeniør har ikke forutsetninger, kompetanse eller mandat til å vurdere hele el. anlegget i en bolig og har kun foretatt en visuell overflatekontroll hvor det søkes etter helt åpenbare feil og mangler. Ingen åpenbare feil og mangler ble påvist på befaringen.



El. skap med aut. sikringer i fellesareal



Ujordet kontakt

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

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

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

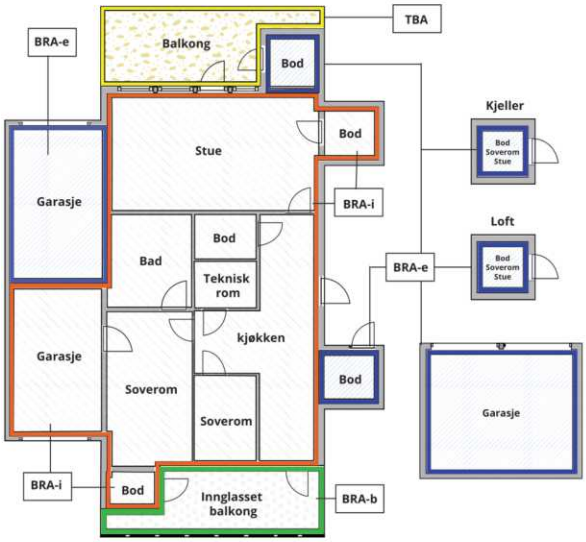
Hva er måleverdig areal?

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 4	86			86	15
Etasjer fellesareal		5		5	
SUM	**86**	**5**			**15**
SUM BRA	**91**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje 4	Stue, kjøkken, soverom 1, soverom 2, bad 1, bad 2, bod, entré		
Etasjer fellesareal		Bod i fellesareal	

Kommentar

Oppmålt BRA- e:
- Bod i fellesareal ca. 5 BRA (nettoareal).
Oppmålt TBA:
- Balkong med utgang fra kjøkken ca. 4 m².
- Takterrasse med utgang fra stue, ca. 11 m².

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

Merknad arealfastsettelse:
- Det er registrert avvik eller uklarheter mellom tilgjengelige byggetegninger/seksjoneringstegninger og observerbare forhold ved oppmåling i leiligheten. I slike tilfeller er faktisk observerbare forhold ved befaring lagt til grunn for arealfastsettelsen.
- Arealene er fastsatt etter NS 3600 og NS 3940 og basert på synlige og tilgjengelige flater ved befaring. Eventuelle skjulte sjakter eller arealer som ikke lar seg dokumentere uten destruktive inngrep er ikke medtatt i arealberegningen.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: - Approbasjon (rammetillatelse) datert 1987.
- Ferdigattest datert 8. des. 1994.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: 2021:
- Nytt gard. skap på hovedsov
- Pusset opp/ malte alle overflater
- Elfasystem i innv. bod.

2025:
- Markise på vestvendt terrasse
(- Vaskemaskin fra 2018)

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.2.2026	Jo K. Eckhoff	Takstingeniør
	Terje Sandnes	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	209	449		37	2716 m²	Arealbekreftelse fra kommunen datert 26.01.26.	Eiet

Adresse
Bryggetorget 17

Hjemmelshaver
Sandnes Terje Dr AS

Eiendomsopplysninger

Tilknytning vann

Bygningen er tilknyttet offentlig nett via private stikkledninger

Tilknytning avløp

Bygningen er tilknyttet offentlig nett via private stikkledninger

Regulering

S- 2919- Byggområde for bolig, bevertning og barnehage i 1. etg. Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015.

Tinglyste/andre forhold

Tinglyste forhold er ikke vurdert, eller kontrollert av takstingeniør. Ved evt. overtagelse av eiendommen anbefales det å sette seg inn i evt. tinglyste dokumenter som kan berøre eiendommen.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	07.04.2026	- Egenerklæring er gjennomgått av takstingeniør. Ingen avvikende opplysninger ble registrert.	Gjennomgått		Nei
Selger	09.02.2026	Selger påviste boligen og ga opplysninger.	Gjennomgått		Nei
Byggesak i kommunens byggesaksregister.	10.02.2026	Gjennomgang av byggesaksarkiv tilhørende eiendommen.	Gjennomgått		Nei
Forretningsfører for boligselskapet		Boligselskapets regnskaper gjeld/ formue og øvrige forretningsdisposisjoner er ikke gjennomgått eller vurdert.	Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	08.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/ZE1274

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

JKE Byggconsult AS
Postboks 126 Vindern
0319 OSLO

Andre bilder



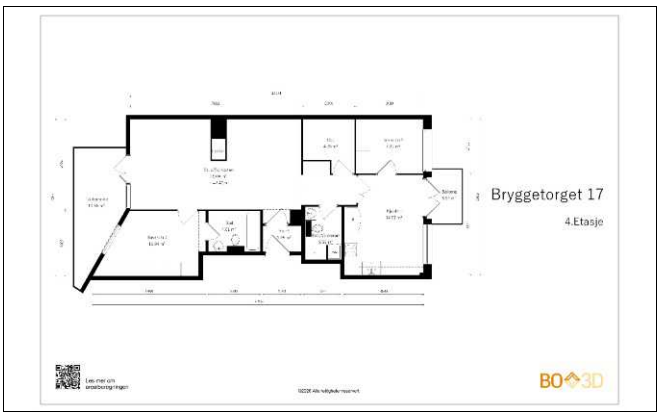
Heis



Søppelsjakt



P. plass



Planløsning

Privat Megleren Allé
v/Mille Amalie Christiansen
mille.amalie.christiansen@privatmegleren.no

Deres oppdragsnr.: 186260021 Oslo, 03.02.2026

Sameiet Dokkbygningen

- Gnr. 209, bnr. 449, snr. 37 i Oslo kommune.
- Eier i henhold til vårt register: Terje Sandnes
- Forsikret i Gjensidige - forsikringsnummer 90956333
- Felleskostnader pr. kvartal i 2026: kr 26.283,-
- Seksjonens andel formue pr. 31.12.2025: kr 4.574,-
- Seksjonens andel gjeld pr. 31.12.2025: kr 3.103,-
- Eierskiftegebyr er 4 ganger rettsgebyret på overtagelses dato og innbetales til konto 7056 05 20598, merkes med sameiets navn og seksjonsnr. (faktura blir ikke sendt ut).

Vedlegg: Husordensregler med regler for ombyggingsarbeider på Aker Brygge, sameiets vedtekter og bruksreglement, innkalling til ordinært sameiermøte, protokoll fra ordinært sameiermøte.

Felleskostnadene på Aker Brygge fastsettes hvert år ut ifra budsjett vedtatt i sameiestyret og faktureres kvartalsvis. Avvik mellom faktiske og budsjetterte kostnader avregnes påfølgende år og faktureres den som er registrert som eier av seksjonen på fakturadato.

Det kreves ikke styregodkjennelse av kjøper. Som forretningsfører er vi pliktige til å innrapportere oppgave over sameiers andel av boligsameiets ligningsmessige beløp til Skatteetaten. I den forbindelse må vi få opplyst kjøpers fødselsnummer (11 siffer) / organisasjonsnummer og selgers nye postadresse.

Opplysningene ovenfor er basert på den informasjon forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Det tas derfor forbehold om mulige feil og mangler i ovennevnte opplysninger. Ved uklarheter bes forretningsfører kontaktes for avklaring. Det minnes i den sammenheng om selgers opplysningsplikt/kjøpers undersøkelsesplikt i henhold til avhendingsloven.
Videre kan det forekomme endringer gjennom året som forretningsfører ikke har blitt informert om eller er endelig vedtatt ved avgivelse av ovennevnte opplysninger.

Til informasjon dersom det medfølger bruksrett til P-plass er det Aimo Park Norway AS som fakturerer dette, de kan kontaktes på: kontraktsparkering@aimopark.no, tlf. 21 00 76 70.

Med vennlig hilsen
Bryggedrift AS

Kristin Ramsdal
Regnskapsmedarbeider

Adr.: Støperigata 1, 0250 Oslo
Direkte tlf.: +47 932 20 856
E-post: kristin.ramsdal@bryggedrift.no
Sentralbord: +47 23 23 87 00

Sameiet Dokkbygningen

VEDTEKTER

vedtatt i konstituerende sameiermøte 07.12.1989
med senere endringer.
Senest revidert i årsmøte 23.04.2025

§ 1

Navn

(1) Sameiets navn er **Sameiet Dokkbygningen**.

§ 2

Eiendommen

(1) Eiendommen gnr. 209, bnr. 449 i Oslo ligger i sameie mellom eierne av de eierseksjoner som tomten og bebyggelsen er oppdelt i. Bygget består av 89 seksjoner hvorav 76 er boligseksjoner og 13 er næringsseksjoner. For hver eierseksjon er fastsatt en sameiebrøk som bygger på seksjonenes innbyrdes verdier.

(2) Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter oppdelingen omfattes av bruksenheter med enerett til bruk (hoveddel eller tilleggsdel), er fellesarealer.

(3) Overdragelse eller bortleie av seksjoner eller bruksenheter skal meldes skriftlig til sameiestyret. Styret kan kreve innflyttingsgebyr ved eierskifte, og skifte av leietaker. Innflyttingsgebyret har som hensikt å dekke kostnader knyttet til den enkelte innflytting, så som bytte av postkasseskilt, navn på ringeklokke, og vedlikehold ved slitasje.

§ 3

Bruken av bruksenheter og fellesarealer

(1) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med de formål som fremgår av seksjoneringsbegjæringen. Formålet er fastsatt til *bolig* eller *næring*. Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(2) Det må ikke foretas noen form for inngrep i bygningskonstruksjonen, herunder fasader, delevegger o.l. uten styrets skriftlige godkjenning. Hvis et inngrep påvirker tekniske installasjoner som betjener flere sameier/eiendommer på Aker Brygge skal skriftlig godkjenning innhentes fra Bryggedrift. Med felles tekniske installasjoner menes for eksempel røranlegg for oppvarming, vann og avløp, felles elektriske anlegg, ventilasjonsanlegg og brannvarslingsanlegg. Bryggedrift skal konfereres hvis det er usikkert om et planlagt tiltak skal godkjennes av Bryggedrift eller ikke.

Uten styrets skriftlige godkjenning kan seksjonseier ikke foreta ombyggingsarbeider som medfører pigging i betong som er til vesentlig belastning for øvrige seksjonseiere. Styret kan ikke nekte godkjennelse uten saklig grunn. Det forutsettes at seksjonseier iverksetter nødvendige tiltak for å redusere belastningen for øvrige seksjonseiere til et minimum, herunder foretar behørig varsling.

(3) Arbeider som er søknadspliktige etter Plan- og bygningsloven (pbl.) kan ikke igangsettes før kopi av igangsettingstillatelse fra kommunen er oversendt til styret i sameiet. Ved alle andre arbeider som forutsetter godkjenning fra styret må tiltakshaveren (seksjonseier/leietaker) avgi egenerklæring til styret om at arbeidene ikke er søknadspliktige etter pbl.

(4) Ved frakt av byggematerialer i personheiser kan styret pålegge seksjonseier å dekke kostnader til å utbedre eventuelle skader som oppstår, nødvendige driftsmessige tiltak for å beskytte heisinstallasjonene og for å bringe disse tilbake til opprinnelig tilstand. Det samme gjelder kostnader til å utbedre skader og nødvendige driftsmessige tiltak i trapperom og andre fellesarealer.

(5) Ved opprettelsen av sameiet ble det bestemt at eierne av boligseksjonene skal ha enerett til bruk av nærmere angitte fellesarealer. Næringseierne ble gitt enerett til bruk av andre nærmere angitte fellesarealer. Det skal ikke svares vederlag til sameiet for disse bruksrettighetene. Bruksreglement for de nærmere angitte deler av fellesarealene fremgår av vedlegg 1. Om slike særrettigheter til deler av fellesarealene er det vedtatt et bruksreglement som vedlegges sameievedtektene og anses som en del av disse. Opphevelsen av eneretter til fellesareal som tilstås seksjonseiere i bruksreglementet forutsetter samtykke fra eieren(e) av seksjonen som innehar rettigheten.

I de tilfeller hvor det etableres felles bruk av areal i de enkelte bruksenheter til tekniske anlegg eller lignende, kan arealene, så lenge de tjener til felles bruk, anses som fellesarealer hva angår drifts- og vedlikeholdsutgifter som oppstår på arealene, jf § 5 (1).

(6) Alle seksjonseiere plikter å holde sin seksjon koblet til brannalarmanlegget for eiendommen.

(7) Alle seksjonseiere plikter å melde ifra til styret uten unødig opphold ved skader på eiers bruksenhet eller fellesarealer. Seksjonseier som unngår å melde ifra om en skade kan bli ansett som uaktsom.

(8) Årsmøtet kan med vanlig flertall vedta husordensregler.

§ 4

Ansvar for fellesutgifter

(1) Internt i sameiet hefter den enkelte seksjonseier for fellesutgifter i henhold til fordelingen som følger av § 5 i vedtektene.

(2) Utad hefter den enkelte seksjonseier proratarisk (delt ansvar) for felles ansvar og forpliktelser etter sameiebrøken, jf. esl. § 30.

§ 5

Fordeling av fellesutgifter

(1) Med fellesutgifter forstås alle utgifter ved eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet (hoveddel eller tilleggsdel). Dessuten skal utgifter som knytter seg til areal i bruksenheter som tjener til felles bruk, jf § 3 (5) siste avsnitt, anses som fellesutgifter.

(2) Ved opprettelsen av sameiet ble det besluttet at en del av eiendommens kostnader skal fordeles forskjellig mellom seksjonene avhengig av hvilket bruksområde seksjonen tilhører. Denne ulikhet er basert på en vurdering av hvordan de forskjellige bruksområder påvirker eller forårsaker de enkelte utgiftselementer og i en viss utstrekning en forutsetning om de enkelte seksjonseieres interesse av å opprettholde standard og verdi innenfor de samme bruksområder. For andre utgiftselementers vedkommende skal kostnadene fordeles etter sameiebrøkene eller etter beregnet gulvareal. Bruksområder kan være boliger, butikker, serveringssteder og kontorer.

Dersom bruksområdet for en seksjon endres, skal styret ta opp spørsmålet om endring av fordelingen tilsvarende.

(3) Inntatt som vedlegg 2 (med underbilag) følger oversikt over prinsippene for fordeling av fellesutgiftene mellom seksjonene. Vedlegg 2 gjelder som en del av vedtektene. Endring av fordelingen på grunn av endring av bruksområder kan derfor bare skje etter reglene om vedtektsendringer.

(4) Endring av fordelingen gis virkning fra 1. januar påfølgende år og får ingen betydning for avregningen i forbindelse med årsoppgjøret.

(5) Dersom det kan fastslås at betingelsen for fordelingsendring har vært tilstede hele inneværende år og melding om endringen har blitt mottatt av styret i tide til behandling i innværende års ordinære årsmøte, skal endringen bli tatt hensyn til ved avregningen i forbindelse med årsoppgjøret for samme året.

(6) Begjæring om endring av fordelingen på grunn av endring av bruksområde kan også fremsettes av sameierne etter bestemmelsene om ekstraordinært årsmøte.

(7) Eierne av boligseksjonene i Sameiet Fondbygningen (209/448), Sameiet Kaibygning I (209/444), Sameiet Kaibygning II (209/446) og Sameiet Dokkbygningen (209/449) eier snr. 58 (Fellesrommet) i Sameiet Fondbygningen sammen i et tingsrettslig sameie med 1/208-del på hver av boligene. Til eierretten er knyttet enerett til å bruke svømmeanlegget i 7. etasje i Fondbygningen og adkomstene til dette. Utgiftene ved renhold og vedlikehold av svømmeanlegget skal bæres av eierne av snr. 58. Om dekningen av disse utgiftene og de fellesutgiftene som faller på snr. 58 har de fire sameiene inngått avtale datert 7. desember 1989. Avtalen er inntatt som vedlegg 3 til vedtektene, men utgjør ikke en del av vedtektene som sådan.

§ 6

Betaling av andel av fellesutgifter

(1) Sameiestyret har plikt til å påse at alle fellesutgifter blir dekket av sameiet, slik at man unngår at kreditorer gjør krav gjeldende mot de enkelte sameiere for sameiets forpliktelser. Styret skal sørge for forskuddsvis akonto innkreving av forholdsmessige andeler av de beregnede fellesutgifter hos seksjonseierne. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Avsetningene budsjetteres av styret og vedtas av årsmøtet i forbindelse med behandlingen av årsregnskapet.

(2) I forbindelse med årsoppgjøret ved årets slutt skal faktiske kostnader, inklusiv eventuelt besluttet avsetning til fond, avregnes mot det akontobeløp som seksjonseieren har innbetalt. En seksjonseier som har betalt inn større beløp a konto enn hva faktiske kostnader tilsier, har krav på å få dekket det overskytende. Ved eierskifte i perioden vil utbetaling vil bli foretatt til den som er registrert som seksjonseier på utbetalingstidspunktet. Tilsvarende er en seksjonseier som har betalt inn lavere beløp a konto enn hva faktiske kostnader tilsier, forpliktet til å dekke det mellomværende. Ved eierskifte i perioden vil innbetaling bli krevd fra den som er registrert som seksjonseier på innkrevingstidspunktet.

§ 7

Sameiets vedlikeholdsplikt

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like, jf esl. § 33. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt etter esl. § 32, jf også § 8 nedenfor. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter i tillegg felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(3) I de tilfeller hvor sameiet utfører nødvendige utskiftings- /vedlikeholdsarbeider som medfører inngrep i fellesarealer med særskilt bruksrettigheter (jf § 3 (5)) eller inngrep i tilleggsdel til bruksenheter som tidligere har vært fellesareal med særskilt bruksrett, har sameiet plikt til å tilbakestille disse arealene til opprinnelig standard (med de materialer og løsninger som benyttes på tidspunktet for tilbakestillelse). Med opprinnelig standard menes det standardnivå arealene – med faste og varige installasjoner – hadde da bygningsmassen ble oppført i 1989. Den enkelte seksjonseier har ansvar og risiko for endringer, tiltak og installasjoner som de selv har anbrakt og gjennomført på arealene.

§ 8

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper, jf esl. § 32. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar
b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
d) skap, benker, innvendige dører med karmer
e) listverk, skillevegger, tapet
f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
g) vegg-, gulv- og himlingsplater
h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
i) vinduer og ytterdører.

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås. Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

(4) Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i § 8 (2) og (3), men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

(7) Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting, etter esl. § 32. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

(8) Seksjonseierne har samme plikt til renhold og vedlikehold av tilleggsdeler, og fellesarealer de har enerett til som de har til renhold og vedlikehold av sine bruksenheter.

§ 9

Sameiets panterett for seksjonseiernes økonomiske forpliktelser

(1) De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver

bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

(2) Panteretten faller bort dersom det ikke senest to år etter at pantekravet skulle ha vært betalt, kommer inn en begjæring til namsmyndigheten om tvangsdekning, eller dersom dekningen ikke gjennomføres uten unødig opphold.

§ 10

Styret

(1) Styret i sameiet skal bestå av fire medlemmer. Årsmøtet velger styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrets leder velges særskilt. Årsmøtet kan velge varamedlemmer til styret og bestemme om disse skal være personlige eller etter nummerrekkefølge. Styremedlem tjenestegjør i to år, om ikke annet er bestemt av årsmøtet.

(2) Dersom styret ikke vedtar annet skal styrets leder være sameiets representant i eksterne organer.

(3) Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i, jf esl. § 59.

§ 11

Årsmøtet

(1) Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

(2) Alle sameiere har rett til å delta i årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. For boligseksjoner har også sameierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av sameierens husstand rett til å være til stede og til å uttale seg. Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede i årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig, eller de har gyldig forfall.

(3) En sameier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Sameieren har rett til å ta med seg rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse med vanlig flertall.

(4) Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni måned. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(5) Ekstraordinært årsmøte holdes når styret finner det nødvendig eller når minst to sameiere som til sammen har minst 1/10 av stemmene skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

(6) Årsmøtet innkalles skriftlig av styret med et varsel på minst 8 og høyst 20 dager. Ekstraordinært årsmøte kan om nødvendig innkalles med kortere varsel som likevel skal være på minst 3 dager.

(7) Årsmøtet skal kun behandle saker angitt i innkallingen til møtet. Årsberetning, regnskap og revisjonsberetning skal senest 7 dager før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. I tillegg skal disse dokumenter være tilgjengelige i årsmøtet.

(8) I årsmøtet har sameierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier.

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

Det kreves et flertall på minst 2/3 av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i esl. § 20 annet ledd annet punktum

f) fastsetting av vedtekter og endring av disse, jf esl. § 27 annet ledd.

g) ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning.

(9) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen

b) oppløsning av sameiet

c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter

d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

§ 12

Inhabilitet i årsmøtet

(1) Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående

b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet

c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser

d) pålegg eller krav etter esl. §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

§ 13

Eierseksjonsloven - Tvister

Når ikke annet er lovlig fastsatt i disse vedtekter, kommer lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65, som er ufravikelig med mindre annet er uttrykkelig sagt eller fremgår av sammenhengen i loven, til anvendelse i sameiet.

Eventuelle tvister mellom sameierne i forbindelse med sameieforholdet avgjøres ved de ordinære domstolene, med mindre partene blir enige om en voldgiftsordning.

§ 14

Rettigheter og forpliktelser utenfor sameiet

Som følge av det nære tilknytnings- og avhengighetsforhold som eiendommene på Aker Brygge har til hverandre, har sameiet inngått en overenskomst med eierne av andre eiendommer på Aker Brygge. Overenskomsten, som er kalt «overenskomst om symbiose», vedlegges sameievedtektene som vedlegg 4. Den inneholder bestemmelser om bl.a. adkomst til, bruk av og eiendomsrett til felles tekniske anlegg, ansvar for vedlikehold av tekniske anlegg og rom de befinner seg i og sameiernes forpliktelser til å bære en forholdsmessig del av omkostningene ved drift og vedlikehold av utearealene.

§ 15
Avslutningsbestemmelse

Alle eiere i sameiet vedtar reglene i vedtektene og husordensreglene slik disse til enhver tid lyder, samt vedtak som er truffet på årsmøter, som bindene for seg.

* * *

Vedleggsliste:

Vedlegg 1:	Bruksreglement
Vedlegg 2:	Oversikt over prinsippene for fordeling av fellesutgiftene mellom seksjonene (med bilag)
Vedlegg 3:	Avtale om dekning av utgifter til svømmeanlegg av 7. desember 1989
Vedlegg 4:	Overenskomst om symbiose

Vedlegg 1

BRUKSREGLEMENT

for

Sameiet Dokkbygningen

Nærværende bruksreglement er opprettet i forbindelse med oppdelingen av gnr. 209, bnr. 449 i Oslo i eierseksjoner og inneholder de forutsetninger som er lagt til grunn ved opprettelsen av eierseksjonssameiet, jf. sameievedtektenes § 3.

Bruksreglementet er en del av sameievedtektene og kan bare endres etter reglene for vedtektsendringer.

Bruksreglementet ble sist revidert i årsmøte 24.04.2019.

1. Rettigheter for eierne av boligseksjoner

1.1 Boligseksjonseierne har enerett til å bruke de takterrasser og balkonger som tilligger deres bruksenheter. Terrassene og balkongene er inntegnet på de tinglyste plantegningene (men utenfor grensen til bruksenhetene).

1.2 Eierne av boligseksjonene i Dokkbygningen har enerett til å bruke felles takterrasse i 5. etasje i Dokkbygningen. Området er markert på plantegning som vedlegges nærværende bruksreglement (bilag 1).

1.3 Eierne av boligseksjonene i Fondbygningen, Kaibygning I, Kaibygning II og Dokkbygningen har enerett til å bruke svømmeanlegget i 7. etasje i Fondbygningen og felles takterrasser og adkomstarealer til disse (herunder trapper og heiser og bro i 7. etasje til Kaibygning I og bro mellom Dokkbygningen og Fondbygningen). Takterrassene, svømmeanlegget og adkomstarealene er inntegnet på plantegninger som vedlegges bruksreglementet (bilag 2).

1.4 Eierne av boligseksjonene har enerett til å bruke inngangspartier i N1 og 1. etasje med tilliggende heiser og trapper som vist på vedlagte plantegning (bilag 3 og 4).

1.5 Eierne av boligseksjonene og eieren av snr. 67 har enerett til å bruke felles inngangsparti i 1. etasje som vist på vedlagte plantegning (bilag 5).

1.6 (i) Som en presisering av vedtektenes § 3 er eier av boligseksjon, uten styrets skriftlige forhåndsgodkjennelse, ikke berettiget til å dele en boligseksjon i to eller flere boenheter, eller på annen måte iverksette tiltak som endrer seksjonens karakter av bolig.
(ii) Eier av boligseksjon kan ikke bedrive korttidsutleie av boligseksjon med mer enn totalt 60 døgn pr. kalenderår. Skulle eierseksjonsloven eller annen bestemmelse gi mulighet for å sette et lavere tak på antall slike utleiedøgn, skal slikt lavere tak komme til anvendelse. Alle leietagere av boligseksjon må skriftlig tiltre sameiets husordensregler, jf. også vedtektenes § 2 pkt. 3.

2. Rettigheter for eierne av næringsseksjoner

2.1 Eierne av snr. 71, 80, 81 og 89 har rett til som ledd i sin næringsvirksomhet å bruke de utearealer på bakkeplanet som ligger utenfor deres bruksenheter. Utearealene er vist med skravur på vedlagte plantegning (bilag 6).

2.2 Eierne av snr. 82, 83, 85, 87 og 88 har enerett tilå bruke fellesareal på plan N1 avmerket på plantegning som vedlegges (bilag 7).

2.3 Eierne av næringsseksjonene har rett til å sette opp reklameskilt for egen virksomhet på bygningens fasader utenfor egen bruksenhet. Det skal ikke svares vederlag til sameiet for utøvelse av denne retten.

De skilt, emblemer, logoer o.l. som settes opp må være utformet under hensynstagen til bygningens arkitektur, den øvrige skilting på bygningen og omstendighetene forøvrig.

Alle skilt, emblemer, logoer o.l. som ønskes satt opp og plasseringen av disse må på forhånd godkjennes av sameiets styre. Godkjennelsen kan ikke nektes uten saklig grunn.

Dersom styret i et nærliggende sameie eller eieren av en nærliggende eiendom på Aker Brygge finner at et oppsatt skilt, emblem, logo e.l. er til sjenanse for eiere eller brukere av deres eiendom, kan det klage til styret i Bryggedrift AS, som eventuelt kan kreve skiltet, emblemet eller logoen fjernet, eller utformingen eller plasseringen endret.

En næringsdrivende eller et sameiestyre kan i tvilstilfelle forelegge planene om oppsetting av skilt, emblemer eller logoer for styret i Bryggedrift AS til bindende forhåndsuttalelse.

2.4 Eierne av næringsseksjoner har også rett til å sette opp skilt, emblemer, logoer o.l. for egen næringsvirksomhet på innvendige vegger og fasader utenfor sine bruksenheter. De skilt, emblemer, logoer e.l. som ønskes oppsatt skal på forhånd godkjennes av sameiestyret. Godkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn.

3. Vederlag for enerett til bruk

Det skal ikke svares vederlag til sameiet for rettigheter i henhold til dette bruksreglementet.

4. Vedlikehold og renhold

Seksjonseierne har samme plikt til renhold og vedlikehold av fellesarealer de har enerett til som de har til renhold og vedlikehold av sine egne bruksenheter, jf vedtektenes § 8.

5. Ansvar for at rettighetene respekteres

Sameiestyret skal iverksette nødvendige tiltak for at rettighetene til bruk respekteres. Sameiet har intet økonomisk ansvar for at eneretten respekteres.

6. Overdragelse og bortleie (lån) av fellesarealer med enerett til bruk

6.1 Eneretten til bruk av deler av fellesarealene kan ikke overdras eller på annen måte skilles fra seksjonene.

6.2 En seksjonseier kan for sin eiertid leie eller låne bort sin enerett til deler av fellesarealene, med unntak av eneretten til bruk av svømmeanlegget i Fondbygningen som ikke kan leies eller lånes ut uten at boligen som bruksretten tilligger leies eller lånes ut tilsvarende. Utleie eller utlån kan skje til andre sameiere eller utenforstående.

7. Rømningsveier over fellesarealer med enerett til bruk

Seksjonseiere som alene eller sammen med andre har rett til å bruke deler av fellesarealer må sørge for at rømningsveier over disse arealene alltid holdes tilgjengelige med adkomstmulighet for tilstøtende bruksenheter og fellesarealer, herunder også rømningsveier over takterrasser.

* * *

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Stubben Eiendom A.S
Postboks 1423 Vika

0115 OSLO

Leinaas, Terje
c/o Selmer A.S
Postboks 1175 Sentrum

0107 OSLO

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.7	860104630	94/72781

Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Leif Oskar Solheim	8. desember 1994

Arbeidssted : 209/0024 Dokkveien 1
Byggherre : Aker Eiendom A/S, Stranden 1, 0250 OSLO
Arbeidets art: DOKKBYGN., NYBYGG - BOLIGBLOKK

FERDIGATTEST

etter plan- og bygningsloven, paragraf 99 nr. 1.

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.
Ferdigattesten gis på bakgrunn av sluttbesiktigelse og opplysninger fra ansvarshavende.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold som det er gitt approbasjon for samt opparbeidelse av tomten.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Indre by

Øivind Rooth
Overingeniør

Leif Oskar Solheim
Avd.ing.II

Installasjon av sanitæranlegg kontrolleres og ferdigattesteres av OVA.
Avkjørsler kontrolleres av OVV.

Kopi: Selmer A.S, v/Norvald Berge, Postboks 1175 Sentrum, 0107 Oslo

AKER
BRYGGE

REGLER FOR OMBYGGINGSARBEIDER PÅ AKER BRYGGE

Revidert dato: 30.08.2017

Aker Brygge består av 13 frittstående sameier/eiendommer i tillegg til fellestekniske areal under bakken. Eiendomsbesitterene på Aker Brygge ved sameienes styrer har gitt Bryggedrift AS ("Bryggedrift") fullmakt til å håndheve følgende regler for ombygning i de enkelte sameier/eiendommer på Aker Brygge.

Uteområdet på Aker Brygge er privat eiet, men offentlig regulert. Arbeider på uteområdet følger forskrift om begrensning av støy i Oslo kommune.

PROSJEKTERING/PLANLEGGING

Sameiene/eiendommene har vedtatt følgende regler for ombyggingsarbeider:

1. Det må ikke foretas noen form for inngrep i de tekniske installasjonene i bruksenhetene uten styrets skriftlige godkjenning eller godkjenning fra Bryggedrift hvis inngrep påvirker fellestekniske installasjoner som gjelder flere sameier/eiendommer. Med tekniske installasjoner menes røranlegg for oppvarming, vann og avløp, felles elektriske anlegg, ventilasjonsanlegg, brannvarslingsanlegg, fasader og delevegger mellom seksjoner, samt bærende konstruksjoner inne i seksjonene. Konferer Bryggedrift hvis det er usikkerhet om planlagt tiltak er et søknadspliktig inngrep i tekniske installasjoner eller ikke.

2. Ombyggingsarbeider som kan være til belastning for øvrige seksjonseiere skal gjennomføres i normal arbeidstid, det vil si hverdager 0800-1800. Eksempler på ombyggingsarbeider som kan være til belastning for øvrige seksjonseiere er elektro- og rørarbeider som medfører boring i tak/gulv/vegger, snekkerarbeider o.l. Sameiets styre kan i spesielle tilfeller gjøre unntak for næringsarealer. Regler for særlig støyende arbeider er behandlet under punkt 4.

3. Seksjonseier plikter å iverksette nødvendige tiltak for å redusere belastningen for øvrige seksjonseiere til et minimum, herunder foreta behørig varsling til alle berørte naboer. Konferer Bryggedrift om distribusjon av nabovarsel.

Varsel om planlagte ombyggingsarbeider skal være utsendt minst 7 dager før ombyggingsprosjektet starter opp. I varselet skal det fremgå:

- Type arbeider som er planlagt, dvs. en kort beskrivelse av arbeider som kan medføre belastning for øvrige seksjonseier (om det vil være særskilt støyende arbeider som skal varsles etter punkt 4, om utvendig heis vil bli benyttet o.l.).
- Hvor arbeidene skal foregå, dvs. hvor i bygget seksjonen ligger og eventuelt om arbeider også skal utføres utenfor seksjonen.
- I hvilken tidsperiode ombyggingsprosjektet forventes utført. Ved vesentlige endringer i tidsplan plikter seksjonseier å informere berørte naboer.

4. Ved særlig støyende arbeider som pigging i betong skal det varsles særskilt og det skal angis nøyaktig tid og varighet for når slike arbeider skal utføres. Disse skal kun foregå i tidsrommet mandag til fredag mellom 1000 og 1700. Vedvarende støyende arbeider kan maksimum strekke seg over to timer, deretter må det være opphold i minst tre timer. Dette innebærer at vedvarende støyende arbeider i praksis kun kan utføres i periodene 1000-1200 og 1500-1700. Disse tidene skal oppgis i nabovarsel som utstedes av tiltakshaver. Konferer Bryggedrift om distribusjon av varsel om særlig støyende arbeider.

   Sameiets styre kan i spesielle tilfeller gjøre unntak for næringsarealer.

   Særlig støyende arbeider varsles minst 3 virkedager før utførelse. Dette gjelder uavhengig av om arbeidene inngår som en del av varslede ombyggingsarbeider under punkt 3, eller om det oppstår behov for å gjennomføre særskilt støyende arbeider som ikke er knyttet opp mot et byggeprosjekt. Hvis særskilt støyende arbeider skal gjennomføres over flere dager, er det tilstrekkelig å sende varsel 3 virkedager før arbeidet starter første dag med spesifisering av hvilke dager arbeidene forventes utført.

5. Arbeider som er søknadspliktige etter Plan- og bygningsloven (PBL), som inngrep i bærende konstruksjoner eller endring av fasade, kan ikke igangsettes før kopi av igangsettingstillatelse fra kommunen er oversendt til sameiets styret og styret har gitt sin godkjenning. Arbeider som er meldingspliktige etter PBL kan ikke igangsettes før kopi av byggemelding er oversendt til styret.

6. Ved alle andre arbeider som forutsetter godkjenning fra styret må tiltakshaveren (seksjonseier/leietaker) avgi egenerklæring til styret om at arbeidene ikke er søknads- eller meldingspliktige etter PBL.

7. Seksjonseier plikter å dekke kostnadene for utbedring av eventuelle skader som oppstår og nødvendige driftsmessige tiltak for å beskytte heisinstallasjonene og for å bringe disse tilbake til opprinnelig tilstand. Det samme gjelder skader og nødvendige driftsmessige tiltak i trapperom og andre fellesarealer.

8. Ved overtredelse av disse reglene har styret v/Bryggedrift rett til å stanse arbeidene.

Kontaktmøte med Bryggedrift AS

Bryggedrift har drifts- og vedlikeholdsansvar for de tekniske anlegg i de fleste bygningene på Aker Brygge. Det må ikke foretas inngrep eller endringer i anleggene uten at Bryggedrift er konsultert og tillatelse er gitt, ref. punkt 1.

Før arbeidene igangsettes skal Bryggedrift kontaktes. Avhengig av omfanget avholdes et møte hvor man kan gå igjennom prosjektet, premisser for gjennomføring og sikre god informasjonsutveksling.

Bryggedrift skal bl.a. ha navn og kontaktmulighet med ansvarlig på arbeidsstedet uansett arbeidets omfang.

Påføres de anlegg Bryggedrift har ansvar for skade eller funksjonsforstyrrelser, vil utbedrende arbeider kunne faktureres de ansvarlige.

Byggemelding

Plan- og bygningsloven definerer hvilke typer arbeider som utløser søknads- eller meldeplikt. Kopi av igangsettingstillatelse skal leveres Bryggedrift før arbeider startes. Eventuelt saksnummer oppgis.

Dersom tiltakshaver mener at arbeidene ikke er søknads- eller meldepliktige skal han utstede en egenerklæring som leveres Bryggedrift før oppstart.

Adgangskontroll/låssystemer

Bygningenes skall er kontrollert med en kombinasjon av mekanisk avlåsing og elektronisk adgangskontroll. Disse systemene administreres i de aller fleste tilfeller av Bryggedrift. Leietakere som måtte ønske det, kan kjøpe seg eksklusiv plass i det elektroniske adgangskontrollsystemet slik at adgang til egne lokaler oppnås med samme adgangstegn som til byggets skall. Bryggedrift kan, ved nært samarbeide med låsesmed, assistere eller helt forestå leietakers egne låsbehov, fra større systemer helt ned til de enkleste løsninger.

Det er ønskelig at Bryggedrift får en beredskapsnøkkel til arealene for å kunne forestå skadebegrensning ved brann, vannlekkasje eller lignende. Oppbevaring og bruk av slike nøkler er underlagt strenge sikkerhetsinstrukser og - rutiner.

Alarmanlegg

Bryggedrift kan tilby abonnement på alarmmottak med utrykningstjeneste. Ønsker leietaker ekstra sikring i form av innbrudds- og/eller ransalarm kan Bryggedrift utføre montasje av utstyr med terminering i egen døgnbemannet sentral og forestå utrykning ved områdets lokalkjente vektere. Dette gir en utrykningstid på noen få minutter. Særskilte tekniske alarmer kan også inkluderes.

Dokumentasjon

Teknisk dokumentasjon og tegninger vil normalt være tilgjengelig hos Bryggedrift. For ajourhold av underlag må dokumentasjon/beskrivelse av utførte arbeider leveres Bryggedrift i forbindelse med ferdigstillelse.

Transport/Varelevering/Parkering

Uteområdet på Aker Brygge er offentlig regulert til gågate/fortau, hvilket medfører at håndhevelse utføres av politiet og Oslo kommune.

Varelevering

Varelevering skal skje via økonomigatene i parkeringskjelleren (K1). Næringsdrivende på Aker Brygge plikter å følge den til enhver gjeldende tidsplan for varelevering. Leveranser via gateplan krever forhåndsgodkjenning av Bryggedrift v/ Kontrollrommet. Mottaker av vareleveranser er ansvarlig for å informere sine leverandører om dette.

Forutsatt forhåndsgodkjenning fra Bryggedrift v/ Kontrollrommet åpner gågate-reguleringen for varelevering mellom kl 0700 og kl 1100 (mandag-lørdag). Vareleveringen skal være avsluttet kl 1100 når området stenges med bom. For utkjøring etter dette tidspunktet må vareleverandør oppgi hvilket firma de representerer og hvem de leverer varer til. Det er mottaker av vareleveransene som holdes ansvarlig hvis leverandører ikke overholder tidsfristene

Parkering

Parkering er forbudt i gateplan, ved lasteramper og i kjøreveier i kjeller. Overtredelser vil kunne medføre gebyr/borttauing. Aker Brygge P-hus er åpent hele døgnet (maks fri høyde er 2,10 m).

Kran/Lift

Tiltakshaver må påse forskriftsmessig avsperring av området under hengende last eller arbeider i høyden. På grunn av vanskelige trafikale forhold må bruk av kran/lift avtales med Bryggedrift. Mange steder er gatebelegget lite trykksterkt slik at gode trykkavlastere må benyttes.

Avfall/Søppel/Containere

Entreprenør/oppdragsgiver må selv besørge bortkjøring av byggeavfall/søppel. Container(e) kan kun plasseres på området etter avtale med Bryggedrift.
Avfall fra byggearbeider tillates ikke deponert i Aker Brygges alminnelige søppelmottak.

Kostnader som følge av skader på bygninger, belegg eller utstyr, evt. behov for opprydding eller rengjøring, vil bli fakturert etter regning.

Brannberedskap

Brannforebyggende tiltak er høyt prioritert på Aker Brygge. Det er utarbeidet en egen instruks som forteller om hvilke krav som stilles i forbindelse med arbeider som kan påvirke brannberedskapen.

Instruksen er tilgjengelig hos Bryggedrift.

Brannulykker, andre problemer

Bryggedrift har utarbeidet beredskapsplan for Aker Brygge området. Denne inneholder viktig informasjon relatert til Brannvesen, Politi, Legevakt og skadesanering. Det er derfor viktig at Bryggedrift varsles umiddelbart dersom problemer skulle oppstå. Personalet på Kontrollrommet, som er bemannet 24 timer i døgnet, vil kunne bistå ved de fleste problemer og evt. forestå nødvendig varsling.

Alarmtelefon på Aker Brygge 23 23 87 10

Erfaring har vist at følgende punkter bør vies ekstra oppmerksomhet

Det forutsettes at ethvert arbeide utføres i henhold til gjeldende lover og forskrifter av kompetent personell og at komplett dokumentasjon overleveres Bryggedrift i forbindelse med ferdigstillelse.

VVS

Ventilasjon:	Det må sikres opprettholdelse av luftbalanse. Sentralavtrekk må ikke isoleres ved endringer i rominndeling. Brannspjeld skal merkes tydelig.
Kjøling:	Dimensjonering må gjøres ut fra faktisk varmebelastning.
Fan-coils:	Disse er et brukeransvar. Tidligere leietaker kan ha neglisjert vedlikehold.
Installasjoner over himling:	Det må sikres adkomst for rep/vedlikehold. Avstengningsventiler skal merkes under himling.
Sprinkleranlegg:	Dekningsområder må kontrolleres ved endringer i rominndeling/himlinger.

Elektro

Brannalarmanlegg/ Ledelys/ Utg.markering:	Ved enhver endring skal Bryggedrift kontaktes for prosjektering. Arbeidene kan utføres av annen installatør, men Bryggedrift ivaretar prosjektering, nye tekster, revisjon av dokumentasjon osv. og belaster oppdragsgiver for dette. Utstyrsvalg skal godkjennes av Bryggedrift.
Data/telefon/ Porttelefon:	Utleier krever oversikt over spredenett mtp. service og senere leieforhold. Telefonsentral, koblingspanel (HUB) etc. skal plasseres i leiearealet - ikke i sjakter.
Radio/TV/ Internett:	Kan utføres av Bryggedrift, inkl. fibernett. Det er ikke anledning til å montere egen parabol- eller andre antenner. Leietaker tilkobles fellesanlegget (avgiftsbelagt). Internett kan kjøres over kabelnettet TV.

Innbruddsalarm/ Tekn. alarmer:	Skal anlegget termineres hos Bryggedrift er det ønskelig at Bryggedrift utfører arbeidene. Skal Bryggedrift betjene anlegget skal utstyrsvalg, dokumentasjon osv. godkjennes.
Elektronisk adgangskontroll:	Ønskes elektronisk adgangskontroll (PAC/Micromax) til eksklusive lokaler skal Bryggedrift utføre prosjektering, montering og idriftsettelse samt stå for utstyrsleveranse, inkl. låsutrustning.
Sterkstrøms-installasjoner:	Ved større ombygginger skal oversikt over dimensjonerende last og kortslutningsberegninger oversendes Bryggedrift for godkjenning. Utstyrsoversikt med angivelse av leverandør vedlegges. Leveranser og installasjon kan utføres av Bryggedrift.
Branntetting/ Isolering:	Det er et absolutt krav at enhver perforering av brannskiller tettes forskriftsmessig. Hull som blir stående utettet pga. pågående arbeider, kreves midlertidig tettet så lenge det ikke er personell tilstede. Ved innredningsarbeider som avdekker bærende konstruksjoner skal det kontrolleres og dokumenteres at disse er forskriftsmessig brannisolert. I motsatt fall kontaktes Bryggedrift uten opphør.

INNFLYTTING/DRIFT

Skilting/Reklame

Innvendig skilting bestilles hos Bryggedrift.
Utvendig skilting og reklame er underlagt egne regler. Kontakt Bryggedrift for retningslinjer.

Postkasse

Bestilles hos Bryggedrift.

Renhold/Renovasjon

Leietaker må besørge nødvendig informasjon til benyttet renholdsfirma vedrørende søppelhåndtering. Kontakt Bryggedrift for detaljer. Området er underlagt strenge regler for kildesortering. Egen informasjon er tilgjengelig hos Bryggedrift. I tillegg henvises til skilting på stedet

SAMEIET DOKKBYGNINGEN
PROTOKOLL

Den 23. april 2025 ble det avholdt ordinært årsmøte i Sameiet Dokkbygningen i Fellesrommet, Bryggegata 22 på Aker Brygge.

Styrets leder Magnus Ervik ønsket velkommen og åpnet møtet.

SAK 1 – KONSTITUERING

a) Styreleder Magnus Ervik ble enstemmig valgt til møteleder.

b) Kari Guldteig fra forretningsfører ble valgt til referent. Isabella Aarøe ble valgt til å medundertegne protokollen sammen med møteleder.

c) Det møtte 16 seksjonseiere som inklusive fullmakter til sammen representerte i alt 40 av totalt 89 seksjoner. Således var 45 % av seksjonene representert. Fra forretningsfører møtte Stein Egil Mangseth og Kari Guldteig.

d) Det fremkom ingen spørsmål til innkalling og dagsorden og disse ble således godkjent.

SAK 2 – MEDDELELSE FRA STYRET

Møteleder gikk gjennom hovedpunktene i styrets meddelelse.

Vedtak:
Styrets meddelelse ble tatt til orientering.

SAK 3 – ÅRSREGNSKAP FOR 2024

Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått.

Styret anbefaler at regnskapet gjøres opp ved at underskuddet på kr 3 178 547,- inkl. mva gjøres opp ved at kr 1 652 266,- innbetales av seksjonseierne og kr 1 526 281,- belastes sameiets egenkapital.

Bruk av sameiets egenkapital ble vedtatt i årsmøtet 22.04.2024 under sak 4 – Innkalling av ekstra midler til nødvendig vedlikehold.

Vedtak:
Årsregnskapet for 2024 ble vedtatt iht. foreslått resultatdisponering.

Sak 4 – VEDTEKTSENDRING

Møteleder gikk gjennom det foreslåtte tillegget i sameiets vedtekter for å ha samsvar med eierseksjonslovens regler om hyblifisering.

Forslag til vedtak:
Følgende punkt legges til sameiets vedtekter under § 11 Årsmøtet, punkt (8), 3. avsnitt:

g. ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning.

Vedtak:
Forslaget ble enstemmig vedtatt.

Transaksjon 09222115557545056685 Signert ME, IA

SAK 5 – GODTGJØRELSE TIL STYRET

Styrehonoraret ble i 2024 regulert til 106 080,- til fordeling på hele styret.

Valgkomitéens forslag til vedtak:
Opprettholde nåværende honorar på kr 106 080,- for hele styret og kr 5 600,- pr. mnd. (inflasjonsregulert) for styreleder.

Vedtak:
Godtgjørelse til styret ble vedtatt iht. valgkomitéens forslag.

SAK 6 – VALG AV STYREMEDLEMMER

Valgkomitéens innstilling til valg av styrerepresentanter var sendt ut med innkallingen.

Styreleder:

- Magnus Ervik	styreleder	for ett år (gjenvalg)

Det kom et benkeforslag på Arild Jæger som styreleder. Arild Jæger takket nei til oppgaven.

Vedtak:
Valgkomitéens innstilling ble vedtatt. Magnus Ervik ble valgt til styreleder for ett år.

Styremedlemmer:

- Roar Rognes	styremedlem	for to år (gjenvalg)

Vedtak:
Valgkomitéens innstilling ble vedtatt. Roar Rognes ble valgt som styremedlem for to år.

Varamedlemmer:

- Børje Karlsson	1. varamedlem	for to år (gjenvalg)
- Geraldine Salvador	3. varamedlem	for to år (gjenvalg)

Vedtak:
Valgkomitéens innstilling ble vedtatt. Børje Karlsson og Geraldine Salvador ble valgt som varamedlemmer for to år.

Etter valget har Sameiet Dokkbygningen følgende styre:

Magnus Ervik Fossheim	styreleder	på valg i 2026
Arild Jæger	styremedlem	på valg i 2026
Ole Rikard Rønning	styremedlem	på valg i 2026
Roar Rognes	styremedlem	på valg i 2027
Børje Karlsson	1. varamedlem	på valg i 2027
Fidelino Ramon Melo	2. varamedlem	på valg i 2026
Geraldine Salvador	3. varamedlem	på valg i 2027

Transaksjon 09222115557545056685 Signert ME, IA

SAK 7 – VALG AV VALGKOMITE

Følgende kandidater var foreslått:

Isabella Aarøe	gjenvalg	velges for ett år
Åsmund Johansen	gjenvalg	velges for to år

Vedtak:
Forslaget ble vedtatt.

Etter valget har Sameiet Dokkbygningen følgende valgkomité:

Isabella Aarøe	på valg i 2026
Åsmund Johansen	på valg i 2027
Marianne Thoresen Fjeld	på valg i 2026

SAK 8 – INNKOMNE SAKER TIL ÅRSMØTET

Innkomne saker fra seksjonseier Janne Blix

A. Husordensregler
Det ble ristet matter utenfor balkong, så støv drysset ned i de to nederste privateide hager som vender mot barnehagen, mot kanalen.

Vennligst heng opp informasjon på inngangstavler, for evt. nye eiere, leier, at dette ikke er tillatt av respekt for leilighetene på nederste plan.

Styrets vurdering

Punkt 4.2 i sameiets husordensregler (vedlagt) sier:

> 4.2 Det skal tas behørig hensyn til øvrige seksjonseiere ved rengjøring av balkonger. Tepper, ryer, kluter o.l. må ikke ristes på eller fra balkong. Lufting og tørking av tøy kan foretas inne på balkong, men ikke over balkongrekkverk/-kant.

Styret er enig i at det må gis informasjon om husordensreglene.

Vedtak

Årsmøtet vedtok at husordensreglene skal henges opp på oppslagstavlene i sameiets oppganger.

B. Strømforbruk
Ønsker info. vedr. strømforbruket på nivå 2 som eiere belastes. Ser ut som det blir en maksgrense ved forbruk på kr. 40,00. Regner med det er fakturert for strøm til Næringslivet, i utgangspunktet.

Vennligst informer fordelingen av strømmen utenfor vår eiendom, næring kontra privat.

Transaksjon 09222115557545056685 Signert ME, IA

Styrets vurdering

Felleskostnadenes nivå 2 omfatter kostnader som deles mellom byggene i andre byggetrinn. Dette gjelder Dokkbygningen, Fondbygningen, Kaibygning I, Kaibygning II og Kjelleren. Oppvarming av disse skjer fra en felles varmesentral som bruker både fjernvarme og elektrisk strøm. Det gjøres ikke måling av hvor mye energi som går til hvert av byggene, og heller ikke av hva som brukes av næring og hva som går til bolig. Kostnadsfordelingen er basert på areal og brukergruppe. Energikostnader fordels etter nøkkel B som betyr at næringsseksjonenes kostnad er vektet med inntil 4,3 sammenlignet med bolig som er vektet med 1. Dette er iht. kostnadsfordelingen som gjelder for alle eiere på Aker brygge.

Vedtak

Årsmøtet tok informasjonen om fordelingen av strømforbruk i nivå 2 felleskostnader til orientering.

C. Renhold i garasje

Renhold i garasjen er et vedvarende problem. Det ser ikke ut som det blir rengjort eks. under syklene. Vi betaler høyere fellesutgifter enn avtalen som ble satt i statuttene.

Vennligst informer om styrets kontakt med eier Storebrand for bedre renhold.

Styrets vurdering

Det er Storebrand som eier parkeringskjelleren, hvor boligeierne har rett til å bruke sine respektive parkeringsplasser. Storebrand byttet sommeren 2023 driftsselskap for parkeringskjelleren. Styret oppfatter at renholdet i parkeringskjelleren er tilfredsstillende.

Boligeierne har ikke rett til å bruke parkeringskjelleren til annet enn å parkere på egen parkeringsplass. I forbindelse med bytte av driftsselskap ønsket det nye selskapet å fjerne alle syklene i parkeringskjelleren. Styret hadde da en dialog med Storebrand, hvor styret påtok seg å bidra til at sykler fjernes ved behov for rengjøring, og hvor Storebrand dermed aksepterte å la syklene bli stående.

Styret har to ganger i løpet av de siste årene bistått med fjerning av sykler for rengjøring/vedlikehold.

Vedtak

Årsmøtet tok informasjonen om renhold i garasje til orientering.

D. Vedlikehold av heller utendørs

Hellene ved vår inngang mot vest, til Dokkbygget, har i lang tid vært løse og snublefeller i mørket. Vedlikehold blir ikke gjort her. De må festes ordentlig, og arbeidet må gjøres med ekspertise. Minner om at dette er eiendommen til Sjøgata 4, og skal ikke belastes eiere av Dokkbygget på nivå 1. Grensen for vår eiendom går helt inntil Dokkbygget ved mellomgangen mot Sjøgata 4.

Forslag til vedtak. Styret må henvende seg umiddelbart til styret i Sjøgata 4 om at dette blir gjort. Vi skal ha en ren og pen inngang til Dokkbygget nr. 7, 9, 11.

Transaksjon 09222115557545056685 Signert ME, IA

Styrets vurdering

Styret er enig i at løse heller må utbedres. Styret er allerede i dialog med styret i Sameiet Sjøgata 4 for å finne en god løsning på problemet. Det er Sameiet Sjøgata 4 som eier området.

Vedtak

Årsmøtet tok informasjonen om utbedring av heller til orientering.

Det forelå ikke flere saker til behandling, og årsmøtet ble hevet.

Oslo, 23.04.2025

Magnus Ervik
Møteleder

Isabella Aarøe

Transaksjon 09222115557545056685 Signert ME, IA

Verifikasjon

Transaksjon 09222115557545056685

Dokument

Sameiet Dokkbygningen - Protokoll fra årsmøte 23.04.2025
Hoveddokument
5 sider
Initiert på 2025-04-24 13:44:03 CEST (+0200) av Kari Guldteig (KG)
Ferdigstilt den 2025-04-25 10:00:09 CEST (+0200)

Initiativtaker

Kari Guldteig (KG)
Bryggedrift AS
kari.guldteig@bryggedrift.no

Underskriverne

Magnus Ervik (ME)
mfossheim@me.com
Signert 2025-04-24 14:35:31 CEST (+0200)

Isabella Aarøe (IA)
is-aaroe@online.no
Signert 2025-04-25 10:00:09 CEST (+0200)

Denne verifiseringen ble utstedt av Scrive. Informasjon i kursiv har blitt verifisert trygt av Scrive. For mer informasjon/bevis som angår dette dokumentet, se de skjulte vedleggene. Bruk en PDF-leser, som Adobe Reader, som kan vise skjulte vedlegg for å se vedleggene. Vennligst merk at hvis du skriver ut dokumentet, kan ikke en utskrevet kopi verifiseres som original i henhold til bestemmelsene nedenfor, og at en enkel utskrift vil være uten innholdet i de skjulte vedleggene. Den digitale signeringsprosessen (elektronisk forsegling) garanterer at dokumentet og de skjulte vedleggene er originale, og dette kan dokumenteres matematisk og uavhengig av Scrive. Scrive tilbyr også en tjeneste som lar deg automatisk verifisere at dokumentet er originalt på: https://scrive.com/verify



Fordeling av fellesutgifter i

Sameiet Dokkbygningen

Vedlegg 2 til sameievedtektene inneholder:

1. Definisjon av utgiftsgruppene A, B, C, D og E
2. Oversikt over fordelingsprinsippene
3. Oversikt over bruken av fordelingsprinsippene på de enkelte utgiftsgrupper
4. Prosentvis fordeling av de enkelte utgiftsgrupper på de enkelte seksjoner

Ad 1. Utgiftsgruppene

Underbilag a viser hvilken utgiftsgruppe - A, B, C, D eller E - de enkelte utgiftselementer er henført til.

Ad 2. Fordelingsprinsippene

Fordelingsprinsippene bygger på følgende kriterier I, II, III og IV:

I Bruksenhetenes beregnede gulvarealer, inklusive fellesarealer med enerett til bruk (underbilag b)

II Faktorer fastsatt etter vekting av årsak, standard og verdi (underbilag c)

III Sameiebrøkene (fremgår av oppdelingsbegjæringen)

IV Vektede arealer for boligene:

Inntil 100 m2	100 %
101 - 150 m2	85 %
over 150 m2	75 %

Ad 3. Bruken av fordelingsprinsippene

Summen av alle utgiftselementene i de enkelte grupper er fordelt mellom seksjonene etter kriteriene i oversikten under 2 slik:

Gruppe A er fordelt etter kriterium I
Gruppe B er fordelt etter kriteriene II og IV
Gruppe C er fordelt etter kriterium III
Gruppe D er fordelt etter kriterium IV
Gruppe E er fordelt etter kriterium I

Alle utgiftselementene i gruppe A er eksempelvis fordelt mellom seksjonene etter bruksenhetenes målte (faktiske) gulvarealer (I).

Ad 4. Prosentvis fordeling mellom seksjonene

Underbilag d viser den prosentvise fordelingen av de enkelte utgiftsgrupper på seksjonene når man benytter fordelingsprinsippene i pkt. 3 på utgiftselementene i underbilag a (pkt. 1).

DEFINISJON AV UTGIFTSGRUPPER

Konto	Utgifts-elementer	UTGIFTS-GRUPPE
7010	Eiendomskatt	C
7020	Forsikring ansvar	A
7030	Forsikring bygninger	A
7040	Revisjon	A
7050	Forretningsførsel	A
7060	Kjellerboder	D
7070	Diverse	C
7100	Brannvarslingssystem	A
7101	Driftspersonell elektro	B
7102	Forbruksmaterialer elektro	B
7103	Heiser Byggedtrinn II	B
7104	Innleide tjenester - elektro	B
7105	Intercom	A
7109	Strømforbruk	B
7111	Parabolanlegg	A
7112	Intern TV overvåkning	B
7113	Elektro inne	B
7114	Heiser Byggetrinn I	B
7200	Driftspersonell VVS	B
7201	Fjernvarme snesmelting	A
7202	Fjernvarme fellesarealer Byggetrinn II	B
7203	Fjernvarme fellesarealer Byggetrinn I	B
7205	Innleide Tjenester VVS	B
7206	Kloakk/grunnvannspumper	B
7207	Kuldeanlegg Byggetrinn I	B
7208	Kuldeanlegg Byggetrinn II	B
7209	Sanitæranlegg	B
7210	Sprinkleranlegg Byggetrinn I	B
7211	Sprinkleranlegg Byggetrinn II	B
7212	Vannforbruk	B
7213	Varmeanlegg	B
7214	Ventilasjonsanlegg	B
7215	Søppelbehandling	B
7216	Svømmebasseng	D
7217	Brannventilasjon	A
7300	Driftspersonell - maskin	B
7301	Forvaltning, vedl.hold og drift's anlegg	A
7302	Dører, automatikk etc	B
7303	Kontrollrom	B
7304	Innleide tjenester maskin	B
7305	Rulletrapper	B
7306	Sentral driftsovervåkining anlegg Byggetrinn I	A
7307	Sentral driftsovervåkining anlegg Byggetrinn II	A
7308	N¢dstr¢msaggergat	A
7309	Service maskinellt utstyr	A
7400	Adgangskontroll Byggetrinn I	A
7401	Adgangskontroll Byggetrinn II	A
7402	Brannslukkningsutstyr	A
7403	Driftspersonell drift og sikkerhet	B
7404	Fontener vedlikehold	B
7405	Forbruksmaterialer drift og sikkerhet	B
7406	Hovedrengj¢ring	F
7407	Innleide tjenester drift og sikkerhet	B
7409	Liftleie	F
7410	Låssystemer	B

DEFINISJON AV UTGIFTSGRUPPER

Konto	Utgifts-elementer	UTGIFTS-GRUPPE
7411	Matteservice	B
7412	Organisk avfall	E
7413	Plantestell Haller	F
7414	Plantestell ute	A
7414	Plantestell boligbalustrader	D
7415	Rekvisita offentlige toaletter	B
7417	Renovasjon	B
7418	Sentralavsug	B
7419	Sikkerhetsvakt	B
7420	Skadedyrbekjempelse	A
7422	Svømmebasseng	D
7423	Tilsynsrenhold	F
7423	Tilsynsrenhold	B
7424	Vaktmestertjenester	B
7425	Vask fellesareal	B
7426	Vask glasstak	F
7427	Avfallskomprimator	B
7428	Vindusvask	B
7429	Vaktmestersentral	B
7500	Kaier	B
7501	Manuell feiing kveld/helg	B
7502	Maskinell feiing	A
7503	Skilting	B
7505	Snørydding	A
7506	Tuben over Dokkveien	A
7507	Tunnel til Vika Atrium	A
7508	Utem¢blering	B
7509	Utvendig belegg	B
7510	Busslomme	A
7511	Vedlikehold bro over Dokk	A
7601	Glasstak	F
7602	Utvendig tak	A
7603	Utvendig fasade	A
7700	Belegg fellesareal	B
7704	Himling	A
7706	Trapper/rekkverk	A
7707	Vegger inne	A
7708	D¢rer inne	A
7709	Vedlikeh.balustr,rekkv etc.	A

UNDERBILAG B
TIL VEDLEGG 2

BRUKSENHETENES BEREGNEDE AREALER

SAMEIET DOKKBYGNINGEN

Kontor	1.044 kvm
Forretning	289 kvm
Kultur (barnehave)	405 kvm
Boliger	7.637 kvm
Sum	9.375 kvm

bd0063/ts

Underbilag c
til vedlegg 2

Beregningav faktorer til bruk ved vekting
av utgifter etter årsak, standard og verdi

		VEIING TYPE	BRUKERGRUPPE					
			KONTOR	FORRETNIN	RESTAURAN	KULTUR	BOLIG	KJELLER
ÅRSAK	ÅPNINGSTID	1	0,5	0,5	0,8	0,8	1	1
	TYPE KLIENTELL	4	2	3	5	3	1	1
	ANTALL MENNESKER PR 50 KVM	3	2,5	9	7	5	1	5
	FREMKOMMELIGHET	0,5	1	1	1	1	1	1
	FORHOLDSTALL ÅRSAK		16,5	40	42,3	28,3	8,5	20,5
	FAKTOR=1		1,9	4,7	5,0	3,3	1,0	2,4
STANDARD/VERDI	VERDI	1	3	3	3	1	1	1
	BELIGGENHET	1	1	1	0,5	0,5	1	1
	EKSTERIØR	1	1	1	1	1	1	0
	FORHOLDSTALL STANDARD/VERDI		5	5	4,5	2,5	3	2
	FAKTOR=1		1,7	1,7	1,5	0,8	1,0	0,7
VEIING	ÅRSAK	80,0%	1,6	3,8	4,0	2,7	0,8	1,9
	STANDARD/VERDI	20,0%	0,3	0,3	0,3	0,2	0,2	0,1
	SUM		1,9	4,1	4,3	2,8	1,0	2,1

Underbilag D
til vedlegg 2

FORDELING AV FELLESUTGIFTER MELLOM SEKSJONENE I SAMEIET DOKKBYGNINGEN

SEKSJONER	GRUPPE A	GRUPPE B	GRUPPE C	GRUPPE D	GRUPPE E
1	0,83%	0,66%	0,88%	1,03%	0,00%
2	1,05%	0,83%	1,32%	1,30%	0,00%
3	1,51%	1,15%	1,58%	1,80%	0,00%
4	0,68%	0,54%	0,84%	0,85%	0,00%
5	0,84%	0,67%	0,97%	1,05%	0,00%
6	0,70%	0,56%	0,84%	0,88%	0,00%
7	1,02%	0,81%	1,07%	1,27%	0,00%
8	0,91%	0,72%	0,93%	1,13%	0,00%
9	0,98%	0,78%	1,11%	1,22%	0,00%
10	1,13%	0,89%	1,25%	1,39%	0,00%
11	0,70%	0,56%	0,82%	0,88%	0,00%
12	1,02%	0,81%	1,04%	1,27%	0,00%
13	1,24%	0,97%	1,20%	1,51%	0,00%
14	0,99%	0,79%	1,03%	1,23%	0,00%
15	1,13%	0,89%	1,21%	1,39%	0,00%
16	0,87%	0,70%	0,97%	1,09%	0,00%
17	0,89%	0,70%	1,00%	1,10%	0,00%
18	1,18%	0,92%	1,31%	1,45%	0,00%
19	0,70%	0,56%	0,79%	0,88%	0,00%
20	1,02%	0,81%	1,02%	1,27%	0,00%
21	1,26%	0,98%	1,26%	1,53%	0,00%
22	1,13%	0,89%	1,28%	1,39%	0,00%
23	1,28%	0,99%	1,31%	1,55%	0,00%
24	0,87%	0,70%	1,00%	1,09%	0,00%
25	0,96%	0,76%	1,13%	1,19%	0,00%
26	1,27%	0,98%	1,34%	1,54%	0,00%
27	1,17%	0,92%	1,16%	1,45%	0,00%
28	1,22%	0,95%	1,18%	1,49%	0,00%
29	0,70%	0,56%	0,77%	0,88%	0,00%
30	1,02%	0,81%	1,00%	1,27%	0,00%
31	1,26%	0,98%	1,23%	1,53%	0,00%
32	1,26%	0,98%	1,24%	1,53%	0,00%
33	1,40%	1,07%	1,36%	1,67%	0,00%
34	0,67%	0,53%	0,81%	0,84%	0,00%
35	0,70%	0,56%	0,79%	0,88%	0,00%
36	1,28%	0,99%	1,33%	1,55%	0,00%
37	1,00%	0,80%	1,08%	1,25%	0,00%
38	1,14%	0,90%	1,14%	1,41%	0,00%
39	1,27%	0,98%	1,35%	1,54%	0,00%
40	1,17%	0,92%	1,14%	1,45%	0,00%
41	1,10%	0,87%	1,09%	1,37%	0,00%
42	0,70%	0,56%	0,75%	0,88%	0,00%
43	1,02%	0,81%	0,98%	1,27%	0,00%
44	1,26%	0,98%	1,21%	1,53%	0,00%
45	1,26%	0,98%	1,22%	1,53%	0,00%
46	1,39%	1,07%	1,34%	1,67%	0,00%
47	0,83%	0,66%	0,93%	1,03%	0,00%
48	0,73%	0,58%	0,84%	0,90%	0,00%
49	1,40%	1,07%	1,33%	1,67%	0,00%
50	1,11%	0,87%	1,06%	1,37%	0,00%
51	1,17%	0,92%	1,15%	1,45%	0,00%
52	1,27%	0,98%	1,33%	1,54%	0,00%
53	1,17%	0,92%	1,12%	1,45%	0,00%
54	1,10%	0,87%	1,07%	1,37%	0,00%

FORDELING AV FELLESUTGIFTER MELLOM SEKSJONENE I SAMEIET DOKKBYGNINGEN

SEKSJONER	GRUPPE A	GRUPPE B	GRUPPE C	GRUPPE D	GRUPPE E
55	0,65%	0,52%	0,71%	0,81%	0,00%
56	0,79%	0,63%	0,83%	0,98%	0,00%
57	1,26%	0,98%	1,19%	1,53%	0,00%
58	1,26%	0,98%	1,20%	1,53%	0,00%
59	1,30%	1,01%	1,24%	1,58%	0,00%
60	0,83%	0,66%	0,87%	1,03%	0,00%
61	0,68%	0,54%	0,82%	0,85%	0,00%
62	1,05%	0,83%	1,02%	1,30%	0,00%
63	1,11%	0,87%	1,03%	1,37%	0,00%
64	1,17%	0,92%	1,10%	1,45%	0,00%
65	1,10%	0,87%	1,04%	1,37%	0,00%
66	1,17%	0,92%	1,10%	1,45%	0,00%
67	2,39%	3,57%	1,83%	0,00%	0,00%
68	1,26%	0,98%	1,16%	1,53%	0,00%
69	1,13%	0,89%	1,03%	1,39%	0,00%
70	1,30%	1,01%	1,22%	1,58%	0,00%
71	0,57%	1,24%	0,58%	0,00%	0,00%
72	1,11%	0,87%	1,09%	1,37%	0,00%
73	1,17%	0,92%	1,14%	1,45%	0,00%
74	1,11%	0,87%	1,09%	1,37%	0,00%
75	1,19%	0,93%	1,14%	1,46%	0,00%
76	0,65%	2,09%	0,72%	0,00%	21,11%
77	1,55%	1,17%	1,21%	1,83%	0,00%
78	1,11%	0,87%	1,08%	1,37%	0,00%
79	1,17%	0,92%	1,20%	1,45%	0,00%
80	1,75%	3,85%	1,78%	0,00%	0,00%
81	2,01%	4,41%	2,04%	0,00%	0,00%
82	0,33%	0,50%	0,29%	0,00%	0,00%
83	1,75%	2,61%	1,54%	0,00%	0,00%
84	0,91%	2,92%	0,74%	0,00%	29,41%
85	2,26%	3,38%	1,99%	0,00%	0,00%
86	0,37%	1,20%	0,38%	0,00%	12,11%
87	3,22%	4,81%	2,82%	0,00%	0,00%
88	1,18%	1,75%	1,03%	0,00%	0,00%
89	1,15%	3,71%	1,27%	0,00%	37,37%
	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%

Overenskomst om symbiose

(Vedlegg 3 til sameievedtektene for eierseksjonssameiene Kjelleren, Kaibygning I, Kaibygning II, Stranden, Fondbygningen og Dokkbygningen).

Eierne av gnr. 509, bnr. 1 og gnr. 209, bnr. 24 (gjenværende hovedbøl), bnr. 444 (Kaibygning I), bnr. 445 (Soppen), bnr. 446 (Kaibygning II), bnr. 447 (BT III), bnr. 448 (Fondbygningen) og bnr. 449 (Dokkbygningen) har bebyggelse og/eller anlegg i gnr. 509, bnr. 1 og i det vertikale planet over gnr. 509, bnr. 1. Denne situasjonen skaper et spesielt avhengighetsforhold mellom oss som vi må ta hensyn til ved virksomheten på den enkelte eiendom.

1. Tekniske anlegg

Vi er enig om at det er naturlig å se gnr. 509, bnr. 1 og den del av gnr. 209, bnr. 24 som ligger over denne eiendommen som en felles del av og forpliktelse for våre eiendommer i enkelte relasjoner. Dette gir oss rett til å ha eksisterende tekniske anlegg i fellesarealene og til å føre frem kabler m.v. gjennom disse. Erklæringer om dette er tinglyst på de to eiendommer. På den annen side må vi sammen dekke kostnader forbundet med driften av disse eiendommene etter de fordelingsregler som er fastsatt. Likeledes må vi, dersom bebyggelsen eller tekniske anlegg i gnr. 509, bnr. 1 eller på den delen av gnr. 209, bnr. 24 som ligger over Kjelleren blir skadet eller av andre grunner ikke funksjonerer etter tiltenkte forutsetninger, sammen dekke de kostnader som er forbundet med slik utbedring og eventuell gjenoppbygging. Det samme gjelder oppfyllelse av eventuelle offentlige pålegg.

Om det tekniske anlegget har samtlige eiere på Aker Brygge inngått avtale den 7. desember 1989. Avtalen skal anses som en del av nærværende overenskomst og vedlegges denne.

2. Drift og vedlikehold av utearealene

Aker Eiendom AS inngikk 13. august 1987 på vegne av "Sameiet Aker Brygge" avtale med Oslo kommune om "anlegg, vedlikehold, renhold og bruk av gater; plass m.v. på Aker Eiendoms områder "Aker Brygge". Vi er enig om at forpliktelsene i henhold til denne avtalen skal overtas av oss sammen med eierne av gnr. 509, bnr. 1 og gnr. 209, bnr. 24, 439, 441 og 442, slik dette er forutsatt i "Driftsavtale nivå 1" undertegnet 6. november 1989.

3. Voldgift

Hvis det skulle oppstå tvist mellom oss om hvordan denne overenskomsten skal forstås, avgjøres tvisten med endelig virkning av en voldgiftsrett etter reglene i tvistemålslovens kapittel 32.

Oslo, den 7. desember 1989

Aker Brygge ANS

Aker Eiendom AS

Arne Engesæth
i h.h.t. fullmakt

AS Vigilius

Bjarne Gulvik
i h.h.t. fullmakt

0538s

hs011000.a89
HS:SMS-14

A V T A L E

OM

TEKNISKE ANLEGG PÅ

AKER BRYGGE

mellom nåværende og fremtidige eiere av samtlige eiendommer på Aker Brygge (partene), representert ved

1. Sameiet Kaibygning I
2. Sameiet Kaibygning II
3. Sameiet Fondbygningen
4. Sameiet Dokkbygningen
5. KS Soppen
6. Stranden AS
7. Gnr 209 bnr 24
8. Sameiet Terminalbygget
9. Sameiet Verkstedhallene
10. Trekanten Aker Brygge AS
11. Sameiet Kjelleren

Avtalen gjelder også eventuelle rettsetterfølgere.

***

1. Bakgrunn for avtalen

Partene i denne avtale inngikk den 6. november 1989 to avtaler om drift og vedlikehold av Aker Brygge og felles teknisk anlegg. Avtalene er kalt Driftsavtale nivå 1 og Driftsavtale nivå 2. Disse avtalene, slik de til enhver tid lyder, er heretter kalt "Driftsavtalene".

Partene vil i nærværende avtale regulere rettigheter til ovennevnte tekniske anlegg nærmere.

2. Eiendomsretten

Partene eier hver enkelt del av det tekniske anlegget i samme forhold som de i henhold til Driftsavtalene dekker kostnadene til drift og vedlikehold til hver enkelt del av dette.

Eiendomsretten gjelder med den begrensning som følger av pkt 3 nedenfor.

3. Aker Brygge ANS

Det tekniske anlegget er på enkelte punkter overdimmensjonert i forhold til dagens utnyttelse. Denne overkapasiteten fremgår av vedlegg 1 til denne avtale, (heretter kalt "Overkapasiteten").

Overkapasiteten er bygget for å kunne tilby slik kapasitet til Byggetrinn 4 og 5 på Aker Brygge, samt til randsonen.

Frem til 31.12.1995 har Aker Brygge ANS eiendomsretten til Overkapasiteten og har rett til å selge denne til andre. Overkapasiteten kan ikke selges uten at kjøperne har inngått avtale med de øvrige eiere om fordeling av kostnader etter samme prinsippet som nedfelt i Driftsavtalene.

Aker Brygge ANS skal ikke betale noen driftskostnader for Overkapasiteten i den perioden den ikke utnyttes.

Ved utskiftninger før 31.12.1995 av deler av det tekniske anlegget skal eierne sørge for at Overkapasiteten opprettholdes. Dersom nyanskaffelsene skyldes tekniske sammenbrudd som ikke dekkes av forsikring og som ikke de øvrige eiere kan lastes for, har de øvrige eiere likevel ikke plikt til å gjenopprette Overkapasiten, med mindre Aker Brygge ANS er villig til å betale sin forholdsmessige del av nyanskaffelsesprisen.

4. Inntekter

Inntekter ved salg av deler av det tekniske anlegget, eller ved salg av overkapasitet i anlegget etter 31.12.1995, fordeles mellom partene i samme forhold som fordeling av kostnaden ved den aktuelle del av anlegget i henhold til Driftsavtalene.

5. Bryggedrift AS

Partene gir Bryggedrift fullmakt til å forvalte det tekniske anlegget på eiernes vegne i henhold til denne avtale og Driftsavtalene så lenge Bryggedrift på eiernes vegne står for felles drift og vedlikehold av området.

6. Oppsigelse

Denne avtale kan kun sies opp ved opphør av plikten til felles drift og vedlikehold av området Aker Brygge.

Dersom Driftsavtalene sies opp, skal forvaltningen av det tekniske anlegget i henhold til nærværende avtale overlates på samme vilkår til den som på eiernes vegne skal stå for den felles drift av området.

BCB

7. Annet teknisk anlegg

Denne avtale omfatter ikke teknisk anlegg som den enkelte eier måtte ha og som utelukkende tjener til hans eget bruk.

8. Voldgift

Dersom det oppstår tvist vedrørende forståelse eller gjennomføring av nærværende avtale, skal tvisten avgjøres ved voldgift etter rettergangslovens regler.

Oslo, 7. desember 1989

Eierne:

Aker Brygge ANS som eier av gnr 209 bnr 24 og de eiendommer som skal tilskjøtes kjøperne av eierseksjoner i

Sameiet Kaibygning I
Sameiet Kaibygning II
Sameiet Fondbygningen
Sameiet Dokkbygningen
Sameiet Kjelleren

Sameiet Terminalbygget

Sameiet Verkstedhallene

KS Soppen
Bjørn Chr. Bryhnstad (ef.)

Aker Eiendom a.s
Arne Engesæth
ihht fullmakt

A/S Vigilius
Bjarne Gulvik
ihht fullmakt

Stranden AS

Trekanten Aker Brygge AS

VEDLEGG 1

OVERKAPASITET TEKNISKE ANLEGG

Det tekniske anlegget er overdimensjonert i forhold til dagens utnyttelse når det gjelder varme- og kjølekapasitet.

"Overkapasiteten" er definert på følgende måte:

Installert effekt - dagens utnyttede effekt

Overkapasitet kjøling	1.000 kW
Overkapasitet varme	2.440 kW

12.12.89
NOTAT925/PROSJ7/AF

BCB

A V T A L E

om

fremgangsmåten ved dekning av utgiftene ved svømmeanlegget og snr. 58 i Fondbygningen.

Parter: Sameiet Fondbygningen, Sameiet Kaibygning I, Sameiet Kaibygning II og Sameiet Dokkbygningen.

1. Bakgrunn for avtalen

1.1 Snr. 58 i Fondbygningen eies i tingsrettslig sameie av boligeierne i de fire eierseksjonssameiene med 1/208-del hver.

1.2 I henhold til bruksreglementet for Fondbygningen har eierne av snr. 58 enerett til å bruke svømmeanlegget og adkomstene til dette.

1.3 Kostnadene forbundet med svømmeanlegget og snr. 58s andel av fellesutgiftene i Fondbygningen er av praktiske grunner tatt med i Driftsavtale nivå 2 mellom Bryggedrift AS og eierne av eiendommene på Aker Brygge. De utgifter som nærværende avtale gjelder er fordelt mellom partene i avtalen i forhold til boligmassen og utlignet på boligeierne som andel av fellesutgiftene.

2. Avtale om opprettholdelse av betalingsprinsippet

Partene er enig om at den ordning som er etablert i Driftsavtale nivå 2 er hensiktsmessig og vedtar ordningen som bindende for seg.

3. Pant i snr. 58

Sameiet Fondbygningen har pant i snr. 58 for eiernes økonomiske forpliktelser overfor sameiet. Etter bruksreglementet for Fondbygningen skal eierne av snr. 58 dekke kostnadene ved renhold og vedlikehold av svømmeanlegget med adkomster. De økonomiske konsekvenser av denne plikten er sikret gjennom panteretten i snr. 58.

4. Opphør av avtalen

Eventuelt opphør av nærværene avtale nødvendiggjør endringer i Driftsavtale nivå 2. Vi er derfor enig om at nærværende avtale bare skal kunne bringes til opphør på de vilkår som er fastsatt for å kreve endring i Driftsavtale nivå 2.

Oslo, den 7. desember 1989

Aker Brygge ANS

Aker Eiendom AS

Arne Engesæth
i h.h.t. fullmakt

AS Vigilius

Bjarne Gulvik
i h.h.t. fullmakt

0571a

Begjæring om tinglysing av oppdeling i eierseksjoner

109

Begjæring, situasjonsplan og plantegninger sendes tinglysingsdommeren i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir, jfr. tinglysingsforskriftenes § 6.

Sameiet Dokkbygningen

Dokumentet returneres til:

Navn	Adresse	Telefon
Advokatfirmaet Hagen og Bøhler & Co Ans	Postboks 880 Sentrum 0104 Oslo 1	110250

1. Eiendom

Gnr.	Bnr.	Fnr.	Kommune
209	449		Oslo

2. Hjemmelshaver

Navn	Fødselsnummer
Aker Brygge Ans	

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste (punkt 6).

4. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i.f.)

Undertegnede erklærer at

a) [X] eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha. Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken og eget WC og bad innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 2 og 3).

[ ] oppdelingen gjelder borettslag eller aksjeselskap med samme formål som borettslag, som er stiftet før eierseksjonslovens ikrafttreden. (§ 5 nr. 3, annet ledd).

b) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på (§ 5 nr. 4, første ledd)

[ ] bruksenhetenes areal
eller
[X] bruksenhetenes innbyrdes verdi
Fastsatt i sameievedtektene

c) [ ] kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om byfornyelse eller utbedringsprogram i h. t. lov av 28. april 1967 nr. 1 (§ 5 nr. 4, tredje ledd).

eller

[ ] kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd.

eller

[ ] kommunen har meddelt at § 5 nr. 4 tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen

eller

[X] seksjoneringen gjelder prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk før eierseksjonslovens ikrafttredelse (jfr. bygningsloven § 99), og kommunen er derfor heller ikke varslet om seksjoneringen.

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

5. Tegninger m. v.

Vedlegg: Situasjonsplan.
Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7 annet ledd).

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

Nr.3034 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 3-85

6. Fordelingsliste

Snr.	Formål	Brøk med nevner =	Snr.	Formål	Brøk med nevner=
1	2	3	1	2	3
1	Fordelingslisten er inntatt på ark 2, 3 og 4		21		
2			22		
3			23		
4			24		
5			25		
6			26		
7			27		
8			28		
9			29		
10			30		
11			31		
12			32		
13			33		
14			34		
15			35		
16			36		
17			37		
18			38		
19			39		
20			40		
Sum teller skal stemme med nevner			Sum teller skal stemme med nevner		

Ad kolonne 2 (**formål**): B = boligseksjon, G = garasjeseksjon, N = næringsseksjon
SB = samleseksjon boliger, SN = samleseksjon næringslokaler

Ad kolonne 3 (jfr. § 5 nr. 4): Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.

7. **Supplerende tekst**

Forbehold om pant for seksjoneiernes økonomiske forpliktelser overfor sameiet, se fordelingslisten og ark 5

Dato	Hjemmelshaver(ne)s underskrift
Sted	

Tinglysingsstempel

Fordelingsliste ved oppdeling av gnr. 209, bnr. 449
Dokkbygningen i Oslo i eierseksjoner

Snr.	Formål	Brøk med nevner 9190	Sameiet har panterett for kr.
1	B	81	25.000
2	B	121	50.000
3	B	145	50.000
4	B	77	25.000
5	B	89	25.000
6	B	77	25.000
7	B	98	25.000
8	B	85	25.000
9	B	102	50.000
10	B	115	50.000
11	B	75	25.000
12	B	96	25.000
13	B	110	50.000
14	B	95	25.000
15	B	111	50.000
16	B	89	25.000
17	B	92	25.000
18	B	120	50.000
19	B	73	25.000
20	B	94	25.000
21	B	116	50.000
22	B	118	50.000
23	B	120	50.000
24	B	92	25.000
25	B	104	50.000
26	B	123	50.000
27	B	107	50.000
28	B	108	50.000
29	B	71	25.000
30	B	92	25.000

Ark 3 Sameiet Dokkbygningen

Snr.	Formål	Brøk med nevner 9190	Sameiet har panterett for kr.
31	B	113	50.000
32	B	114	50.000
33	B	125	50.000
34	B	74	25.000
35	B	73	25.000
36	B	122	50.000
37	B	99	25.000
38	B	105	50.000
39	B	124	50.000
40	B	105	50.000
41	B	100	25.000
42	B	69	25.000
43	B	90	25.000
44	B	111	50.000
45	B	112	50.000
46	B	123	50.000
47	B	85	25.000
48	B	77	25.000
49	B	122	50.000
50	B	97	25.000
51	B	106	50.000
52	B	122	50.000
53	B	103	50.000
54	B	98	25.000
55	B	65	25.000
56	B	76	25.000
57	B	109	50.000
58	B	110	50.000
59	B	114	50.000
60	B	80	25.000
61	B	75	25.000
62	B	94	25.000
63	B	95	25.000
64	B	101	50.000
65	B	96	25.000

Ark 4 Sameiet Dokkbygningen

Snr.	Formål	Brøk med nevner 9190	Sameiet har panterett for kr.
66	B	101	50.000
67	N	168	50.000
68	B	107	50.000
69	B	95	25.000
70	B	112	50.000
71	N	53	25.000
72	B	100	25.000
73	B	105	50.000
74	B	100	25.000
75	B	105	50.000
76	N	67	25.000
77	B	111	50.000
78	B	99	25.000
79	B	110	50.000
80	N	164	50.000
81	N	188	50.000
82	N	27	15.000
83	N	141	50.000
84	N	69	25.000
85	N	182	50.000
86	N	35	15.000
87	N	259	50.000
88	N	94	25.000
89	N	118	50.000
Sum tellere		9190	

Ark 5 Sameiet Dokkbygningen

Sameiet har panterett i de enkelte seksjonene for seksjonseiernes økonomiske forpliktelser overfor sameiet som angitt i ovenstående fordelingsliste. Panteretten skal ha prioritet uten opptrinnsrett etter 80 % av tinglyst salgssum ved første gangs overdragelse av seksjonen. I seksjoner som ikke overdras i forbindelse med seksjoneringen gis panteretten prioritet etter 80 % av markedsverdien på seksjoneringstiden.

Oslo, den 7. desember 1989

Aker Brygge ANS

Aker Eiendom AS

Arne Engesæth
i h.h.t. fullmakt

AS Vigilius

Bjarne Gulvik
i h.h.t. fullmakt

SAMEIET DOKKBYGNINGEN HUSORDENSREGLER FOR BOLIGSEKSJONER VEDTATT I ÅRSMØTE 22. APRIL 2024

Innhold

1. Innledning 1
2. Anvendelse 2
3. Fellesarealer 2
4. Balkonger 3
5. Seksjoner 4
6. Utleie og utlån av seksjon 5
7. Ro og varsling 6
8. Skilt og oppslag 6
9. Parkering og varelevering 7
10. Inn- og utflytting 7
11. Meldeplikt 8
12. Sanksjoner 8

1. Innledning

1.1 Årsmøtet i Sameiet Dokkbygningen har i årsmøte 10. juni 2020 vedtatt disse husordensregler for boligseksjoner i henhold til § 3 (8) i sameiets vedtekter (senest revidert og vedtatt i årsmøte 24. april 2019). Husordensregler datert 27. mars 2007 er herved bortfalt.

1.2 Disse husordensregler medfører ingen endring av sameiets vedtekter eller av «Bruksreglement for fellesarealer i Sameiet Dokkbygningen» (vedtektenes vedlegg 1). I tilfelle motstrid har vedtektene og nevnte bruksreglement forrang foran disse husordensregler.

1.3 I tillegg til disse husordensregler kommer forskjellige bestemmelser, regelverk og avtaler som gjelder generelt på Aker Brygge til anvendelse for Sameiet Dokkbygningen. Nærmere informasjon kan innhentes fra sameiets styre eller fra Bryggedrift.

1.4 For svømmebassenget og det omliggende område samt for fellesrommet i 7. etg. i Fondbygningen gjelder i tillegg et eget regelverk fastsatt av eierseksjon nr. 58 i Sameiet Fondbygningen, gnr 209 bnr 448.

2. Anvendelse

2.1 Med «seksjon» menes i disse husordensregler boligseksjon, og med «seksjonseier» menes eier av boligseksjon.

Disse husordensregler får anvendelse for samtlige seksjonseiere og andre som benytter seksjonene i sameiet, herunder eventuelle leietagere og hustandsmedlemmer.

2.2 Seksjonseier er forpliktet til å etterleve disse husordensregler. Seksjonseier er videre ansvarlig for at disse husordensregler etterleves av andre som benytter seksjonene i sameiet, herunder eventuelle leietagere og hustandsmedlemmer samt håndverkere og andre seksjonseier engasjerer eller for øvrig benytter til arbeid eller annet. En positiv og lojal overholdelse av husordensreglene er et helt vesentlig bidrag til et godt miljø både for nærings- og boligseksjonseiere og brukere.

2.3 Innenfor rammen av sameiets vedtekter, bruksreglement for fellesarealer (se pkt. 1.2), eierseksjonsloven og disse husordensregler, kan sameiets styre og Bryggedrift gi utfyllende og særskilte meldinger til seksjonseierne, eksempelvis i forbindelse med vedlikehold, ombygginger, prosjekter og akutte situasjoner. Slike meldinger er å anse som husordensregler.

2.4 Styret og Bryggedrift er bemyndiget til å påse at disse husordensregler overholdes, og kan på sameiets vegne gripe inn ved overtredelse.

3. Fellesarealer

3.1 Så vel utendørs som innendørs fellesarealer skal behandles aktsomt og må ikke benyttes slik at andre rettmessige brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er

forutsatt, eller hindres i bruk av egen seksjon. Det skal tas hensyn til andre, deres boliger og felles boområde.

3.2 Samtlige av byggets ytre inngangsdører skal til enhver tid være låst. Uvedkommende skal ikke slippes inn i bygget. Ved tvil om rettmessigheten av adkomst oppfordres det til å kontakte Bryggedrift.

3.3 Røyking er forbudt både i eiendommens utendørs og innendørs fellesarealer. Forutsatt at det vises tilbørlig hensyn til øvrige seksjonseiere er røyking er likevel tillatt på balkonger som den enkelte seksjon har eksklusiv bruksrett til. Forbudet mot røyking gjelder derimot på balkonger som er i nærhet av sameiets felles luftinntak for ventilasjon. Sigaretter skal ikke stumpes i fellesområder eller ved hovedinngang.

3.4 Det er strengt forbudt å benytte rømningsveier (så som trapper, trapperom og repos) eller annet fellesareal til lagring eller hensettelse av gjenstander.

3.5 I fellesarealer skal heller ikke benyttes private dørmatter, blomsterkrukker, pyntegjenstander eller annet da dette vanskeliggjør ren- og vedlikehold. Av samme grunn skal fellesarealer ikke benyttes til oppbevaring av utstyr, klær, skotøy, barnevogner, handlevogner, leker eller tilsvarende. Uten skriftlig forhåndssamtykke fra styret kan ikke møbler utplasseres i fellesområde.

3.6 Vask, reparasjoner o.l. som medfører oljesøl eller annen tilsmussing er ikke tillatt i fellesarealene.

3.7 Takterrasser er kun til sameiets bruk og skal alltid være tilgjengelige for alle berettigede seksjonseiere. Eventuelle organiserte, private sammenkomster av noen størrelse kan ikke arrangeres på takterrasse uten skriftlig forhåndssamtykke fra styret eller Bryggedrift. Skader eller andre økonomiske konsekvenser av slik utvidet bruk vil bli belastet vedkommende seksjonseier.

3.8 Sykler plasseres i sykkelparkering i fellesgarasje.

3.9 Det tas som en selvfølge at ingen kaster avfall eller annet på eiendommens fellesareal, men heller plukker opp slikt som er henslengt, og ellers medvirker til at eiendommen holdes velstelt og ryddig. Seksjonseierne plikter å verne om beplantning og andre ytre anlegg.

4. Balkonger

4.1 Det må ikke settes eller henges opp gjenstander på balkong som kan være til sjenanse eller som kan falle ned eller på annen måte medføre fare eller ulempe.

4.2 Det skal tas behørig hensyn til øvrige seksjonseiere ved rengjøring av balkonger. Tepper, ryer, kluter o.l. må ikke ristes på eller fra balkong. Lufting og tørking av tøy kan foretas inne på balkong, men ikke over balkongrekkverk/-kant.

4.3 Uten skriftlig forhåndssamtykke fra styret er det ikke tillatt å endre på balkongs utseende herunder gjerde. For avskjerming mot sol, vind og innsyn (markiser, gjerdedekke) er det fastsatt standard hva gjelder utforming og farge, og informasjon kan innhentes fra Bryggedrift.

4.4 Tiltak inne på balkong som medfører at byggets fasade får et ikke-enhetlig preg, er ikke tillatt.

4.5 Det er tillatt å grille på balkong med gassgrill og elektrisk grill, så sant dette er i henhold til brannforskrifter, forutsatt at det vises tilbørlig hensyn til øvrige seksjonseiere.

4.6 Forutsatt at det vises tilbørlig hensyn til øvrige seksjonseiere er røyking tillatt på balkonger. Det er forbudt å røyke på balkonger som er i nærhet av sameiets felles luftinntak for ventilasjon. Sigarettstumper eller annet må ikke kastes ut over balkongkant.

5. Seksjoner

5.1 Enhver seksjon skal behandles aktsomt og må ikke benyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for andre seksjonseiere eller brukere av andre seksjoner. Seksjoner kan kun benyttes til lovlige formål.

5.2 Alle rom må holdes oppvarmet på en slik måte at vann og avløp ikke fryser. I kuldeperioder er det stor fare for at radiator/konvektor kan fryse i stykker dersom vinduer står åpne og radiator/konvektor er avstengt. Det gjøres derfor uttrykkelig oppmerksom på at ved frost ute må vinduene kun åpnes for kort lufting, under tilsyn. Dette gjelder særlig soveværelser. Den enkelte seksjonseier må påregne å betale en egenandel på frostskader på inntil kr. 100.000 ved skade.

5.3 Bryggedrift må kontaktes dersom det skal utføres arbeider som kan berøre bygningsstruktur, VVS-anlegg, el-forsyning eller brannvarsling/beredskap. Bryggedrift har drifts- og vedlikeholdsansvar for de tekniske anlegg i de fleste bygningene på Aker Brygge. Det må ikke foretas inngrep eller endringer i anleggene uten at Bryggedrift er konsultert og tillatelse er gitt i henhold til sameievedtektenes § 3. Teknisk dokumentasjon og tegninger vil normalt være tilgjengelig hos Bryggedrift. For ajourhold av underlag må dokumentasjon/beskrivelse av utførte arbeider leveres Bryggedrift i forbindelse med ferdigstillelse. Påføres anlegg skade eller funksjonsforstyrrelser, vil utbedrende arbeider kunne faktureres den aktuelle seksjonseier. Det er utarbeidet et eget regelverk for ombygging og tilsvarende arbeider på Aker Brygge, se Vedlegg 1. Ved slike arbeider må Bryggedrift kontaktes.

5.4 Generelle tiltaksforpliktelser og ansvarsbestemmelser for seksjonseiere:

5.4.1 Membran i våtrom: Skader forårsaket av eldet membran øker og det henstilles om at den enkelte vurderer behovet for utskifting. Bryggedrift kan bistå. Opprinnelig membran har ligget siden 1989/1990 og skader/følgeskader kan derfor være vanskelig å få dekket som forsikringsskade. Seksjonseier må påse at arbeider på våtrom utføres og dokumenteres i samsvar med den til enhver tid gjeldende våtromsnorm. Sameiet har rett til å beslutte utbedring og utskiftning av sluk uten at våtromsnormen følges.

5.4.2 Vindusvask: Vinduer som nås fra egen terrasse og fellesområde er den enkeltes ansvar. Øvrige vindusfelter vaskes to ganger i året, arrangert av sameiet.

5.4.3 Strømforsyning/belysning: Seksjonseier har ansvar for jordfeil i egen seksjon, feil i sikringsskap, utbedring av elektrisk anlegg (stikkontakter, brytere, termostater o.l.) samt for belysning herunder lyskilder. Bryggedrift og sameiet har ansvar for feil på hovedbryter i sikringsskap.

5.4.4 Avløp: Seksjonseier har ansvar for sluk både på bad og på balkonger. Det understrekes at det er meget viktig at alle sluk holdes rene da manglende vedlikehold og rengjøring kan resultere i omfattende følgeskader. Bryggedrift kan kontaktes for assistanse og eventuell høytrykksspyling for seksjonseiers regning.

5.4.5 Seksjonseier er ansvarlig for hengsler, vridere, låssystemer etc. på dører og vinduer i leilighet.

5.4.6 Varme- og ventilasjon: Sameiet/Bryggedrift er ansvarlig for drift og vedlikehold.

5.4.7 Vanntilførsel frem til stoppekran: Sameiet/Bryggedrift er ansvarlig for drift og vedlikehold.

5.4.8 Kraner, dusjslanger, toalett etc.: Seksjonseier er ansvarlig for drift og vedlikehold.

5.4.9 Ved skade på vinduer eller glass avgjøres i det enkelte tilfelle om utgifter og omkostninger er sameiets, forsikringsselskapets eller seksjonseiers ansvar.

5.4.10 TV-anlegg: Kun godkjente anlegg kan tilkobles eiendommens TV-anlegg, herunder bredbåndsanlegg. Ved feil skal leverandøren kontaktes; informasjon kan innhentes fra Bryggedrift. Egne parabol- eller andre antenner kan ikke settes opp.

6. Utleie og utlån av seksjon

6.1 Med utleie i disse husordensregler menes utleie (evt. tillatt fremleie) og utlån av hele eller deler av seksjon når seksjonseier ikke selv bor i eller bruker enheten.

6.2 Som fastsatt i vedtektenes § 1 skal utleie meldes skriftlig til styret. Det skal i slik melding opplyses om leietagers navn, leieforholdets varighet og evt. ny adresse for seksjonseier. Oppholder seksjonseier seg i utlandet i lengre tid (over tre måneder), skal det ved utleie oppnevnes en representant i Norge.

6.3 Seksjonseier er forpliktet til å orientere leietager om sameiets vedtekter, bruksreglement for fellesarealer (jfr. pkt. 1.2) samt disse husordensregler, og før leieforholdet gyldig kan tre i kraft skal leietager tiltre disse ved å levere en signert kopi til styret eller Bryggedrift.

6.4 Det presiseres at seksjonseier er ansvarlig (også økonomisk) for leietagers korrekte etterlevelse av sameiets regelverk.

6.5 For kortvarig utlån av boligseksjon til seksjonseiers familie og venner kommer pkt. 6.2 og 6.3 ikke til anvendelse.

7. Ro og varsling

7.1 All bruk av seksjoner i sameiet skal skje med tilbørlig hensyn til øvrige seksjonseiere og fellesskapet. Fra kl. 23:00 til kl. 07:00 på hverdager (til 09:00 på søndager og helligdager) skal det være ro og særlig hensynsfullhet utvises for ikke å forstyrre nattesøvn og hvile. Det gjøres spesielt oppmerksom på at bruk av musikkanlegg i seksjonene, høylytt tale og musikk på balkonger samt i fellesarealer kan være forstyrrende.

7.2 For støyende arbeider gjelder egne begrensinger og varslingsregler. Se pkt. 5.3.

7.3 Ved selskapelighet o.l. som kan medføre støy på kvelds- og nattetid varsles naboer over, under og på hver side og det oppfordres til å informere ved oppslag i heis eller oppslagstavle i tillegg.

8. Skilt og oppslag

8.1 Skilt på fasade krever samtykke fra styret.

8.2 Navneskilt på ringetablå og postkasser skal være ensartet, av den type styret bestemmer. Bryggedrift er behjelpelig med bestilling og montering av skilt.

8.3 Private oppslag utvendig eller innvendig tillates ikke utenfor oppsatt oppslagstavle i 1.etg. og i heis.

9. Parkering og varelevering

9.1 Parkering er forbudt i gateplan, ved lasteramper og i kjøreveier i kjeller. Overtredelser vil kunne medføre gebyr/borttauing. Aker Brygge P-hus er åpent hele døgnet (maksimal fri høyde er 2,10m).

9.2 Aker Brygge P-hus er en del av Sameiet Kjelleren og er ikke en del av Sameiet Dokkbygningen. Eieren av parkeringsanlegget er Storebrand, som har overlatt selve driften til en operatør (p.t. Aimo Park). De fleste av seksjonseierne har en tinglyst bruksrett til en eller flere parkeringsplasser i anlegget. Den tinglyste bruksretten er et forhold mellom den enkelte rettighetshaver og Storebrand og parkeringsrettigheten og saker vedrørende denne er ikke noe Sameiet Dokkbygningen regulerer.

9.3 Varelevering på Aker Brygge skal skje via vareleveringsramper (lasterampe 1-6). Disse dekker de fleste bygningene. Minste frihøyde må observeres (se skilting). Dispensasjon til varelevering på gateplan kan bli gitt i særskilte tilfeller.

10. Inn- og utflytting

10.1 Heiser må beskyttes mot skader/tilsøling med papp eller finerplater på gulv og vegger. Håndløpere og dørkarmer skal beskyttes spesielt. Heisenes vektkapasitet må overholdes.

10.2 Inn- og uttransport skal der det er mulig foretas fra kjelleretasjer. I de tilfeller hvor transport foretas i gateplan skal inngangspartiet beskyttes på samme måte som heisene.

10.3 Ved sammenhengende behov for heis må det påses at andre brukere likevel får nødvendig tilgang til heiskapasitet.

10.4 Adgangskontrollerte dører (typisk hovedinngangsdør) skal ikke etterlates åpne (for eksempel sperret med flyttegods).

10.5 Seksjonseier skal påse at arbeidene utføres til minst mulig sjenanse for omgivelsene, og står økonomisk ansvarlig for eventuelle skader.

10.6 Bryggedrift skal informeres om inn- og utflytting før igangsettelse og har myndighet til å stoppe inn- og utflytting som ikke utføres i henhold til bestemmelsene her.

11. Meldeplikt

11.1 Seksjonseiere plikter å underrette styret eller Bryggedrift om lekkasjer, skader, mangler o.l. uten ugrunnet opphold slik at skadens omfang kan begrenses og utbedringer foretas så raskt som mulig.

12. Sanksjoner

12.1 I tillegg til ovennevnte bestemmelser om ansvar er enhver seksjonseier generelt ansvarlig for tap, skade eller utgift som påføres sameiet eller øvrige seksjonseiere av leietagere, besøkende eller andre vedkommende er ansvarlig for.

12.2 Dersom disse husordensregler brytes, kan styret ilegge gebyr for overtredelse. Utgifter til fjerning av avfall, rot og gjenstander som seksjonseier ikke har fjernet fra fellesarealer etter skriftlig varsel vil belastes den angjeldende seksjonseier. Utgifter sameiet eller Bryggedrift måtte få i forbindelse andre overtredelser vil også være for vedkommende seksjonseiers regning. Det vises for øvrig til eierseksjonslovens regler om fravikelse.

Vedlegg 1: Regelverk for ombygging og tilsvarende arbeider på Aker Brygge

AKER
BRYGGE

REGLER FOR OMBYGGINGSARBEIDER PÅ AKER BRYGGE

Revidert dato: 30.08.2017

Aker Brygge består av 13 frittstående sameier/eiendommer i tillegg til fellestekniske areal under bakken. Eiendomsbesitterene på Aker Brygge ved sameienes styrer har gitt Bryggedrift AS ("Bryggedrift") fullmakt til å håndheve følgende regler for ombygning i de enkelte sameier/eiendommer på Aker Brygge.

Uteområdet på Aker Brygge er privat eiet, men offentlig regulert. Arbeider på uteområdet følger forskrift om begrensning av støy i Oslo kommune.

PROSJEKTERING/PLANLEGGING

Sameiene/eiendommene har vedtatt følgende regler for ombyggingsarbeider:

1. Det må ikke foretas noen form for inngrep i de tekniske installasjonene i bruksenhetene uten styrets skriftlige godkjenning eller godkjenning fra Bryggedrift hvis inngrep påvirker fellestekniske installasjoner som gjelder flere sameier/eiendommer. Med tekniske installasjoner menes røranlegg for oppvarming, vann og avløp, felles elektriske anlegg, ventilasjonsanlegg, brannvarslingsanlegg, fasader og delevegger mellom seksjoner, samt bærende konstruksjoner inne i seksjonene. Konferer Bryggedrift hvis det er usikkerhet om planlagt tiltak er et søknadspliktig inngrep i tekniske installasjoner eller ikke.

2. Ombyggingsarbeider som kan være til belastning for øvrige seksjonseiere skal gjennomføres i normal arbeidstid, det vil si hverdager 0800-1800. Eksempler på ombyggingsarbeider som kan være til belastning for øvrige seksjonseiere er elektro- og rørarbeider som medfører boring i tak/gulv/vegger, snekkerarbeider o.l. Sameiets styre kan i spesielle tilfeller gjøre unntak for næringsarealer. Regler for særlig støyende arbeider er behandlet under punkt 4.

3. Seksjonseier plikter å iverksette nødvendige tiltak for å redusere belastningen for øvrige seksjonseiere til et minimum, herunder foreta behørig varsling til alle berørte naboer. Konferer Bryggedrift om distribusjon av nabovarsel.

Varsel om planlagte ombyggingsarbeider skal være utsendt minst 7 dager før ombyggingsprosjektet starter opp. I varselet skal det fremgå:

- Type arbeider som er planlagt, dvs. en kort beskrivelse av arbeider som kan medføre belastning for øvrige seksjonseier (om det vil være særskilt støyende arbeider som skal varsles etter punkt 4, om utvendig heis vil bli benyttet o.l.).
- Hvor arbeidene skal foregå, dvs. hvor i bygget seksjonen ligger og eventuelt om arbeider også skal utføres utenfor seksjonen.
- I hvilken tidsperiode ombyggingsprosjektet forventes utført. Ved vesentlige endringer i tidsplan plikter seksjonseier å informere berørte naboer.

4. Ved særlig støyende arbeider som pigging i betong skal det varsles særskilt og det skal angis nøyaktig tid og varighet for når slike arbeider skal utføres. Disse skal kun foregå i tidsrommet mandag til fredag mellom 1000 og 1700. Vedvarende støyende arbeider kan maksimum strekke seg over to timer, deretter må det være opphold i minst tre timer. Dette innebærer at vedvarende støyende arbeider i praksis kun kan utføres i periodene 1000-1200 og 1500-1700. Disse tidene skal oppgis i nabovarsel som utstedes av tiltakshaver. Konferer Bryggedrift om distribusjon av varsel om særlig støyende arbeider.

   Sameiets styre kan i spesielle tilfeller gjøre unntak for næringsarealer.

   Særlig støyende arbeider varsles minst 3 virkedager før utførelse. Dette gjelder uavhengig av om arbeidene inngår som en del av varslede ombyggingsarbeider under punkt 3, eller om det oppstår behov for å gjennomføre særskilt støyende arbeider som ikke er knyttet opp mot et byggeprosjekt. Hvis særskilt støyende arbeider skal gjennomføres over flere dager, er det tilstrekkelig å sende varsel 3 virkedager før arbeidet starter første dag med spesifisering av hvilke dager arbeidene forventes utført.

5. Arbeider som er søknadspliktige etter Plan- og bygningsloven (PBL), som inngrep i bærende konstruksjoner eller endring av fasade, kan ikke igangsettes før kopi av igangsettingstillatelse fra kommunen er oversendt til sameiets styret og styret har gitt sin godkjenning. Arbeider som er meldingspliktige etter PBL kan ikke igangsettes før kopi av byggemelding er oversendt til styret.

6. Ved alle andre arbeider som forutsetter godkjenning fra styret må tiltakshaveren (seksjonseier/leietaker) avgi egenerklæring til styret om at arbeidene ikke er søknads- eller meldingspliktige etter PBL.

7. Seksjonseier plikter å dekke kostnadene for utbedring av eventuelle skader som oppstår og nødvendige driftsmessige tiltak for å beskytte heisinstallasjonene og for å bringe disse tilbake til opprinnelig tilstand. Det samme gjelder skader og nødvendige driftsmessige tiltak i trapperom og andre fellesarealer.

8. Ved overtredelse av disse reglene har styret v/Bryggedrift rett til å stanse arbeidene.

Kontaktmøte med Bryggedrift AS

Bryggedrift har drifts- og vedlikeholdsansvar for de tekniske anlegg i de fleste bygningene på Aker Brygge. Det må ikke foretas inngrep eller endringer i anleggene uten at Bryggedrift er konsultert og tillatelse er gitt, ref. punkt 1.

Før arbeidene igangsettes skal Bryggedrift kontaktes. Avhengig av omfanget avholdes et møte hvor man kan gå igjennom prosjektet, premisser for gjennomføring og sikre god informasjonsutveksling.

Bryggedrift skal bl.a. ha navn og kontaktmulighet med ansvarlig på arbeidsstedet uansett arbeidets omfang.

Påføres de anlegg Bryggedrift har ansvar for skade eller funksjonsforstyrrelser, vil utbedrende arbeider kunne faktureres de ansvarlige.

Byggemelding

Plan- og bygningsloven definerer hvilke typer arbeider som utløser søknads- eller meldeplikt. Kopi av igangsettingstillatelse skal leveres Bryggedrift før arbeider startes. Eventuelt saksnummer oppgis.

Dersom tiltakshaver mener at arbeidene ikke er søknads- eller meldepliktige skal han utstede en egenerklæring som leveres Bryggedrift før oppstart.

Adgangskontroll/låssystemer

Bygningenes skall er kontrollert med en kombinasjon av mekanisk avlåsing og elektronisk adgangskontroll. Disse systemene administreres i de aller fleste tilfeller av Bryggedrift. Leietakere som måtte ønske det, kan kjøpe seg eksklusiv plass i det elektroniske adgangskontrollsystemet slik at adgang til egne lokaler oppnås med samme adgangstegn som til byggets skall. Bryggedrift kan, ved nært samarbeide med låsesmed, assistere eller helt forestå leietakers egne låsbehov, fra større systemer helt ned til de enkleste løsninger.

Det er ønskelig at Bryggedrift får en beredskapsnøkkel til arealene for å kunne forestå skadebegrensning ved brann, vannlekkasje eller lignende. Oppbevaring og bruk av slike nøkler er underlagt strenge sikkerhetsinstrukser og - rutiner.

Alarmanlegg

Bryggedrift kan tilby abonnement på alarmmottak med utrykningstjeneste. Ønsker leietaker ekstra sikring i form av innbrudds- og/eller ransalarm kan Bryggedrift utføre montasje av utstyr med terminering i egen døgnbemannet sentral og forestå utrykning ved områdets lokalkjente vektere. Dette gir en utrykningstid på noen få minutter. Særskilte tekniske alarmer kan også inkluderes.

Dokumentasjon

Teknisk dokumentasjon og tegninger vil normalt være tilgjengelig hos Bryggedrift. For ajourhold av underlag må dokumentasjon/beskrivelse av utførte arbeider leveres Bryggedrift i forbindelse med ferdigstillelse.

Transport/Varelevering/Parkering

Uteområdet på Aker Brygge er offentlig regulert til gågate/fortau, hvilket medfører at håndhevelse utføres av politiet og Oslo kommune.

Varelevering

Varelevering skal skje via økonomigatene i parkeringskjelleren (K1). Næringsdrivende på Aker Brygge plikter å følge den til enhver gjeldende tidsplan for varelevering. Leveranser via gateplan krever forhåndsgodkjenning av Bryggedrift v/ Kontrollrommet. Mottaker av vareleveranser er ansvarlig for å informere sine leverandører om dette.

Forutsatt forhåndsgodkjenning fra Bryggedrift v/ Kontrollrommet åpner gågate-reguleringen for varelevering mellom kl 0700 og kl 1100 (mandag-lørdag). Vareleveringen skal være avsluttet kl 1100 når området stenges med bom. For utkjøring etter dette tidspunktet må vareleverandør oppgi hvilket firma de representerer og hvem de leverer varer til. Det er mottaker av vareleveransene som holdes ansvarlig hvis leverandører ikke overholder tidsfristene

Parkering

Parkering er forbudt i gateplan, ved lasteramper og i kjøreveier i kjeller. Overtredelser vil kunne medføre gebyr/borttauing. Aker Brygge P-hus er åpent hele døgnet (maks fri høyde er 2,10 m).

Kran/Lift

Tiltakshaver må påse forskriftsmessig avsperring av området under hengende last eller arbeider i høyden. På grunn av vanskelige trafikale forhold må bruk av kran/lift avtales med Bryggedrift. Mange steder er gatebelegget lite trykksterkt slik at gode trykkavlastere må benyttes.

Avfall/Søppel/Containere

Entreprenør/oppdragsgiver må selv besørge bortkjøring av byggeavfall/søppel. Container(e) kan kun plasseres på området etter avtale med Bryggedrift.
Avfall fra byggearbeider tillates ikke deponert i Aker Brygges alminnelige søppelmottak.

Kostnader som følge av skader på bygninger, belegg eller utstyr, evt. behov for opprydding eller rengjøring, vil bli fakturert etter regning.

Brannberedskap

Brannforebyggende tiltak er høyt prioritert på Aker Brygge. Det er utarbeidet en egen instruks som forteller om hvilke krav som stilles i forbindelse med arbeider som kan påvirke brannberedskapen.

Instruksen er tilgjengelig hos Bryggedrift.

Brannulykker, andre problemer

Bryggedrift har utarbeidet beredskapsplan for Aker Brygge området. Denne inneholder viktig informasjon relatert til Brannvesen, Politi, Legevakt og skadesanering. Det er derfor viktig at Bryggedrift varsles umiddelbart dersom problemer skulle oppstå. Personalet på Kontrollrommet, som er bemannet 24 timer i døgnet, vil kunne bistå ved de fleste problemer og evt. forestå nødvendig varsling.

Alarmtelefon på Aker Brygge 23 23 87 10

Erfaring har vist at følgende punkter bør vies ekstra oppmerksomhet

Det forutsettes at ethvert arbeide utføres i henhold til gjeldende lover og forskrifter av kompetent personell og at komplett dokumentasjon overleveres Bryggedrift i forbindelse med ferdigstillelse.

VVS

Ventilasjon:	Det må sikres opprettholdelse av luftbalanse. Sentralavtrekk må ikke isoleres ved endringer i rominndeling. Brannspjeld skal merkes tydelig.
Kjøling:	Dimensjonering må gjøres ut fra faktisk varmebelastning.
Fan-coils:	Disse er et brukeransvar. Tidligere leietaker kan ha neglisjert vedlikehold.
Installasjoner over himling:	Det må sikres adkomst for rep/vedlikehold. Avstengningsventiler skal merkes under himling.
Sprinkleranlegg:	Dekningsområder må kontrolleres ved endringer i rominndeling/himlinger.

Elektro

Brannalarmanlegg/ Ledelys/ Utg.markering:	Ved enhver endring skal Bryggedrift kontaktes for prosjektering. Arbeidene kan utføres av annen installatør, men Bryggedrift ivaretar prosjektering, nye tekster, revisjon av dokumentasjon osv. og belaster oppdragsgiver for dette. Utstyrsvalg skal godkjennes av Bryggedrift.
Data/telefon/ Porttelefon:	Utleier krever oversikt over spredenett mtp. service og senere leieforhold. Telefonsentral, koblingspanel (HUB) etc. skal plasseres i leiearealet - ikke i sjakter.
Radio/TV/ Internett:	Kan utføres av Bryggedrift, inkl. fibernett. Det er ikke anledning til å montere egen parabol- eller andre antenner. Leietaker tilkobles fellesanlegget (avgiftsbelagt). Internett kan kjøres over kabelnettet TV.

Innbruddsalarm/ Tekn. alarmer:	Skal anlegget termineres hos Bryggedrift er det ønskelig at Bryggedrift utfører arbeidene. Skal Bryggedrift betjene anlegget skal utstyrsvalg, dokumentasjon osv. godkjennes.
Elektronisk adgangskontroll:	Ønskes elektronisk adgangskontroll (PAC/Micromax) til eksklusive lokaler skal Bryggedrift utføre prosjektering, montering og idriftsettelse samt stå for utstyrsleveranse, inkl. låsutrustning.
Sterkstrøms-installasjoner:	Ved større ombygginger skal oversikt over dimensjonerende last og kortslutningsberegninger oversendes Bryggedrift for godkjenning. Utstyrsoversikt med angivelse av leverandør vedlegges. Leveranser og installasjon kan utføres av Bryggedrift.
Branntetting/ Isolering:	Det er et absolutt krav at enhver perforering av brannskiller tettes forskriftsmessig. Hull som blir stående utettet pga. pågående arbeider, kreves midlertidig tettet så lenge det ikke er personell tilstede. Ved innredningsarbeider som avdekker bærende konstruksjoner skal det kontrolleres og dokumenteres at disse er forskriftsmessig brannisolert. I motsatt fall kontaktes Bryggedrift uten opphør.

INNFLYTTING/DRIFT

Skilting/Reklame

Innvendig skilting bestilles hos Bryggedrift.
Utvendig skilting og reklame er underlagt egne regler. Kontakt Bryggedrift for retningslinjer.

Postkasse

Bestilles hos Bryggedrift.

Renhold/Renovasjon

Leietaker må besørge nødvendig informasjon til benyttet renholdsfirma vedrørende søppelhåndtering. Kontakt Bryggedrift for detaljer. Området er underlagt strenge regler for kildesortering. Egen informasjon er tilgjengelig hos Bryggedrift. I tillegg henvises til skilting på stedet

INNKALLING TIL ÅRSMØTE 2025

Det innkalles med dette til ordinært årsmøte i Sameiet Dokkbygningen onsdag 23. april kl. 18:00 i fellesrommet ved svømmebassenget i Fondbygningen 7. etasje, Bryggegata 22.

SAKSLISTE:

1. **KONSTITUERING**
   - A. Valg av møteleder
   - B. Valg av referent og en person til å medundertegne protokollen.
   - C. Registrering av fremmøtte seksjonseiere, som enten er til stede personlig eller møter ved fullmakt.
   - D. Godkjenning av innkalling og dagsorden.

2. **MEDDELELSE FRA STYRET**
   Styret ber årsmøtet om å ta styrets meddelelse til orientering.

3. **ÅRSREGNSKAP FOR 2024**
   Styret foreslår at årsregnskapet for 2024 godkjennes og at årets underskudd dekkes ved innbetaling fra seksjonseierne.

4. **VEDTEKSTENDRING**
   Styret foreslår et tillegg i sameiets vedtekter for å ha samsvar med eierseksjonslovens regler om hyblifisering.

5. **GODTGJØRELSE TIL STYRET**

6. **VALG AV STYREMEDLEMMER**

7. **VALG AV VALGKOMITE**

8. **INNKOMNE SAKER TIL ÅRSMØTET**
   Saker innkommet fra seksjonseier Janne Blix.

Aker Brygge, 08.04.2025
For styret i Sameiet Dokkbygningen

Bryggedrift AS
Forretningsfører

I årsmøtet har sameierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier.
Sameieren har rett til å møte ved fullmektig dersom skriftlig og signert fullmakt fremlegges.

STYRETS MEDDELELSE

INNLEDNING

Kravet om styrets årsberetning opphørte fra og med regnskapsåret 2017. Styret i Sameiet Dokkbygningen har derfor valgt å utarbeide en meddelelse som et verktøy for kommunikasjon med seksjonseierne i sameiet.

Dette er bakgrunnen for at dokumentet inneholder informasjon om planlagte hendelser for inneværende år, i tillegg til å oppsummere vesentlig informasjon fra foregående regnskapsår.

1. STYRETS SAMMENSETNING

Styret har siden ordinært årsmøte 22.04.2024 hatt følgende sammensetning:

Magnus Ervik	Styreleder	Bolig	På valg i 2025
Roar Rognes	Styremedlem	Bolig	På valg i 2025
Arild Jæger	Styremedlem	Bolig	På valg i 2026
Ole Rikard Rønning	Styremedlem	Bolig	På valg i 2026
Börje Karlsson	1. varamedlem	Bolig	På valg i 2025
Fidelino Ramon Melo	2. varamedlem	Bolig	På valg i 2026
Geraldine Salvador	3. varamedlem	Bolig	På valg i 2025

Årsmøtet i 2024 valgte følgende valgkomité: Isabella Aarøe (på valg i 2025), Åsmund Johansen (på valg i 2025) og Marianne Fjeld (på valg i 2026).

2. STYRETS MØTER - ARBEID

Styret har siden årsmøtet i 2024 avholdt tre styremøter, og hatt jevnlig kontakt gjennom e-post og telefon. Styrets leder har i tillegg til møtene vært i kontakt og samarbeid med Bryggedrift AS for håndtering av vedlikehold og løpende driftsforhold.

Styret har i løpet av det siste året hatt hovedfokus på:

- Vedlikehold av bygningen
- Kostnadsoppfølging
- Budsjetter
- Prosjekt nye fasadeplater
- Prosjekt ny takmembran Bryggetorget 7

Utført vedlikehold 2024

- Nye fasadeplater er montert: Under arbeidet er det avdekket feil som måtte utbedres, men omfanget har vært større enn forventet før oppstart.
  Eksempler er:
  - Gammel vindtetting, utvendig gips: Plater med råteskader byttet med nye.
  - Områder med dårlig tetting av gjennomføringer i vegger er utbedret.
  - Manglende isolasjon, kuldebroer utbedret med ny isolasjon.
  - Oppretting av vegger.
  - Tetting rundt vinduer var mangelfull. Nye beslag og ny fug er montert.

Transaksjon 09222115557542637843 Signert KG, ME, AJ, ORBR, RR

- Utvidelse av stilas for å utbedre løse plater med råte i innfesting over trapp mot Bryggetorget (6-8. etasje).
- Maling av firkantstål og H-bjelker med rust – Tillegg som tas fra stilas.
- Manglende innfesting til plater noen steder. Løsning fra RIB ref. godkjenning Plan og bygg.

- Ny membran tak over Bryggetorget 7 og fjerning av takvindu.

  Membranen på taket til Bryggetorget 7 er skiftet ut til ny derbigum membran, og takvinduet er fjernet. Det ble oppdaget en større påstøp som var skjult under tredekket i tillegg til lekkasjer rundt mange av rekkverksstolpene. Dette har ført til høyere kostnader enn beregnet.

Mindre tiltak:

- Det er byttet membran på to mindre balkonger i sameiet, den ene er nedfelt i skråtak med bolig under.

- Utbedring av varmetilførsel til leiligheter. Fordelingen av varme er justert, og noen kraner er byttet og kapasiteten er økt på flere av strekkene (kostnad på nivå 2).

- Det er utført vedlikehold på dører og vinduer etter behov, og i noen tilfeller er det foretatt utskifting av balkongdører og vinduer.

- Maling og nødvendig vedlikehold på fasade og takplater.

- Det er utført fortløpende vedlikehold av fellesterrassen. Reparasjon av fuger, og utskifting av fliser som sprekker utført våren 2024.

- Lekkasjer på takvinduer og fasade til trappehus i Bryggetorget 9 er ferdigstilt.

Planlagt vedlikehold 2025

- Felles takterrasse: Det er gjentagende lekkasje ned i leiligheter under fellesterrassen. Det er besluttet og pigge opp området hvor vi sliter med lekkasje, og senker sluket som hører til dette området. Taktekker går over membranen, og utbedrer eventuelle feil. I etterkant av det tilbakestilles området med fliser på stylter, og eventuelt bruker et beslag for overgangen mellom nytt område og gammelt. Det tas utgangspunkt i å videreføre prosessen på resten av fellesterrassen når sameiet er klar for mer kostnader i årene som kommer.

- Det byttes membran på to balkonger i henholdsvis Bryggetorget 15 og 17. Dette er gamle membraner med boligareal under. Ny membran legges preventivt for å slippe vannlekkasjer inn leiligheter under.

- Vedlikehold og utskifting av vinduer vil fortsette etter behov.

- Det opprettholdes en post på generelt utvendig og innvendig vedlikehold.

Hyblifisering

Styret ønsker å minne seksjonseierne om reglene rundt hyblifisering. Hyblifisering innebærer at en leilighet bygges om til flere små hybler. Dette vil i større grad belaste sameiets fellesanlegg, uten at det av den grunn vil være lovhjemmel til å belaste eier av leiligheten en høyere andel av sameiets felleskostnader.

Transaksjon 09222115557542637843 Signert KG, ME, AJ, ORBR, RR

Eierseksjonsloven § 49 g har en lovbestemmelse om hyblifisering:

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

g. Ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning.

Lovbestemmelsen trådte i kraft 1. juli 2021. Lovbestemmelsen har ikke tilbakevirkende kraft.

Styret vil i årsmøtet foreslå en vedtektsendring slik at sameiets vedtekter er oppdatert iht. eierseksjonsloven § 49.

3. FORRETNINGSFØRSEL

Bryggedrift er sameiets forretningsfører. Sameiet Dokkbygningen eier 5,8 % av aksjene i Bryggedrift AS. Alle som besitter bebygget eiendom på Aker Brygge har rett til og er forpliktet til å være aksjonær i Bryggedrift AS.

4. REGNSKAP 2024

Etter styrets oppfatning gir fremlagt resultatregnskap og balanse med noter fyllestgjørende informasjon om driften og stillingen ved årsskiftet.

Det er ikke inntrådt forhold etter regnskapsåret som er av betydning ved bedømmelsen av sameiet.

Det fremlagte regnskapet viser et underskudd på kr 1 652 266,- inkl. mva. hvorav:

- Kr 1 408 638,- inkl. mva dekkes inn av boligseksjoner.
- Kr 243 628,- inkl. mva dekkes inn av næringsseksjonene

Avviket mellom regnskap 2024 og budsjett 2024 på kr 1 652 266,- skyldes hovedsakelig kostnader til fasade- og takprosjekt hvor det ble avdekket en del uforutsette feil og mangler ved bygningsmassen som nå er utbedret. Seksjonseierne ble informert om dette i årsbrevet fra styret som ble sendt ut på e-post 30.12.2024.

Avregningen for de 76 boligseksjonene vil i snitt være kr 18 535,- inkl. mva. Det vil si at de med større seksjoner vil få en høyere avregning og de med mindre seksjoner vil få en lavere avregning når seksjonens areal blir hensyntatt.

Som en følge av dette anbefaler styret at regnskapet gjøres opp ved at kr 1 652 266,- inkl. mva. innbetales fra seksjonseierne. Avregningen kommer som et tillegg på a konto fakturaen for 3. kvartal. Forpliktelsen til å dekke mellomværende er beskrevet i sameiets vedtekter § 6 (2).

Regnskapet er satt opp under forutsetning av fortsatt drift. Det er intet som tyder på at denne forutsetningen ikke er til stede.

5. YTRE MILJØ

Sameiet driver ikke virksomhet som forurenser det ytre miljø og har følgelig ikke iverksatt spesielle tiltak på dette området.

Transaksjon 09222115557542637843 Signert KG, ME, AJ, ORBR, RR

6. LIKESTILLING

Styret har fire medlemmer, alle er menn.

Oslo, den 26.03.2025

Magnus Ervik
Styreleder

Roar Rognes

Arild Jæger

Ole Rikard Rønning

Kari Guldteig
Forretningsfører

Verifikasjon

Transaksjon 09222115557542637843

Dokument

Sameiet Dokkbygningen - Styrets meddelelse til årsmøtet 2025
Hoveddokument
4 sider
Initiert på 2025-03-26 17:48:03 CET (+0100) av Kari Guldteig (KG)
Ferdigstilt den 2025-03-27 09:25:49 CET (+0100)

Underskriverne

Kari Guldteig (KG)
Bryggedrift AS
kari.guldteig@bryggedrift.no
+4797783017
Signert 2025-03-26 17:48:04 CET (+0100)

Magnus Ervik (ME)
mfossheim@me.com
Signert 2025-03-26 19:12:02 CET (+0100)

Arild Jæger (AJ)
arild.jaeger@gmail.com
Signert 2025-03-26 17:58:47 CET (+0100)

Ole Rikard Brenk Rønning (ORBR)
olerikardronning@gmail.com
Signert 2025-03-26 19:48:45 CET (+0100)

Roar Rognes (RR)
rognesroar@gmail.com
Signert 2025-03-27 09:25:49 CET (+0100)

Denne verifiseringen ble utstedt av Scrive. Informasjon i kursiv har blitt verifisert trygt av Scrive. For mer informasjon/bevis som angår dette dokumentet, se de skjulte vedleggene. Bruk en PDF-leser, som Adobe Reader, som kan vise skjulte vedlegg for å se vedleggene. Vennligst merk at hvis du skriver ut dokumentet, kan ikke en utskrevet kopi verifiseres som original i henhold til bestemmelsene nedenfor, og at en enkel utskrift vil være uten innholdet i de skjulte vedleggene. Den digitale signeringsprosessen (elektronisk forsegling) garanterer at dokumentet og de skjulte vedleggene er originale, og dette kan dokumenteres matematisk og uavhengig av Scrive. Scrive tilbyr også en tjeneste som lar deg automatisk verifisere at dokumentet er originalt på: https://scrive.com/verify



RESULTATREGNSKAP FOR SAMEIET DOKKBYGNINGEN

	Note	2024	2023
Inntekter:			
A konto innbetalinger fra sameierne	1	16 972 407	10 261 616
Sum inntekter		16 972 407	10 261 616
Ordinære driftskostnader:			
Ordinære driftskostnader	2	-20 215 030	-11 721 383
Sum driftskostnader		-20 215 030	-11 721 383
Driftsresultat		-3 242 623	-1 459 767
Finans:			
Finansinntekter		64 076	38 680
Sum finans		64 076	38 680
Årets resultat		-3 178 547	-1 421 088
Disponering av resultat			
Overføring fra egenkapital		1 526 281	
Innbetaling fra sameierne	1	1 652 266	1 421 088
Sum disponering av resultat		3 178 547	1 421 088

Transaksjon 09222115557542635910 Signert KG, ME, AJ, ORBR, RR

BALANSE FOR SAMEIET DOKKBYGNINGEN

	Note	31.12.24	31.12.23
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Aksjer i Bryggedrift AS		18 600	18 600
Sum anleggsmidler		18 600	18 600
Omløpsmidler			
Fordring på sameierne	3	1 910 932	1 437 641
Forskuddsbetalte kostnader		3 475	3 303
Bankinnskudd			1 526 281
Sum omløpsmidler		1 914 407	2 967 225
SUM EIENDELER		1 933 007	2 985 825
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Annen egenkapital			1 526 281
Andeler aksjekapital Bryggedrift AS		18 600	18 600
Sum Egenkapital		18 600	1 544 881
Kortsiktig gjeld			
Påløpne kostnader	4	745 538	62 653
Gjeld til Bryggedrift AS		746 523	1 045 307
Gjeld til sameierne	5	422 345	332 984
Sum kortsiktig gjeld		1 914 407	1 440 944
SUM GJELD OG EGENKAPITAL		1 933 007	2 985 825

Oslo, 26.03.2025
Styret i Sameiet Dokkbygningen

Magnus Ervik - styreleder

Ole Rikard Brenk Rønning

Roar Rognes

Arild Jæger

Kari Guldteig - Forretningsfører

Transaksjon 09222115557542635910 Signert KG, ME, AJ, ORBR, RR

NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2024

Note 0 Regnskapsprinsipper

Regnskapet er gjort opp etter regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

Fordringer:
Fordringer er oppført i balansen med fordringens pålydende etter fradrag for konstaterte og forventede tap.

Driftsinntekter og kostnader:
A konto-innbetalinger er kvartalsvise innbetalinger basert på budsjetterte felleskostnader. Driftskostnader kostnadsføres i det året de påløper.

Note 1 Avregning av fellesutgifter 2024

Avregningen er satt opp på bakgrunn av de foreslåtte disposisjonene i regnskapet.

A konto innbetalte felleskostnader	16 972 407
Faktiske felleskostnader inkl. finans (justert for bruk av EK)	18 624 673
Til disposisjon, innbetaling fra sameierne	-1 652 266

Note 2 Godtgjørelse til styret og revisor

Styret	194 721
Revisor	9 375

Sameiet har ingen ansatte, og er derfor ikke pliktige til å ha tjenestepensjonsordning.

Note 3 Fordring på sameierne

Denne posten består av årets resultat og kundefordringer.

Note 4 Påløpne kostnader

Dette er kostnader som vedrører avsetning til styrehonorar og vedlikeholdskostnader.

Note 5 Gjeld til sameierne

Dette er forskuddsbetalte felleskostnader for 1. kvartal 2025.

Transaksjon 09222115557542635910 Signert KG, ME, AJ, ORBR, RR

Verifikasjon

Transaksjon 09222115557542635910

Dokument

Sameiet Dokkbygningen - Årsregnskap 2024
Hoveddokument
3 sider
Initiert på 2025-03-26 17:30:30 CET (+0100) av Kari Guldteig (KG)
Ferdigstilt den 2025-03-27 09:24:52 CET (+0100)

Underskriverne

Kari Guldteig (KG) Bryggedrift AS *kari.guldteig@bryggedrift.no* +4797783017 *Signert 2025-03-26 17:30:30 CET (+0100)*	**Magnus Ervik (ME)** *mfossheim@me.com* *Signert 2025-03-26 17:31:07 CET (+0100)*
Arild Jæger (AJ) *arild.jaeger@gmail.com* *Signert 2025-03-26 17:57:59 CET (+0100)*	**Ole Rikard Brenk Rønning (ORBR)** *olerikardronning@gmail.com* *Signert 2025-03-26 17:31:13 CET (+0100)*
Roar Rognes (RR) *rognesroar@gmail.com* *Signert 2025-03-27 09:24:52 CET (+0100)*	

Denne verifiseringen ble utstedt av Scrive. Informasjon i kursiv har blitt verifisert trygt av Scrive. For mer informasjon/bevis som angår dette dokumentet, se de skjulte vedleggene. Bruk en PDF-leser, som Adobe Reader, som kan vise skjulte vedlegg for å se vedleggene. Vennligst merk at hvis du skriver ut dokumentet, kan ikke en utskrevet kopi verifiseres som original i henhold til bestemmelsene nedenfor, og at en enkel utskrift vil være uten innholdet i de skjulte vedleggene. Den digitale signeringsprosessen (elektronisk forsegling) garanterer at dokumentet og de skjulte vedleggene er originale, og dette kan dokumenteres matematisk og uavhengig av Scrive. Scrive tilbyr også en tjeneste som lar deg automatisk verifisere at dokumentet er originalt på: https://scrive.com/verify



SAMEIET DOKKBYGNINGEN FAKTISK 2024 ALLE TALL EKS. MVA	FAKTISK 2024	BUDSJETT 2024	FAKTISK 2023	AVVIK B24-F24	FAKTISK 2024	BUDSJETT 2024	FAKTISK 2023	AVVIK B24-F24	FAKTISK 2024	BUDSJETT 2024	FAKTISK 2023	AVVIK B24-F24	FAKTISK 2024	BUDSJETT 2024	FAKTISK 2023	AVVIK B24-F24
	TOTALT ALLE NIVÅER				TOTALT NIVÅ 1				TOTALT NIVÅ 2				TOTALT NIVÅ 3			
Forvaltning	**1 325 587**	**1 164 312**	**953 696**	**-161 275**	**161 274**	**158 374**	**147 646**	**-2 900**	**532 321**	**455 938**	**325 451**	**-76 383**	**631 992**	**550 000**	**480 600**	**-81 992**
Bygningsmessig generellt	2 110 190	2 349 685	2 825 365	239 495	27 625	37 154	37 498	9 529	496 808	452 231	353 786	-44 577	1 585 757	1 860 300	2 434 080	274 543
Brannvern	207 403	183 605	203 545	-23 798	652	2 808	2 696	2 157	206 751	180 796	200 849	-25 955	0	0	0	0
Elektroanlegg	572 272	831 619	610 646	259 348	37 045	26 665	19 821	-10 379	503 628	554 954	551 222	51 326	31 599	250 000	39 603	218 401
VVS-anlegg	814 569	640 223	715 839	-174 346	62 096	90 306	78 003	28 210	752 473	549 917	637 835	-202 556	0	0	0	0
P-oppganger/Økonomigater	143 388	138 246	137 022	-5 142	143 388	138 246	137 022	-5 142	0	0	0	0	0	0	0	0
Renhold	180 639	206 020	179 968	25 382	12 425	16 020	17 085	3 596	0	0	0	0	168 214	190 000	162 882	21 786
Energi forbruk	896 029	1 453 519	1 418 767	557 491	100 807	139 753	114 754	38 946	795 222	1 313 766	1 304 012	518 545	0	0	0	0
Vannforbruk	295 976	253 476	227 558	-42 499	23 628	17 043	23 427	-6 585	272 348	236 433	204 132	-35 915	0	0	0	0
Avfallshåndtering	290 106	316 296	291 439	26 189	26 322	30 337	26 601	4 014	263 784	285 959	264 837	22 175	0	0	0	0
Sikkerhet/overvåkning	698 692	667 397	639 059	-31 295	535 144	502 436	473 803	-32 707	163 548	164 961	165 257	1 412	0	0	0	0
Utendørsinstallasjoner/anlegg	373 443	358 662	405 524	-14 781	317 202	313 662	367 292	-3 540	0	0	0	0	56 241	45 000	38 233	-11 241
Sum drift og vedlikehold	**6 582 705**	**7 398 748**	**7 654 731**	**816 043**	**1 286 332**	**1 314 430**	**1 298 003**	**28 099**	**3 454 563**	**3 739 018**	**3 681 931**	**284 455**	**1 841 811**	**2 345 300**	**2 674 798**	**503 489**
Oppgraderinger / påkostninger	8 131 363	6 014 745	541 203	-2 116 618	154 770	111 499	64 906	-43 271	217 309	143 246	367 473	-74 062	7 759 284	5 760 000	108 823	-1 999 284
Administrasjonspåslag	291 715	355 155	329 515	63 439	21 474	21 474	20 792	0	0	0	0	0	270 241	333 680	308 722	63 439
Andre sameiekostnader	-1 599 700	-1 527 474	-51 971	72 226	-1 343	-1 193	-1 291	150	0	0	0	0	-1 598 357	-1 526 281	-50 680	72 076
Sum felleskostnader	**14 731 670**	**13 405 485**	**9 427 175**	**-1 326 185**	**1 622 506**	**1 604 584**	**1 530 057**	**-17 922**	**4 204 192**	**4 338 202**	**4 374 855**	**134 010**	**8 904 972**	**7 462 699**	**3 522 264**	**-1 442 273**
+ merverdiavgift	3 893 003	3 566 921	2 255 528	-326 082	392 890	387 258	371 115	-5 632	924 683	979 918	980 253	55 235	2 575 430	2 199 745	904 160	-375 685
Sum totale kostnader	**18 624 673**	**16 972 407**	**11 682 703**	**-1 652 266**	**2 015 396**	**1 991 842**	**1 901 172**	**-23 554**	**5 128 875**	**5 318 120**	**5 355 108**	**189 245**	**11 480 402**	**9 662 445**	**4 426 424**	**-1 817 958**

RSM Norge AS

Ruseløkkveien 30, 0251 Oslo
Pb 1312 Vika, 0112 Oslo
Org.nr: 982 316 588 MVA

T +47 23 11 42 00
F +47 23 11 42 01

www.rsmnorge.no

Til årsmøtet i Sameiet Dokkbygningen

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Dokkbygningen som viser et underskudd på NOK 3 178 547. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Penneo Dokumentnøkkel: ZCH82-2ZELV-RNEKY-Y6CU9-YD2MQ-4QTGP

RSM Norge AS (organisasjonsnummer 982316588), RSM Advokatfirma AS (organisasjonsnummer 914095573), RSM Norge Kompetanse AS (organisasjonsnummer 925107492). RSM Norge AS er medlem av RSM-nettverket og driver under navnet RSM. RSM er forretningsnavnet som brukes av medlemmene i RSM-nettverket. RSM Advokatfirma AS og RSM Norge Kompetanse AS er selskaper tilknyttet RSM Norge AS. Hvert medlem i RSM-nettverket er et selvstendig revisjons- og rådgivningsfirma med uavhengig virksomhet. RSM-nettverket er ikke selv en egen juridisk person av noen form i noen jurisdiksjon.

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

Oslo, 2. april 2025
RSM Norge AS

Marius Gjengstø
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: ZCH82-2ZELV-RNEKY-Y6CU9-YD2MQ-4QTGP

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."

Gjengstø, Marius
Statsautorisert revisor
På vegne av: RSM Norge AS
Serienummer: no_bankid:9578-5997-4-2359795
IP: 188.95.xxx.xxx
2025-04-02 14:08:43 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: ZCH82-2ZELV-RNEKY-Y6CU9-YD2MQ-4QTGP

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

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

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

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

Sak 4 – Vedtektsendring

Styret foreslår et tillegg til sameiets vedtekter for å samsvare med Eierseksjonslovens § 49.

Sameiets vedtekter § 11 Årsmøtet, punkt 8, 3. avsnitt inneholder en liste over saker som krever minst 2/3 flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om.

Det ble i 2021 inntatt et eget punkt g. i § 49 i eierseksjonsloven som regulerer hyblifisering. For at sameiets vedtekter skal samsvare med eierseksjonsloven, foreslås å oppdatere sameiets vedtekter.

Det foreslås å legge til følgende punkt til sameiets vedtekter:

g. ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning.

Forslag til vedtak:

Følgende punkt legges til sameiets vedtekter under § 11 Årsmøtet, punkt (8), 3. avsnitt:

g. ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning.

Valgkomiteens innstilling 2025

Styret

Styreleder	Magnus Ervik Fossheim	1år	gjenvalg
Styremedlem	Roar Rognes	2 år	gjenvalg
Styremedlem	Arild Jæger	1 år	ikke på valg
Styremedlem	Ole Rikard Rønning	1 år	ikke på valg

Varamedlemmer

1.	Børje Karlsson	2 år	gjenvalg
2.	Geraldine Salvador	2 år	gjenvalg

Årsmøtet 2025 foreslår følgende Valgkomite

Åsmund Johansen	2 år gjenvalg
Isabella Aarøe	1 år gjenvalg
Marianne Thoresen Fjeld	1 år ikke på valg

Honoraret til styret

Styrehonoraret ble i 2024 regulert til kr. 106 080,- ifølge konsumprisindeksen.
Valgkomiteen foreslår å opprettholde nåværende honorar for 2025 på
kr 106 080,- for hele styret og kr 5600,- pr. mnd (inflasjonsregulert) for styreleder.

Oslo, 14. mars 2025

Isabella Aarøe (sign.) Åsmund Johansen (sign.) Marianne Thoresen Fjeld (sign.)

Sameiet Dokkbygningen

Årsmøte 23. april 2025

Innkomne saker fra Janne Blix

A. Husordensregler

Det ble ristet matter utenfor balkong, så støv drysset ned i de to nederste privateide hager som vender mot barnehagen, mot kanalen.

Vennligst heng opp informasjon på inngangstavler, for evt. nye eiere, leier, at dette Ikke er tillatt av respekt for leilighetene på nederste plan.

Styrets vurdering

Punkt 4.2 i sameiets husordensregler (vedlagt) sier:

> 4.2 Det skal tas behørig hensyn til øvrige seksjonseiere ved rengjøring av balkonger. Tepper, ryer, kluter o.l. må ikke ristes på eller fra balkong. Lufting og tørking av tøy kan foretas inne på balkong, men ikke over balkongrekkverk/-kant.

Styret er enig i at det må gis informasjon om husordensreglene.

Forslag til vedtak

Årsmøtet vedtok at husordensreglene skal henges opp på oppslagstavlene i sameiets oppganger.

B. Strømforbruk

Ønsker info. vedr. strømforbruket på nivå 2 som eiere belastes. Ser ut som det blir en maksgrense ved forbruk på kr. 40,00. Regner med det er fakturert for strøm til Næringslivet, i utgangspunktet.

Vennligst informer fordelingen av strømmen utenfor vår eiendom, næring kontra privat.

Styrets vurdering

Felleskostnadenes nivå 2 omfatter kostnader som deles mellom byggene i andre byggetrinn. Dette gjelder Dokkbygningen, Fondbygningen, Kaibygning I, Kaibygning II og Kjelleren. Oppvarming av disse skjer fra en felles varmesentral som bruker både fjernvarme og elektrisk strøm. Det gjøres ikke måling av hvor mye energi som går til hvert av byggene, og heller ikke av hva som brukes av næring og hva som går til bolig. Kostnadsfordelingen er basert på areal og brukergruppe. Energikostnader fordels etter nøkkel B som betyr at næringsseksjonenes kostnad er vektet med inntil 4,3 sammenlignet med bolig som er vektet med 1. Dette er iht. kostnadsfordelingen som gjelder for alle eiere på Aker brygge.

Forslag til vedtak

Årsmøtet tok informasjonen om fordelingen av strømforbruk i nivå 2 felleskostnader til orientering.

C. Renhold i garasje

Renhold i garasjen er et vedvarende problem. Det ser ikke ut som det blir rengjort eks. under syklene. Vi betaler høyere fellesutgifter enn avtalen som ble satt i statuttene.

Vennligst informer om styrets kontakt med eier Storebrand for bedre renhold.

Styrets vurdering

Det er Storebrand som eier parkeringskjelleren, hvor boligeierne har rett til å bruke sine respektive parkeringsplasser. Storebrand byttet sommeren 2023 driftsselskap for parkeringskjelleren. Styret oppfatter at renholdet i parkeringskjelleren er tilfredsstillende.

Boligeierne har ikke rett til å bruke parkeringskjelleren til annet enn å parkere på egen parkeringsplass. I forbindelse med bytte av driftsselskap ønsket det nye selskapet å fjerne alle syklene i parkeringskjelleren. Styret hadde da en dialog med Storebrand, hvor styret påtok seg å bidra til at sykler fjernes ved behov for rengjøring, og hvor Storebrand dermed aksepterte å la syklene bli stående.

Styret har to ganger i løpet av de siste årene bistått med fjerning av sykler for rengjøring/vedlikehold.

Forslag til vedtak

Årsmøtet tok informasjonen om renhold i garasje til orientering.

D. Vedlikehold av heller utendørs

Hellene ved vår inngang mot vest, til Dokkbygget, har i lang tid vært løse og snublefeller i mørket. Vedlikehold blir ikke gjort her. De må festes ordentlig, og arbeidet må gjøres med ekspertise. Minner om at dette er eiendommen til Sjøgata 4, og skal ikke belastes eiere av Dokkbygget på nivå 1. Grensen for vår eiendom går helt inntil Dokkbygget ved mellomgangen mot Sjøgata 4.

Forslag til vedtak. Styret må henvende seg umiddelbart til styret i Sjøgata 4 om at dette blir gjort. Vi skal ha en ren og pen inngang til Dokkbygget nr. 7, 9, 11.

Styrets vurdering

Styret er enig i at løse heller må utbedres. Styret er allerede i dialog med styret i Sameiet Sjøgata 4 for å finne en god løsning på problemet. Det er Sameiet Sjøgata 4 som eier området.

Forslag til vedtak

Årsmøtet tok informasjonen om utbedring av heller til orientering.

SAMEIET DOKKBYGNINGEN - G.NR 209 B.NR 449

FULLMAKTSSKJEMA

Seksjonseier :

Seksjonsnr. : Leilighetsnr.:

Adresse :

Undertegnede gir fullmakt til å møte og avgi stemme på ordinært årsmøte i Sameiet Dokkbygningen 23. april 2025 kl. 18.00:

_____
Navnet til fullmektig med blokkbokstaver

for mine/våre ..... seksjon/seksjoner i Sameiet Dokkbygningen.

Sted/Dato _____

_____
Underskrift (gjentas med blokkbokstaver)

Fullmakt kan gis til:
Styreleder Magnus Ervik Fossheim, mfossheim@me.com
Eller til en annen som møter på årsmøtet.

Fullmakt kan sendes til post@bryggedrift.no, leveres på kontrollrommet hos Bryggedrift eller leveres på årsmøtet.

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Stubben Eiendom A.S
Postboks 1423 Vika

0115 OSLO

Ola Herrem
c/o Selmer A.S
Postboks 1175 Sentrum

0107 OSLO

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.7	860100572	94/72978

Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Leif Oskar Solheim	8. desember 1994

Arbeidssted : 209/0024 Dokkveien 1, Aker Brygge
Byggherre : Aker Eiendom A/S, Stranden 1, 0250 OSLO
Arbeidets art: AKER BRYGGE, NYBYGG - FORRETNINGSBYGG

FERDIGATTEST

etter plan- og bygningsloven, paragraf 99 nr. 1.

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.
Ferdigattesten gis på bakgrunn av sluttbesiktigelse og opplysninger fra ansvarshavende.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold som det er gitt approbasjon for samt opparbeidelse av tomten.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Indre by

Øivind Rooth
Overingeniør

Leif Oskar Solheim
Avd.ing.II

Installasjon av sanitæranlegg kontrolleres og ferdigattesteres av OVA.
Avkjørsler kontrolleres av OVV.

Kopi: Selmer A.S, v/Norvald Berge, Postboks 1175 Sentrum, 0107 Oslo

DAGBOKFØRT

20 DEC 89 90063

BYSKRIVEREN I OSLO

Begjæring om tinglysing av oppdeling i eierseksjoner

Sameiet Dokkbygningen

Begjæring, situasjonsplan og plantegninger sendes tinglysingsdommeren i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir, jfr. tinglysingsforskriftenes § 6.

Dokumentet returneres til:

Navn	Adresse	Telefon
Advokatfirmaet Hagen og Bøhler & Co Ans	Postboks 880 Sentrum 0104 Oslo 1	110250

1. Eiendom

Gnr.	Bnr.	Fnr.	Kommune
209	449		Oslo

2. Hjemmelshaver

Navn	Fødselsnummer
Aker Brygge Ans	

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste (punkt 6).

4. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i.f.)

Undertegnede erklærer at

a) [X] eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha. Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken og eget WC og bad innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 2 og 3).

b) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på (§ 5 nr. 4, første ledd)

[ ] bruksenhetenes areal
eller
[X] bruksenhetenes innbyrdes verdi
Fastsatt i sameievedtektene

c) [ ] kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om byfornyelse eller utbedringsprogram i h. t. lov av 28. april 1967 nr. 1 (§ 5 nr. 4, tredje ledd).

eller

[ ] kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd.

eller

[ ] kommunen har meddelt at § 5 nr. 4 tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen

eller

[X] seksjoneringen gjelder prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk før eierseksjonslovens ikrafttredelse (jfr. bygningsloven § 99), og kommunen er derfor heller ikke varslet om seksjoneringen.

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

5. Tegninger m. v.

Vedlegg: Situasjonsplan.
Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7 annet ledd).

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

Nr. 3035 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 11-83

6. Fordelingsliste

Snr.	Formål	Brøk med nevner =	Snr.	Formål	Brøk med nevner=
1	2	3	1	2	3
1	Fordelingslisten er inntatt på ark 2, 3 og 4		21		
2			22		
3			23		
4			24		
5			25		
6			26		
7			27		
8			28		
9			29		
10			30		
11			31		
12			32		
13			33		
14			34		
15			35		
16			36		
17			37		
18			38		
19			39		
20			40		
Sum teller skal stemme med nevner			Sum teller skal stemme med nevner		

Ad kolonne 2 (**formål**): B = boligseksjon, G = garasjeseksjon, N = næringsseksjon
SB = samleseksjon boliger, SN = samleseksjon næringslokaler

Ad kolonne 3 (jfr. § 5 nr. 4): Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.

7. Supplerende tekst

Forbehold om pant for seksjoneiernes økonomiske forpliktelser overfor sameiet, se fordelingslisten og ark 5

Dato	Hjemmelshaver(ne)s underskrift
Sted	

Tinglysingsstempel

0240b

Ark 2

Fordelingsliste ved oppdeling av gnr. 209, bnr. 449
Dokkbygningen i Oslo i eierseksjoner

Snr.	Formål	Brøk med nevner 9190	Sameiet har panterett for kr.
1	B	81	25.000
2	B	121	50.000
3	B	145	50.000
4	B	77	25.000
5	B	89	25.000
6	B	77	25.000
7	B	98	25.000
8	B	85	25.000
9	B	102	50.000
10	B	115	50.000
11	B	75	25.000
12	B	96	25.000
13	B	110	50.000
14	B	95	25.000
15	B	111	50.000
16	B	89	25.000
17	B	92	25.000
18	B	120	50.000
19	B	73	25.000
20	B	94	25.000
21	B	116	50.000
22	B	118	50.000
23	B	120	50.000
24	B	92	25.000
25	B	104	50.000
26	B	123	50.000
27	B	107	50.000
28	B	108	50.000
29	B	71	25.000
30	B	92	25.000

Ark 3 Sameiet Dokkbygningen

Snr.	Formål	Brøk med nevner 9190	Sameiet har panterett for kr.
31	B	113	50.000
32	B	114	50.000
33	B	125	50.000
34	B	74	25.000
35	B	73	25.000
36	B	122	50.000
37	B	99	25.000
38	B	105	50.000
39	B	124	50.000
40	B	105	50.000
41	B	100	25.000
42	B	69	25.000
43	B	90	25.000
44	B	111	50.000
45	B	112	50.000
46	B	123	50.000
47	B	85	25.000
48	B	77	25.000
49	B	122	50.000
50	B	97	25.000
51	B	106	50.000
52	B	122	50.000
53	B	103	50.000
54	B	98	25.000
55	B	65	25.000
56	B	76	25.000
57	B	109	50.000
58	B	110	50.000
59	B	114	50.000
60	B	80	25.000
61	B	75	25.000
62	B	94	25.000
63	B	95	25.000
64	B	101	50.000
65	B	96	25.000

Ark 4 Sameiet Dokkbygningen

Snr.	Formål	Brøk med nevner 9190	Sameiet har panterett for kr.
66	B	101	50.000
67	N	168	50.000
68	B	107	50.000
69	B	95	25.000
70	B	112	50.000
71	N	53	25.000
72	B	100	25.000
73	B	105	50.000
74	B	100	25.000
75	B	105	50.000
76	N	67	25.000
77	B	111	50.000
78	B	99	25.000
79	B	110	50.000
80	N	164	50.000
81	N	188	50.000
82	N	27	15.000
83	N	141	50.000
84	N	69	25.000
85	N	182	50.000
86	N	35	15.000
87	N	259	50.000
88	N	94	25.000
89	N	118	50.000
Sum tellere		9190	

Ark 5 Sameiet Dokkbygningen

Sameiet har panterett i de enkelte seksjonene for seksjonseiernes økonomiske forpliktelser overfor sameiet som angitt i ovenstående fordelingsliste. Panteretten skal ha prioritet uten opptrinnsrett etter 80 % av tinglyst salgssum ved første gangs overdragelse av seksjonen. I seksjoner som ikke overdras i forbindelse med seksjoneringen gis panteretten prioritet etter 80 % av markedsverdien på seksjoneringstiden.

Oslo, den 7. desember 1989

Aker Brygge ANS

Aker Eiendom AS

Arne Engesæth
i h.h.t. fullmakt

AS Vigilius

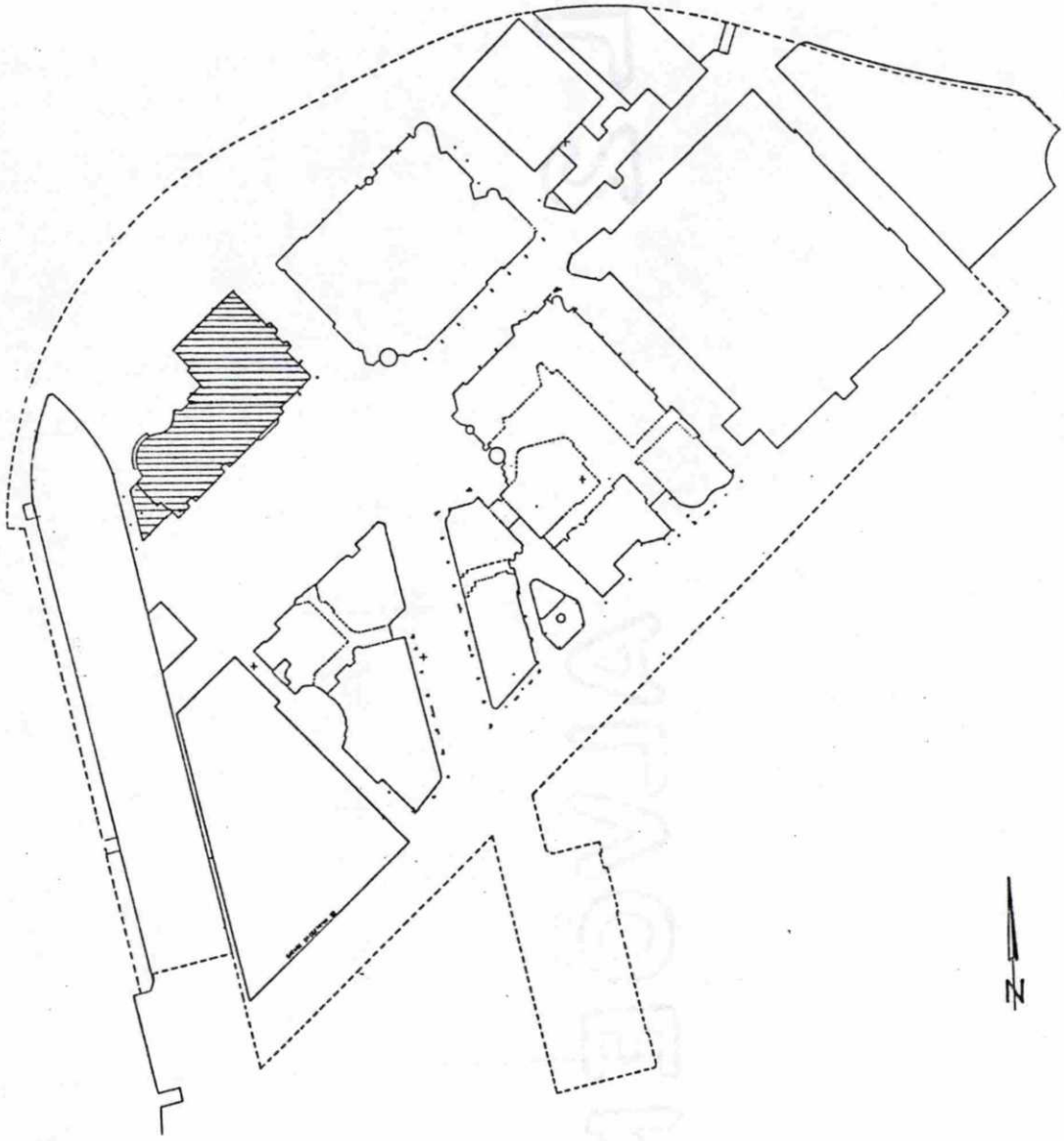
Bjarne Gulvik
i h.h.t. fullmakt

Rett tinglysingsgjenpart bekreftes:

Høyesterettsadvokat
ØRNULF HAGEN
Fred Olsens gt. 11, Oslo 1
Postboks 880, Sentrum
Telefon (02) 11 02 50

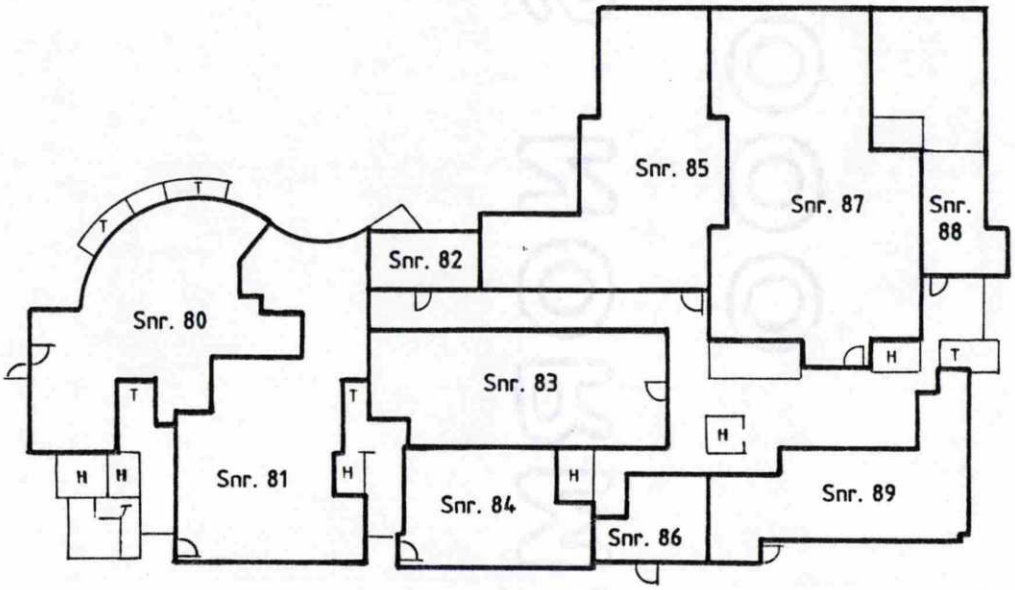
G.nr.209, B.nr.449 i Oslo

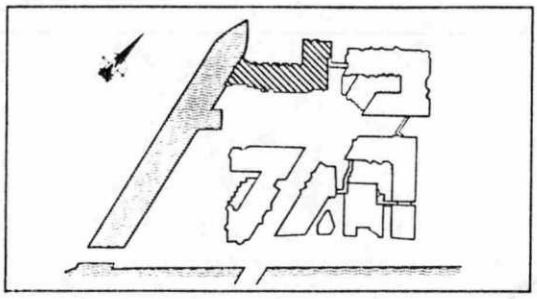
Sameiet Dokkbygningen
Situasjonskart



G.nr. 209, B.nr. 449 i Oslo

Sameiet Dokkbygningen
N1.etasje



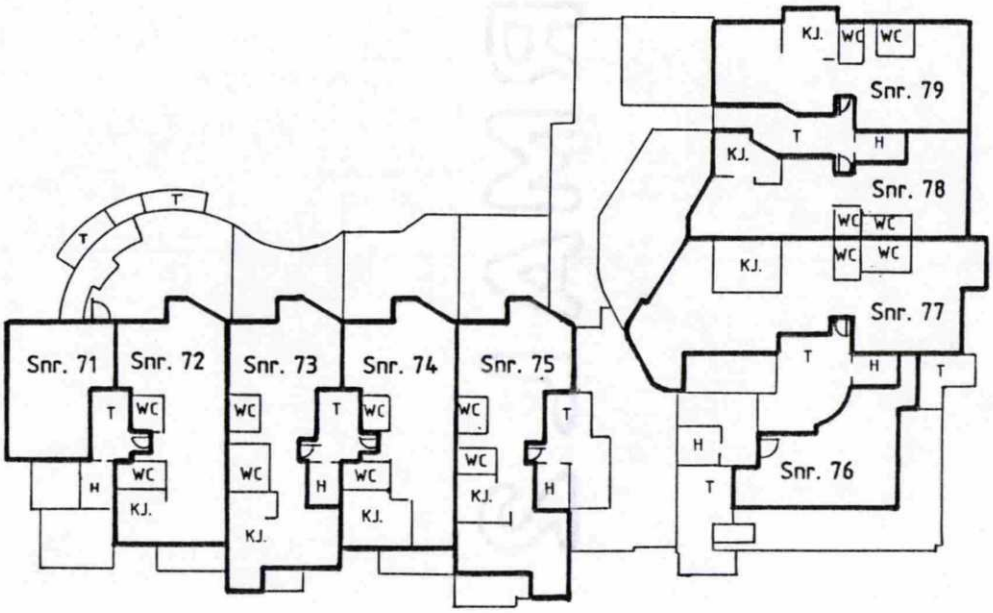


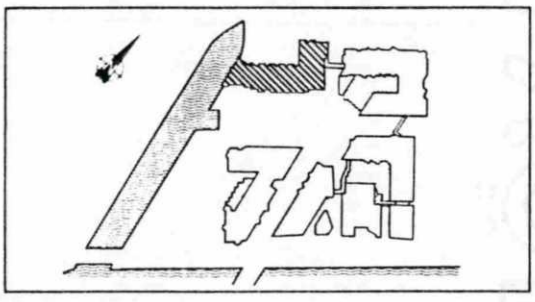
T =Trapp
H =Heis

0 5 10m

G.nr. 209, B.nr. 449 i Oslo

Sameiet Dokkbygningen
1.etasje



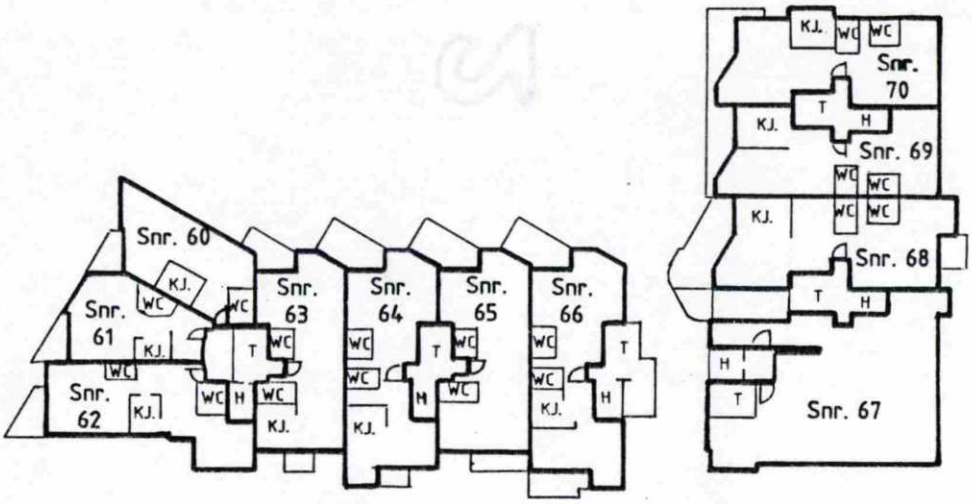


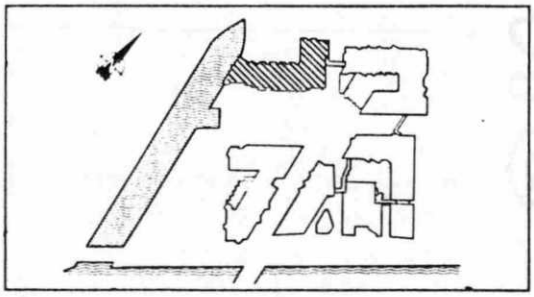
KJ. =Kjøkken
WC =Bad/ toalett
T =Trapp
H =Heis

0 5 10m

G.nr. 209, B.nr. 449 i Oslo

Sameiet Dokkbygningen
2.etasje



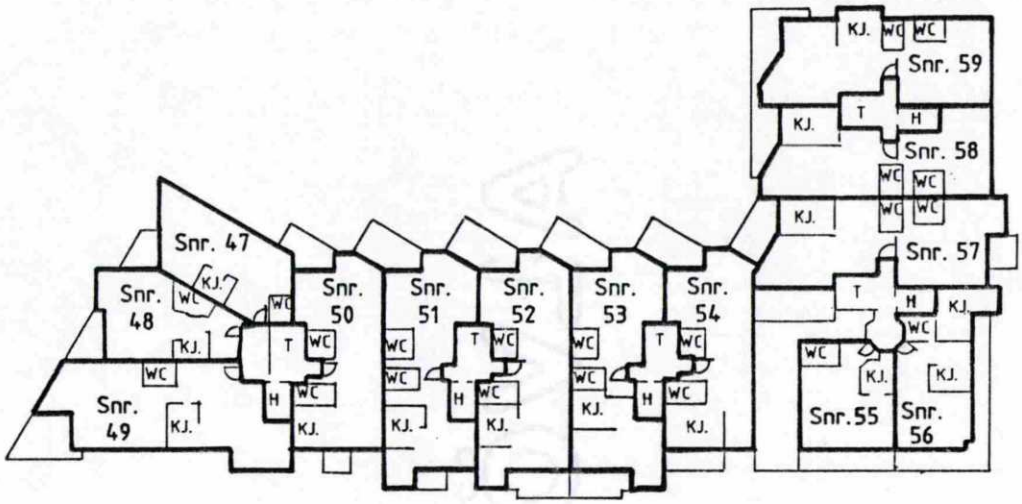


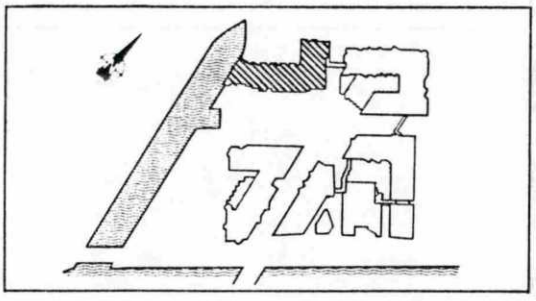
KJ. =Kjøkken
WC =Bad/ toalett
T =Trapp
H =Heis

0 5 10m

G.nr. 209, B.nr. 449 i Oslo

Sameiet Dokkbygningen
3.etasje



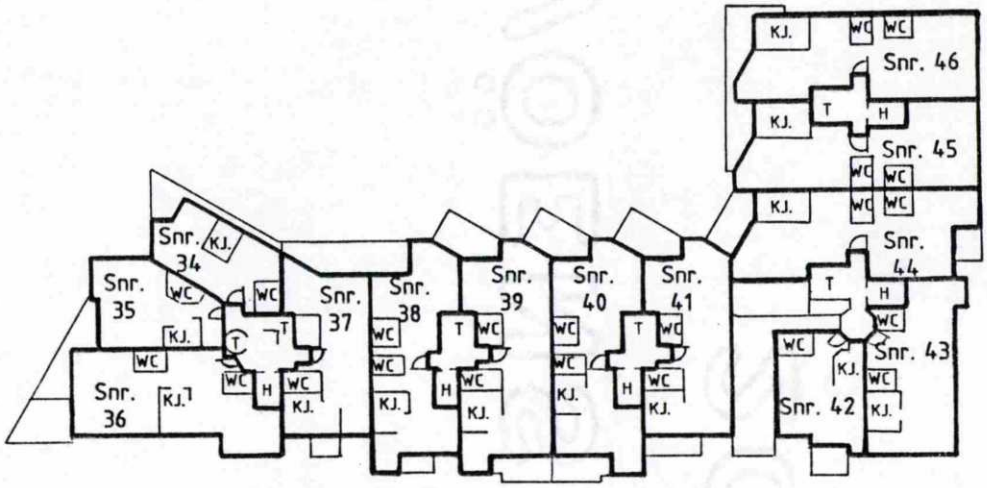


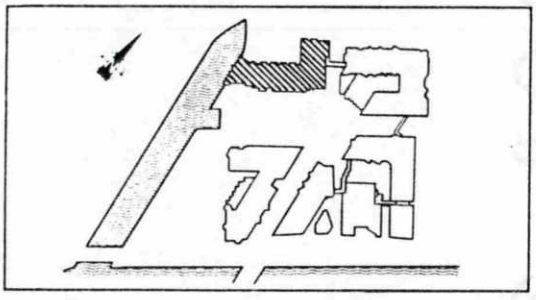
KJ. =Kjøkken
WC =Bad/ toalett
T =Trapp
H =Heis

0 5 10m

G.nr. 209, B.nr. 449 i Oslo

Sameiet Dokkbygningen
4. etasje



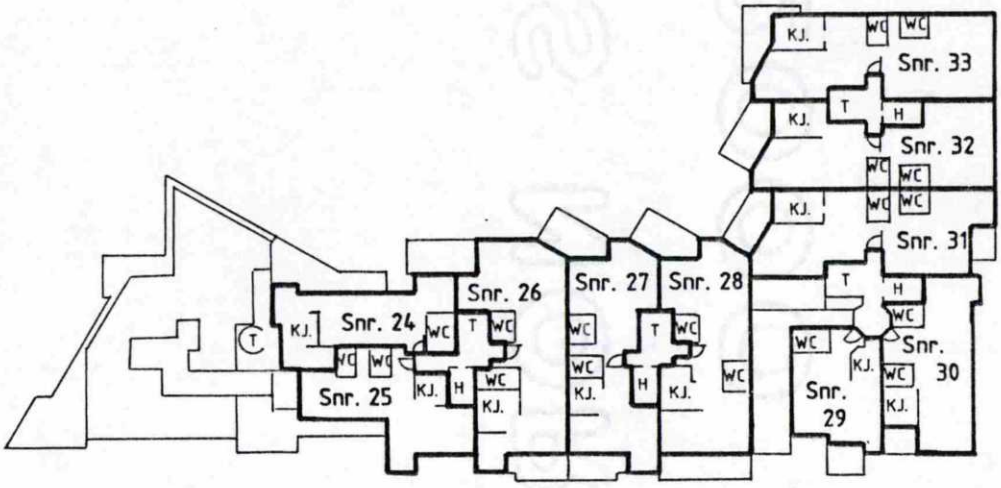


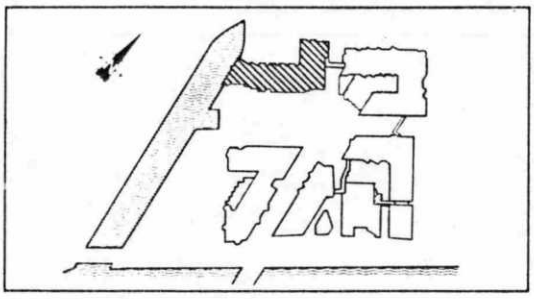
KJ. =Kjøkken
WC =Bad/ toalett
T =Trapp
H =Heis

0 5 10m

G.nr.209, B.nr.449 i Oslo

Sameiet Dokkbygningen
5.etasje



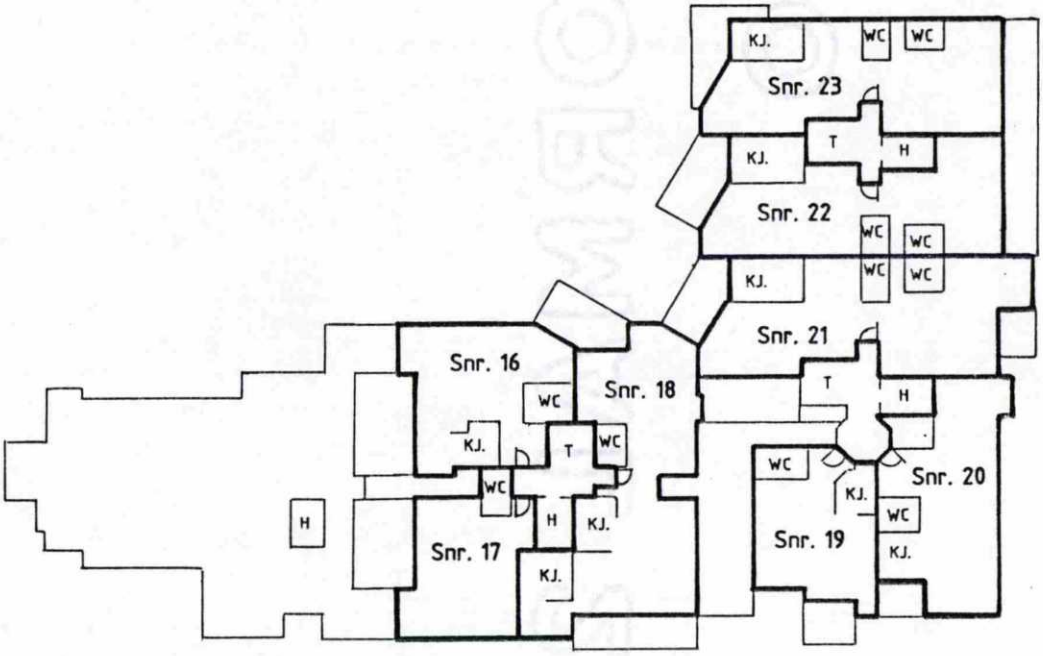


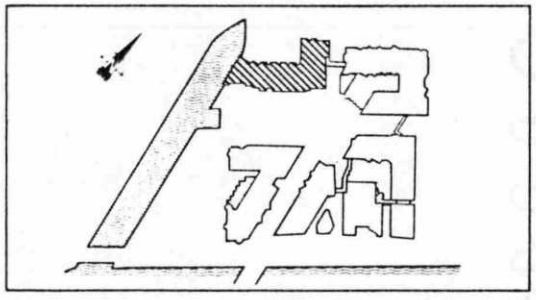
KJ. =Kjøkken
WC =Bad/ toalett
T =Trapp
H =Heis

0 5 10m

G.nr. 209, B.nr. 449 i Oslo

Sameiet Dokkbygningen
6. etasje



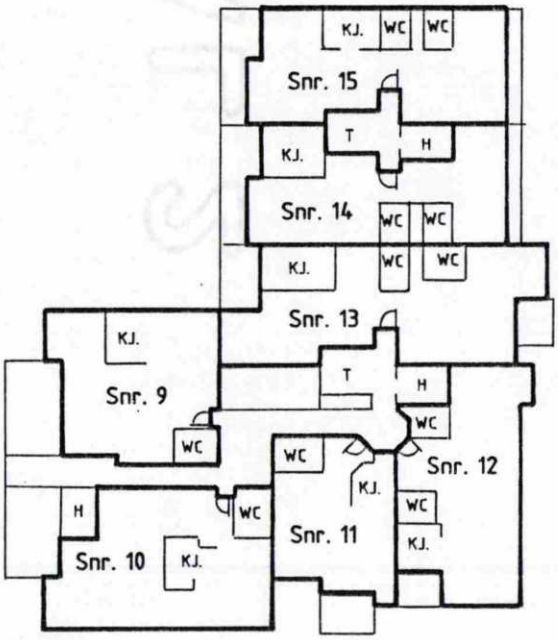


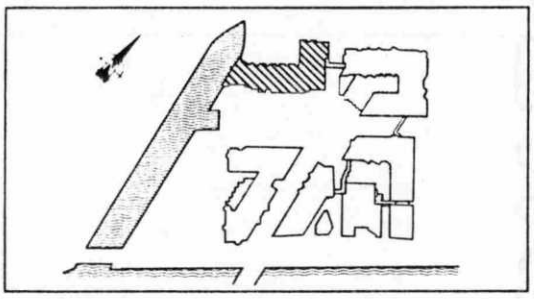
KJ. =Kjøkken
WC =Bad/ toalett
T =Trapp
H =Heis

0 5 10m

G.nr. 209, B.nr. 449 i Oslo

Sameiet Dokkbygningen
7. etasje



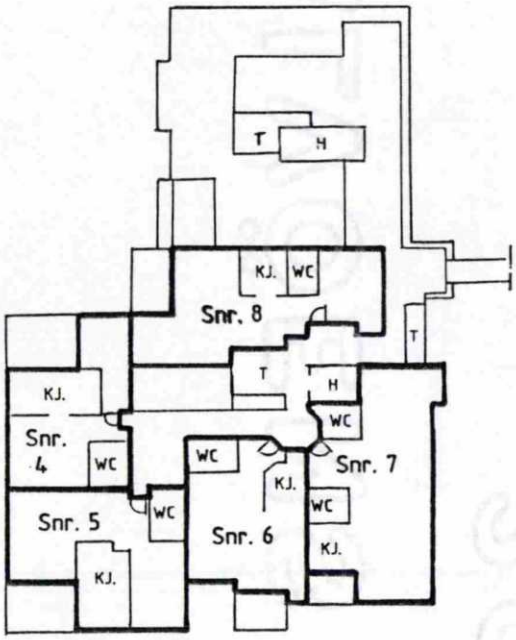


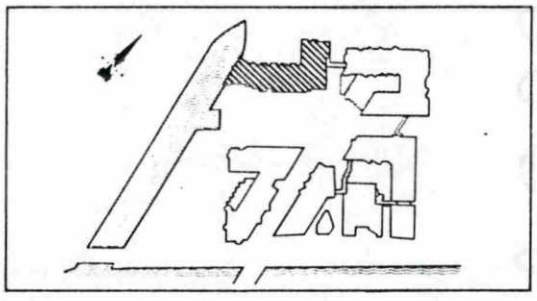
KJ. =Kjøkken
WC =Bad/ toalett
T =Trapp
H =Heis

0 5 10m

G.nr. 209, B.nr. 449 i Oslo

Sameiet Dokkbygningen
8.etasje



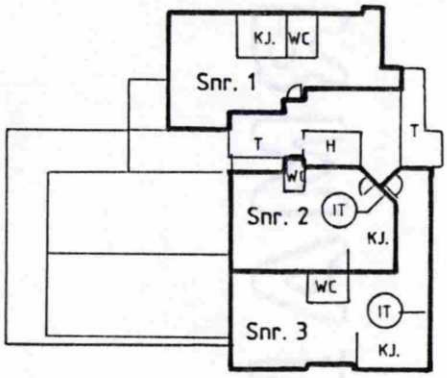


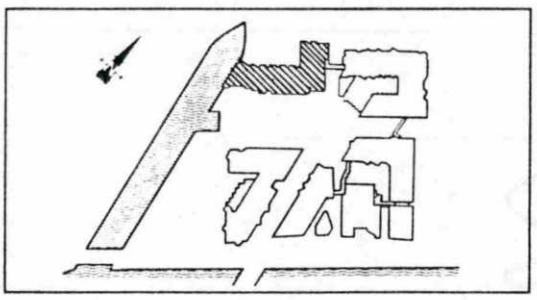
KJ. =Kjøkken
WC =Bad/ toalett
T =Trapp
H =Heis

0 5 10m

G.nr. 209, B.nr. 449 i Oslo

Sameiet Dokkbygningen
9. etasje



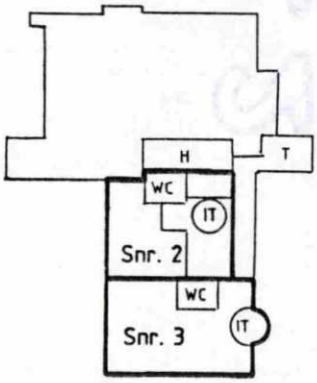


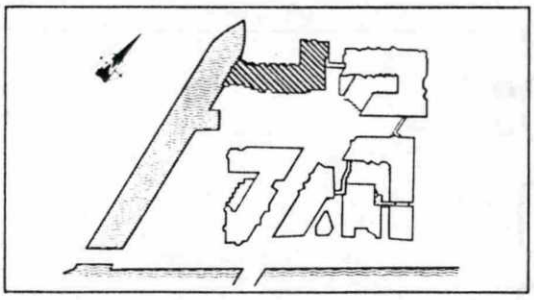
KJ. =Kjøkken
WC =Bad/ toalett
T =Trapp
H =Heis
IT =Interntrapp

0 5 10m

G.nr. 209, B.nr. 449 i Oslo

Sameiet Dokkbygningen
10. etasje





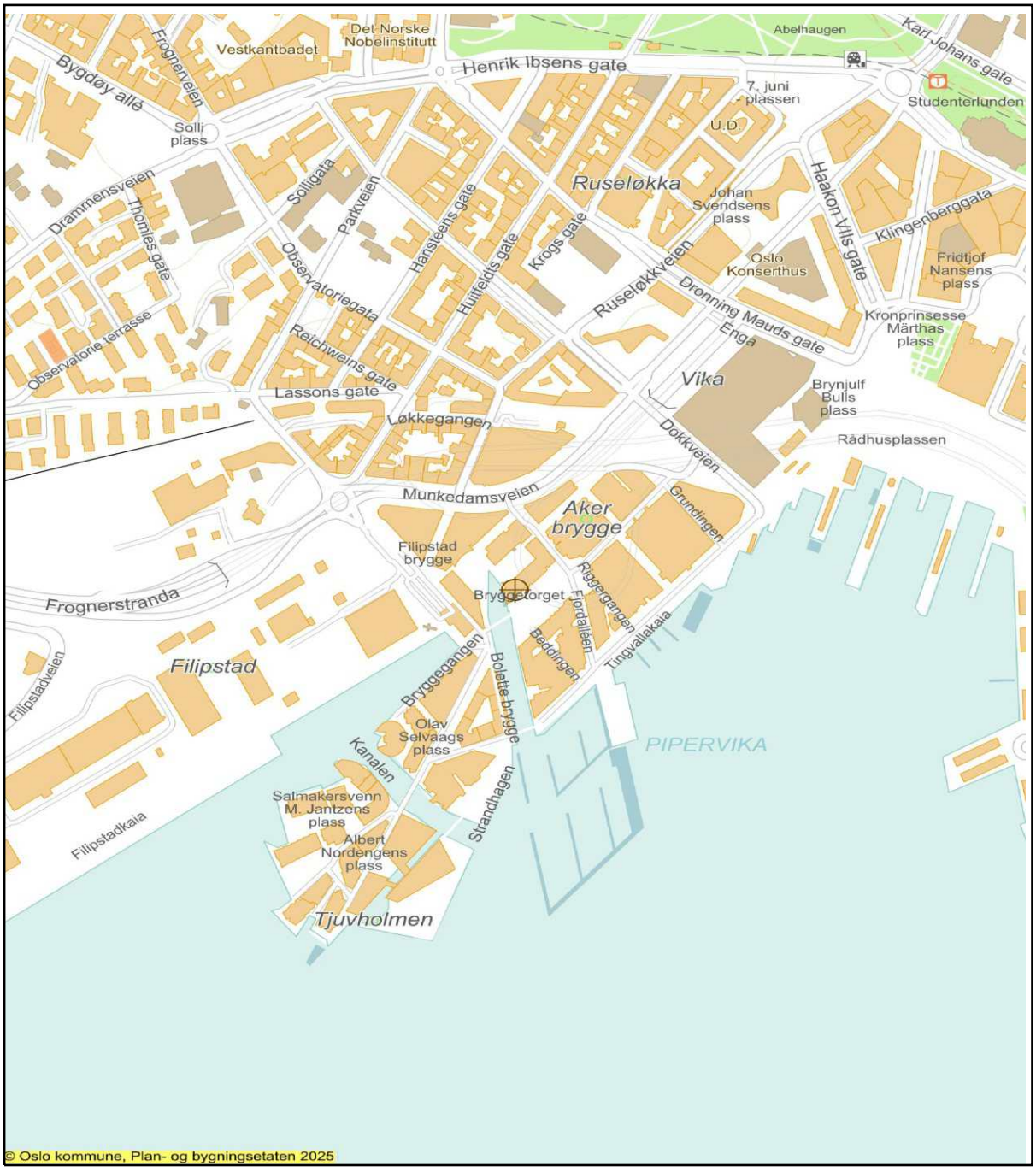
KJ. =Kjøkken
WC =Bad/ toalett
T =Trapp
H =Heis
IT =Interntrapp

0 5 10m

Oversiktskart

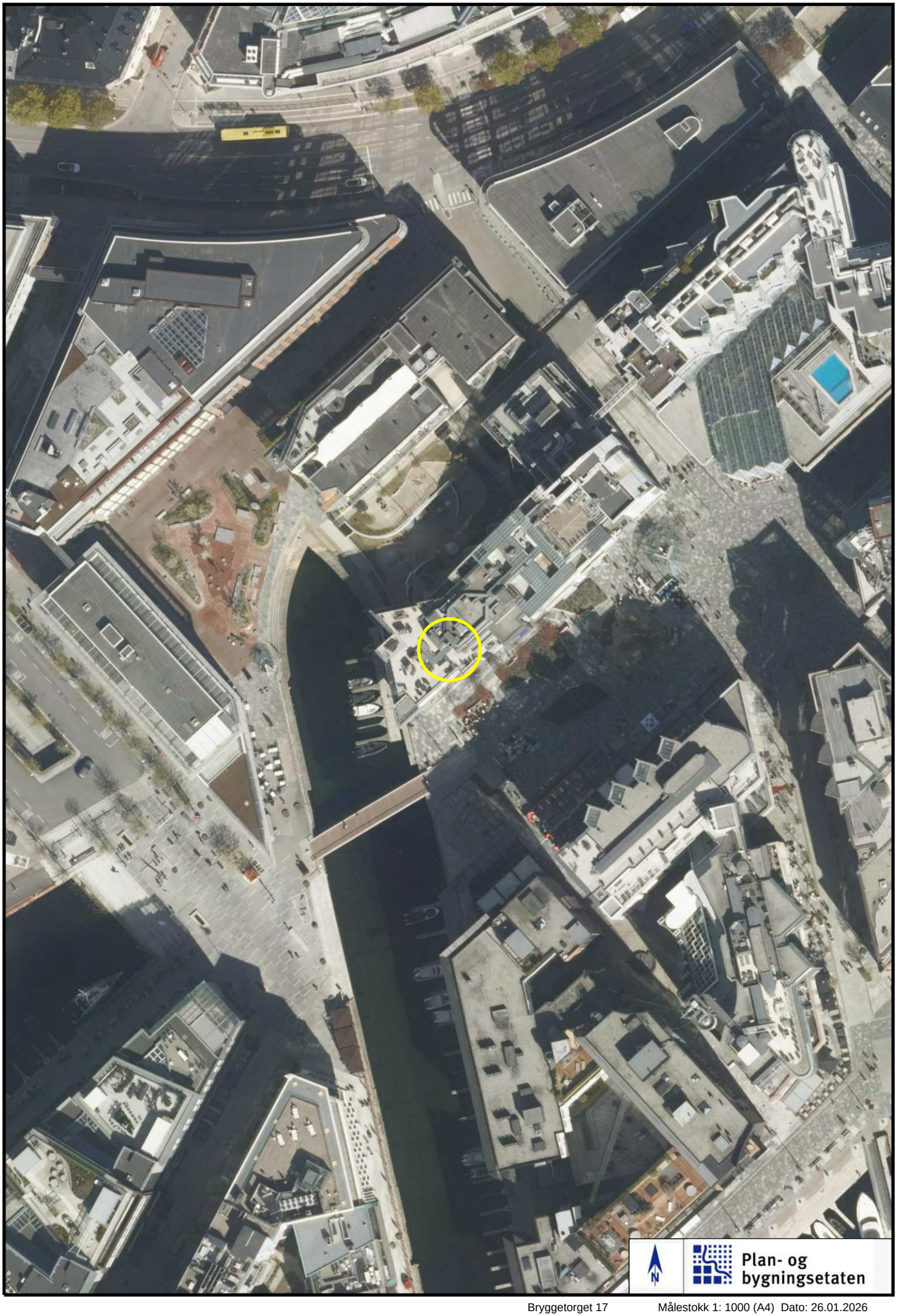
Adr.: Bryggetorget 17 **Bydel :** FROGNER

Gnr bnr : 209 / 449 **Skolekrets (2020/2021):** Ruseløkka

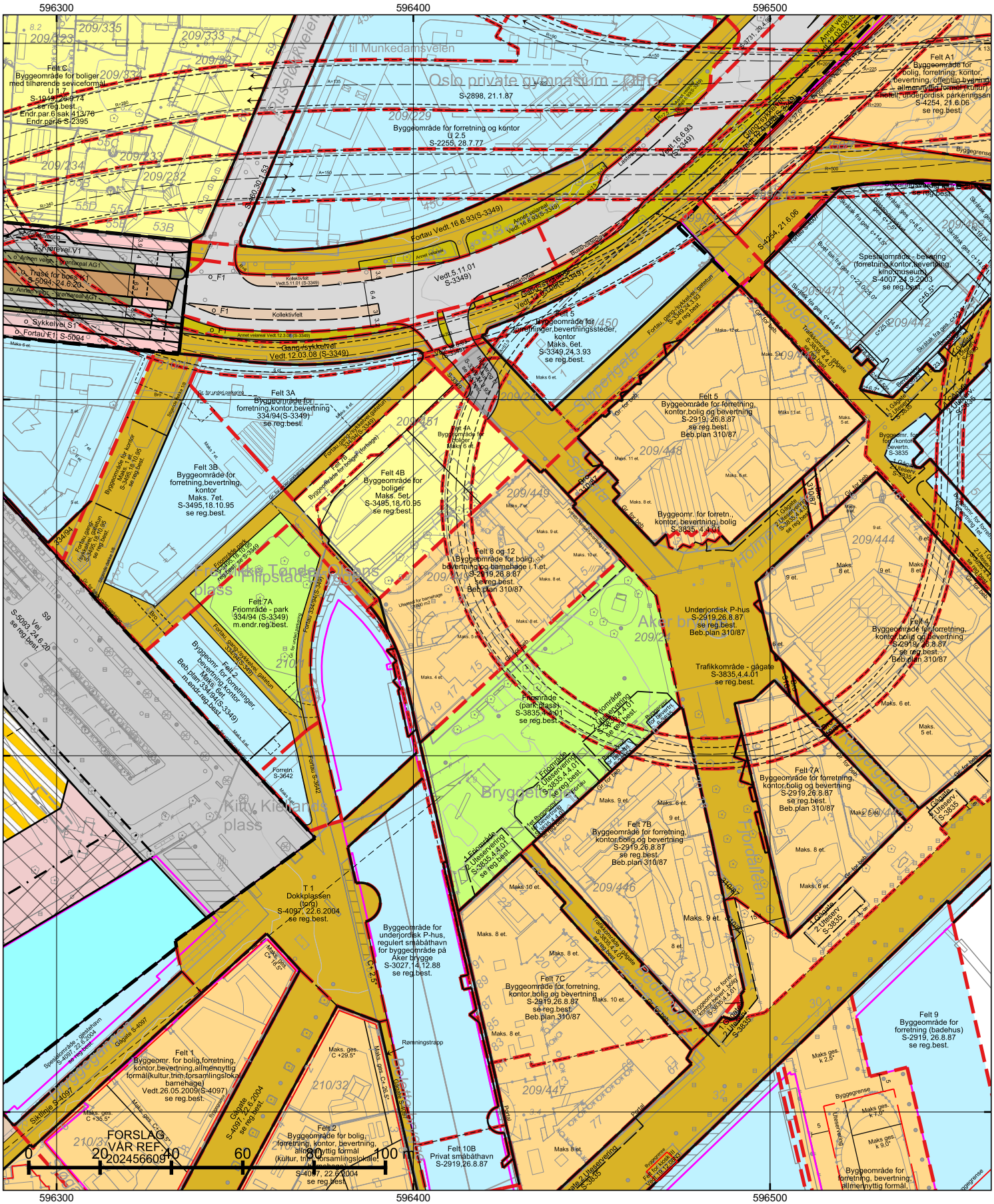


Dato: 26.01.2026 Målestokk 1: 7 500 (A4)

Jernbane
T-bane
Markagrense
Vei
Bolig
Andre bygg
Off. friområde
Adresse/eiendom



Bryggetorget 17 Målestokk 1: 1000 (A4) Dato: 26.01.2026


596300
596400
596500
6642800
6642700
6642600
6642500
Felt C
Byggeområde for boliger med tilhørende seviceformål
U 1.7
S-4914, 26.9.74
se reg.best.
Endr.par.6 sak 413/76
Endr.par.5 S-2395
Oslo private gymnasium - OPG
S-2898, 21.1.87
Byggeområde for forretning og kontor
U 2.5
S-2255, 28.7.77
Felt A1
Byggeområde for bolig, forretning, kontor, bevertning, offentlig bevertning, allmennyttig formål (kultur), hotell, underjordisk parkeringsan
S-4254, 21.6.06
se reg.best.
Spesialområde - bevering (forretning,kontor,bevertning, kino,museum)
S-4007,24.9.2003
se reg.best.
Felt 5
Byggeområde for forretninger,bevertningssteder, kontor
Maks. 6et.
S-3349,24.3.93
se reg.best.
Felt 3A
Byggeområde for forretning,kontor,bevertning
334/94(S-3349)
se reg.best.
Felt 3B
Byggeområde for forretning,bevertning, kontor
Maks. 7et.
S-3495,18.10.95
se reg.best.
Felt 4A
Byggeområde for boliger
Maks. 6 et.
Felt 4B
Byggeområde for boliger
Maks. 5et.
S-3495,18.10.95
se reg.best.
Felt 5
Byggeområde for forretning, kontor,bolig og bevertning
S-2919, 26.8.87
se reg.best.
Beb.plan 310/87
Byggeomr. for forretn., kontor, bevertning, bolig
S-3835,4.4.01
Felt 7A
Friområde - park
334/94 (S-3349)
m.endr.reg.best.
Felt 8 og 12
Byggeområde for bolig, bevertning og barnehage i 1.et.
S-2919,26.8.87
se reg.best.
Beb.plan 310/87
Underjordisk P-hus
S-2919,26.8.87
se reg.best.
Beb.plan 310/87
Felt 4
Byggeområde for forretning, kontor, bolig og bevertning
S-2919, 26.8.87
se reg.best.
Beb.plan 310/87
Trafikkområde - gågate
S-3835,4.4.01
se reg.best.
Friområde (park,plass)
S-3835,4.4.01
se reg.best.
Felt 7A
Byggeområde for forretning, kontor,bolig og bevertning
S-2919,26.8.87
se reg.best.
Beb.plan 310/87
Felt 7B
Byggeområde for forretning, kontor,bolig og bevertning
S-2919,26.8.87
se reg.best.
Beb.plan 310/87
Felt 7C
Byggeområde for forretning, kontor,bolig og bevertning
S-2919,26.8.87
se reg.best.
Beb.plan 310/87
Felt 9
Byggeområde for forretning (badehus)
S-2919, 26.8.87
se reg.best.
T 1
Dokkplassen
(torg)
S-4097, 22.6.2004
se reg.best.
Byggeområde for underjordisk P-hus, regulert småbåthavn for byggeområde på Aker brygge
S-3027,14.12.88
se reg.best.
Felt 1
Byggeomr. for bolig,forretning, kontor,bevertning,allmennyttig formål(kultur,trim,forsamlingslokal, barnehage)
Vedt.26.05.2009(S-4097)
se reg.best.
Felt 2
Byggeområde for bolig, forretning, kontor, bevertning, allmennyttig formål (kultur, trim, forsamlingslokaler, barnehage)
S-4097, 22.6.2004
se reg.best.
Felt 10B
Privat småbåthavn
S-2919,26.8.87
Spesialområde - gangbroen
S-4097, 22.6.2004
se reg.best.
Gågate S-4097
Skibhigle S-4097
Rømningstrapp
Fortau S-3642
Forretn. S-3642
Kitty Kiellands plass
Fridtjof Tendelius plass
Philip Pedersens plass
Aker brygge
Bryggetorget
Holmenkollveien
Fjordalléen
Strømgata
Fortau Vedt.16.6.93(S-3349)
Vedt.5.11.01 S-3349)
Gang-/sykkelvei Vedt.12.03.08 (S-3349)
Kollektivfelt
Fortau gang-/sykkelvei S-3835,4.4.01
Fortau gang-/sykkelvei S-3835,4.4.01
Fortau gang-/sykkelvei S-3835,4.4.01

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 70 - Felles avkjørsel
- 75 - Felles garasjeanlegg - P-hus
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 120 - Forretning m.tilh.anlegg
- 121 - Forretning og kontor
- 123 - Bevertningslokale
- 140 - Bolig/forr./kontor
- 146 - Forr./offentlig
- 190 - Garasje
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 315 - Kollektivfelt/kollektivgate
- 316 - Gatetun/gågate
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 335 - Torg
- 340 - Område avsatt til havneformål
- 341 - Kai
- 450 - Småbåthavn

- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 2010 - Veg
- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Fortau
- 2016 - Gangveg/gangareal/gågate
- 2017 - Sykkelveg/-felt
- 2019 - Annen veggrunn - grøntareal
- 2061 - Trase for nærmere angitt kollektivtransport
- 6700 - Friluftsområde

- 661 - Spesialområde bevaring forretning

- RbBevaringGrense
- RpBestemmelseOmråde
- RpBestemmelseGrense
- RpAngittHensynSone
- RpAngittHensynGrense
- RpGjennomføringSone
- RpGjennomføringGrense
- RpSikringSone
- RpSikringGrense

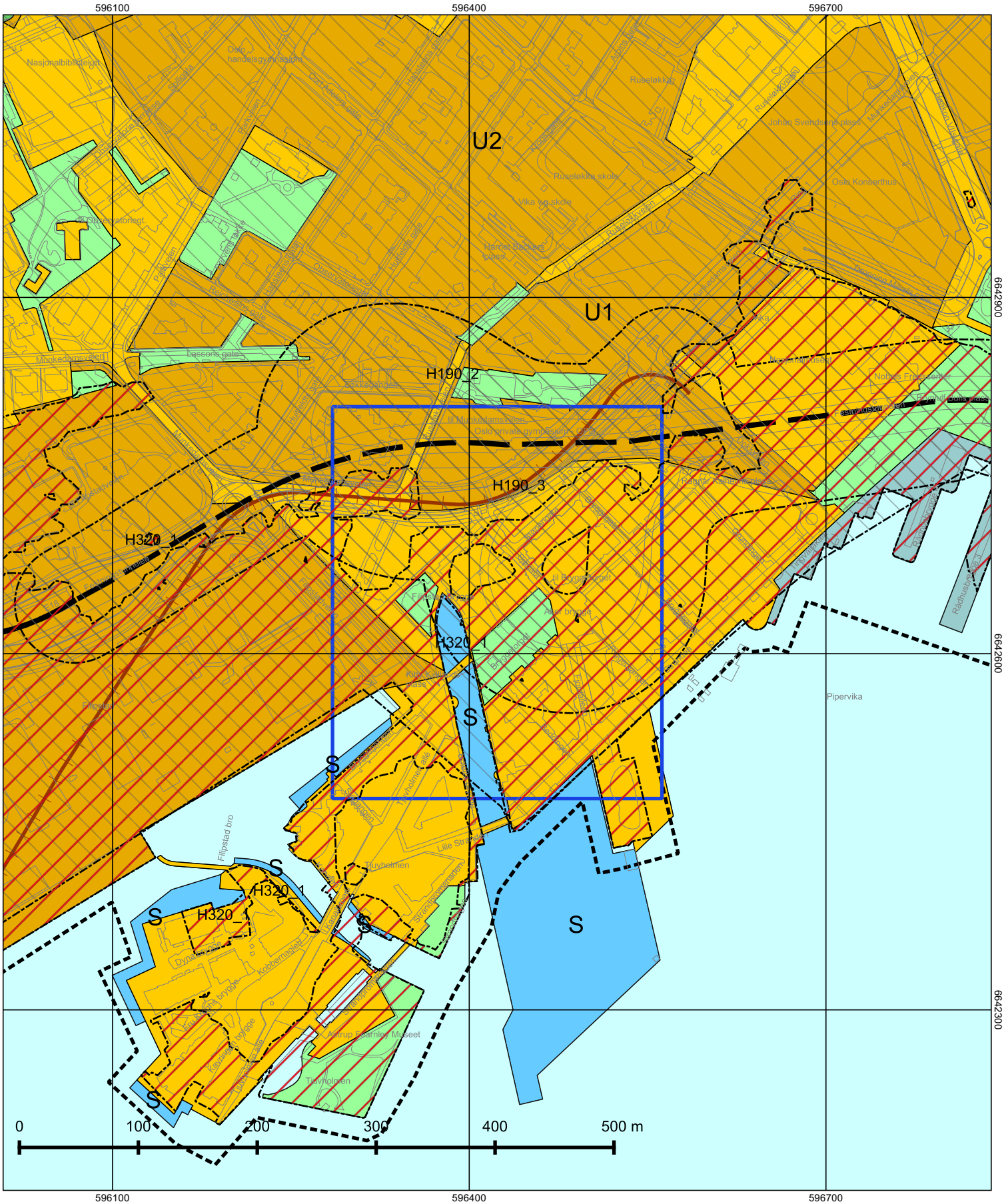
- 70 - Felles avkjørsel
- 73 - Felles gangareal
- 76 - Felles underjordisk anlegg
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 315 - Kollektivfelt - kollektivgate
- 316 - Gatetun
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 325 - Veigrunn i tunnel
- 450 - Småbåthavn
- 913 - Formålavgrensning
- 925 - Gesimslinje
- 930 - Reguleringslinje
- 964 - Regulert u-gradgrense
- Formålgrense

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

- RpRegulertHøyde

- Byggegrense
- Beregnet senterlinje veg
- Bygningens avgrensing i beb. plan
- Bebyggelse som inngår i planen
- Frisiktlinje
- Regulert fotgjengerfelt
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

- Inn-/utkjøring



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 26.01.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 152077/86525504
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

Amalie Mille Christiansen
BRYGGETORGET 17

Dato: 26.01.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86525504
8950353

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.209 BNR. 449

Vi viser til bestilling av 20260123 for BRYGGETORGET 17.

GNR. 209 BNR. 449

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 19.10.1989.

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

2716 m²

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

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 2 teiger.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder

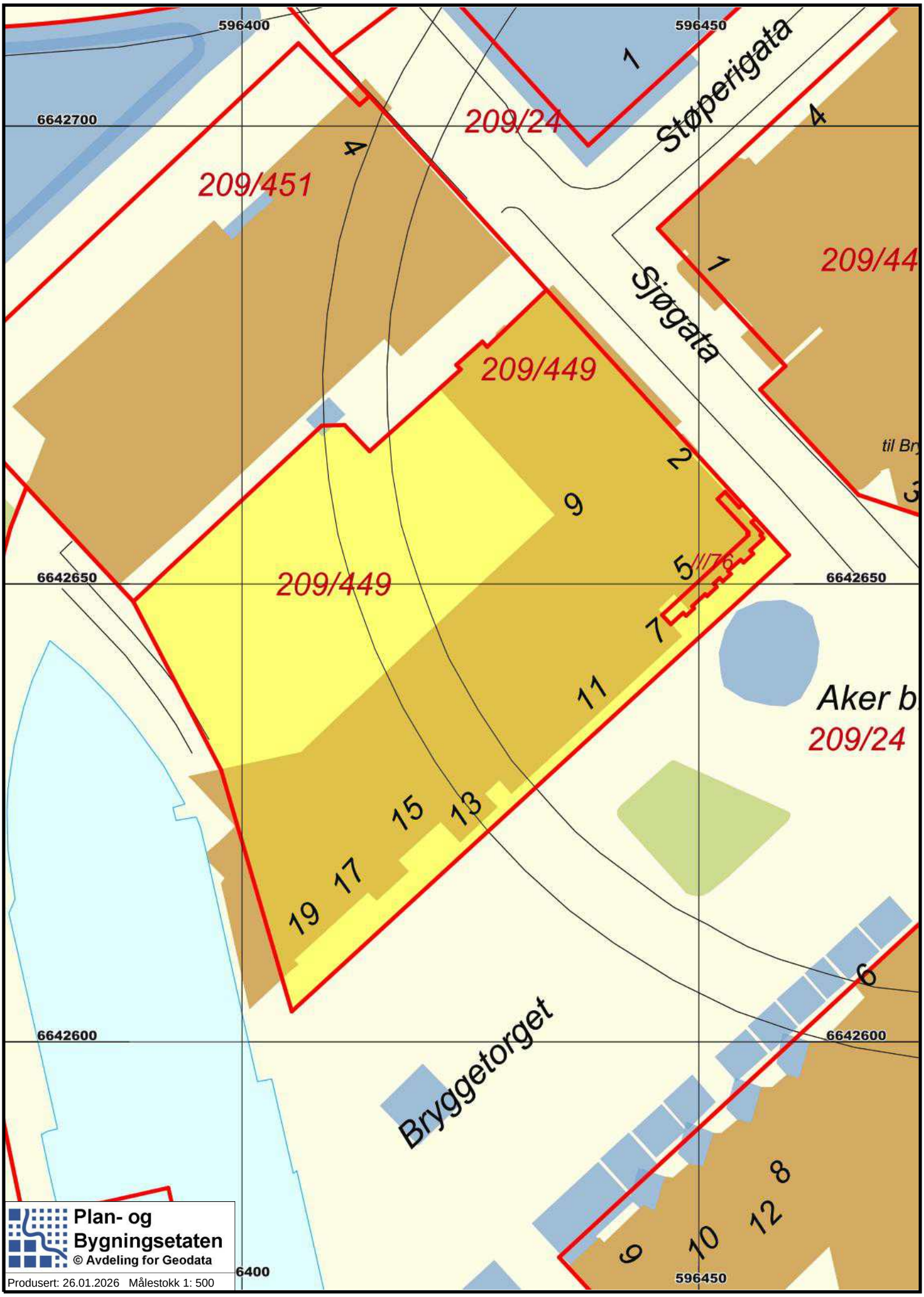
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA


596400
596450
6642700
6642650
6642600
6400
209/24
209/451
209/449
209/449
209/44
Støperigata
Sjøgata
Bryggetorget
Aker b
209/24
til Br
1
4
1
2
9
5
7
11
15
13
19
17
6
8
12
10
9
Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 26.01.2026 Målestokk 1: 500

Melding til tinglysing

Det er ført en reseksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Reseksjonering

Løpenummer for forretning: 601167273
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
971040823	OSLO KOMMUNE PLAN- OG	Postboks 364 Sentrum, 0102 OSLO

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
954481271	Bryggehandel Invest 2 ANS		c/o Norwegian Property ASA, Postboks 1657 Vika, 0120 OSLO

Seksjonert(e) matrikkelenhet(er)

Knr	Gnr	Bnr
0301	209	449

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Doknr: 975885 Tinglyst: 23.11.2011
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
GEODATAAVDELINGEN
RETT KOPI

10. 11. 2011

Ilyeke Seyffarth

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2011/975885/200
Attesteringstidspunkt 2026-03-31 11:14

Side 1 av 7

Etter tinglysing returneres begjæringsskjemaet til
Org.nr.: 971 040 823
Oslo kommune,
Plan- og bygningsetaten,
Postadresse: Boks 364 sentrum, 0102 Oslo

☐ Begjæring om oppdeling i eierseksjoner
☒ Begjæring om reseksjonering

Kun opplysninger i feltene 1 - 4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen som begjæres seksjonert

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
0301	OSLO	209	449		76 og 89

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) [1]	Navn	Seksjonsnr. [2]	Ideell andel [3]
954 481 271	Bryggehandel Invest II ANS	76	1/1
954 481 271	Bryggehandel Invest II ANS	89	1/1

3. Begjæring. Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det framgår av etterstående fordelingsliste

S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]
1				11				21				31			
2				12				22				32			
3				13				23				33			
4				14				24				34			
5				15				25				35			
6				16				26				36			
76	N	136		17				27				37			
89	N	118		18				28				38			
9				19				29				39			
10				20				30				40			
SUM BRØK 254				SUM BRØK				SUM BRØK				SUM BRØK			

SUM BRØK (TELLERE) 254/~~9266~~ 9259 = NEVNER I SAMEIEBRØKEN = 9259

4. Supplerende tekst [7]

OBS ! Her påføres kun opplysninger som kan og skal tinglyses.
Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i. Eventuelt på hvilken måte fellesarealene berøres.

Areal i seksjon 89 overføres til seksjon 76. Teller i seksjon 76 øker og nevner i sameiet øker. Arealet overføres ved at etasjeskillet mellom seksjonen 76 i første etasje og seksjon 89 i kjelleretasjen utvides (full første etasje etableres der det tidligere var åpning). Teller i seksjon 89 reduseres derfor ikke.

Signaturer

Rubrikk for underskrifter finnes nederst på side 2. (Felt 7) Da skjemaet består av løse ark, kreves imidlertid signering også her.

Rettet etter avtale med advokat Mette Borager Karlsen 07.11.11. Hilde Nilsen

Plan- og bygningsetaten TEKNISK FAGAVDELING Rett kopi. 9.10.11. Ha Nilsen

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) ☐ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
☒ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd.

b) ☐ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i bygningen.

c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter.

d) ☒ bruksenhetenes formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven.

e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov.

f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett.

g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom.

h) ☐ hver boligseksjon har kjøkken, bad og WC innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og WC er i eget eller egne rom,
eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (Jfr. ESL § 28)

UNDERTEGNEDE ER KJENT MED AT DET ER STRAFFBART Å AVGI ELLER BENYTTE URIKTIG ERKLÆRING - JFR. STRAFFELOVENS §§ 189 OG 190.

6. Tegninger m.v.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert.
Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:
a) Situasjonsplan (ESL § 7, 2. ledd)
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (ESL § 7, 2. ledd)
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke sendes til tinglysing.)
d) Vedtekter (ESL § 28). (Skal ikke sendes til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (ESL §§ 12 og 13)

7. Underskrifter

Sted og dato	Underskrift [8]	Navn gjentas med blokkbokst.	Ektefelle/registrert partner [9]
Oslo 7/2-11	[signature]	Ole Bjarne Aasheim	
		ihht firmaattest	

8. Styrets samtykke m.v. ved reseksjonering [10]

☒ Styret samtykker til reseksjonering (ESL § 12)

eller

☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (ESL § 30)

Sted og dato	Underskrift [11]	Navn gjentas med blokkbokst.
Oslo 2011-2011	Erling Behrens	ERLING BEHRENS
16/8-11	Anne M. Pettersen	ANNE S PETTERSEN.

9. Kommunens tillatelse til seksjonering

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevskart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [12]

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

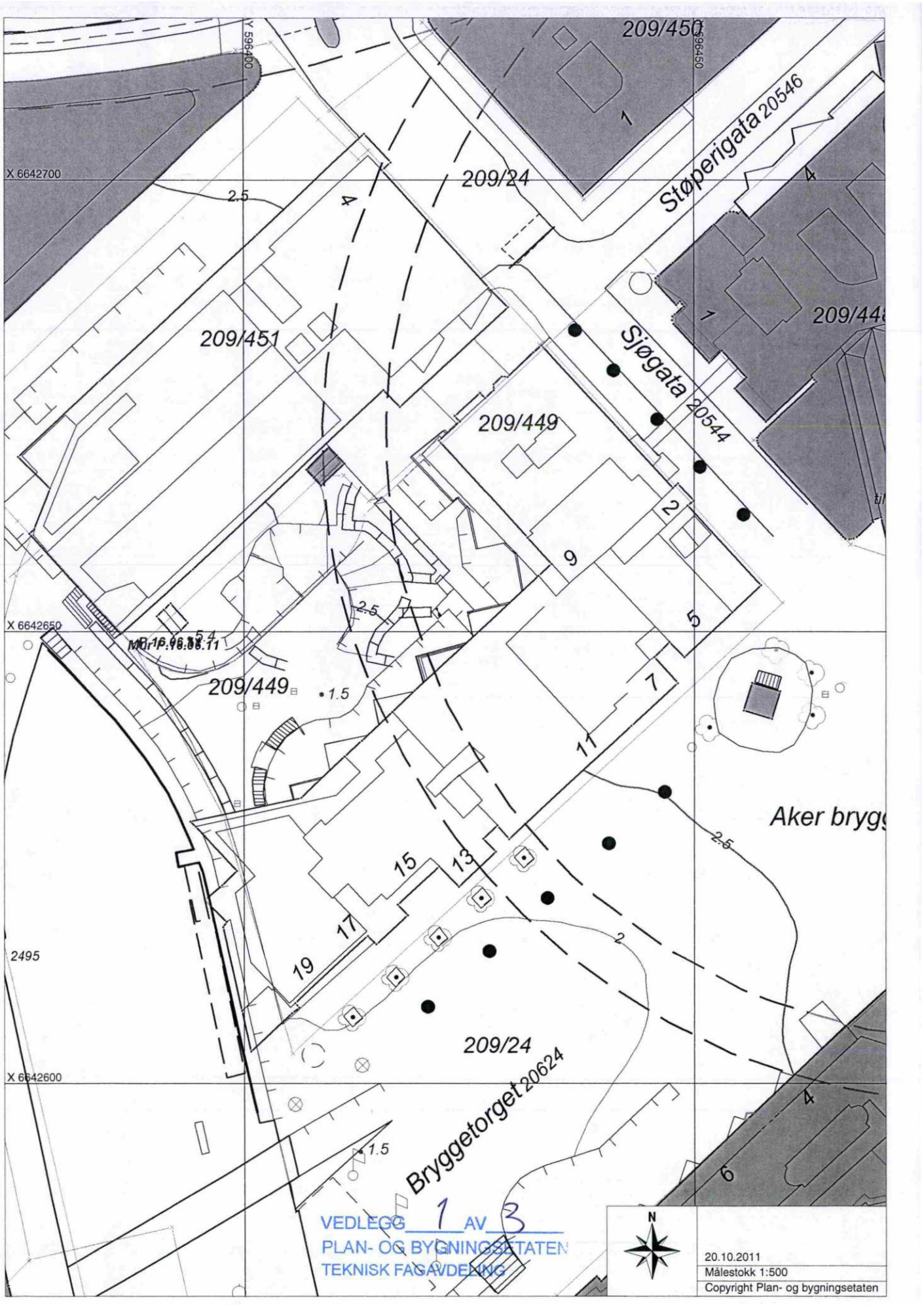
Oslo kommune erklærer at tillatelse til seksjonering / reseksjonering er gitt for:

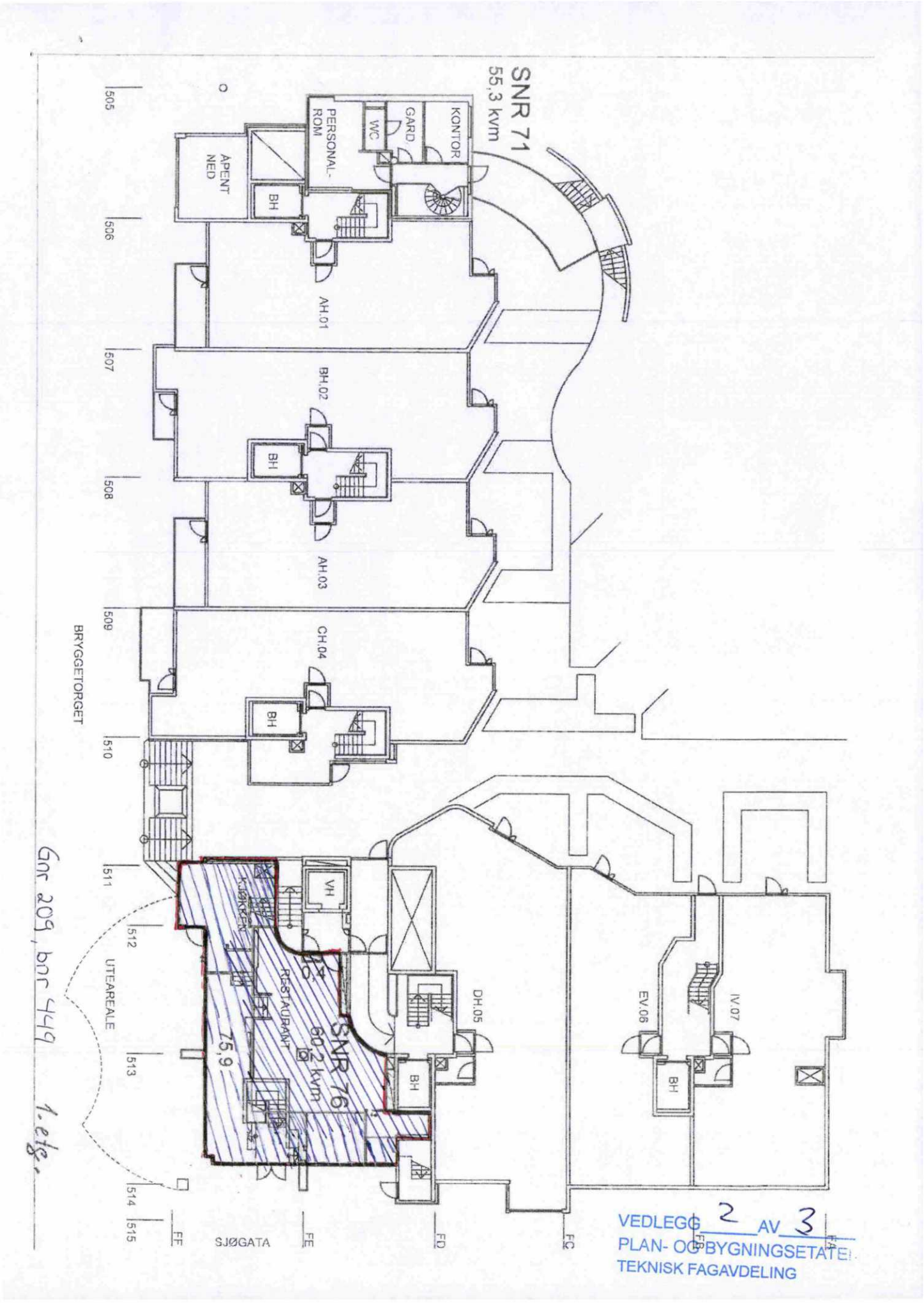
Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	
209	449		76 og 89	**i Oslo kommune**

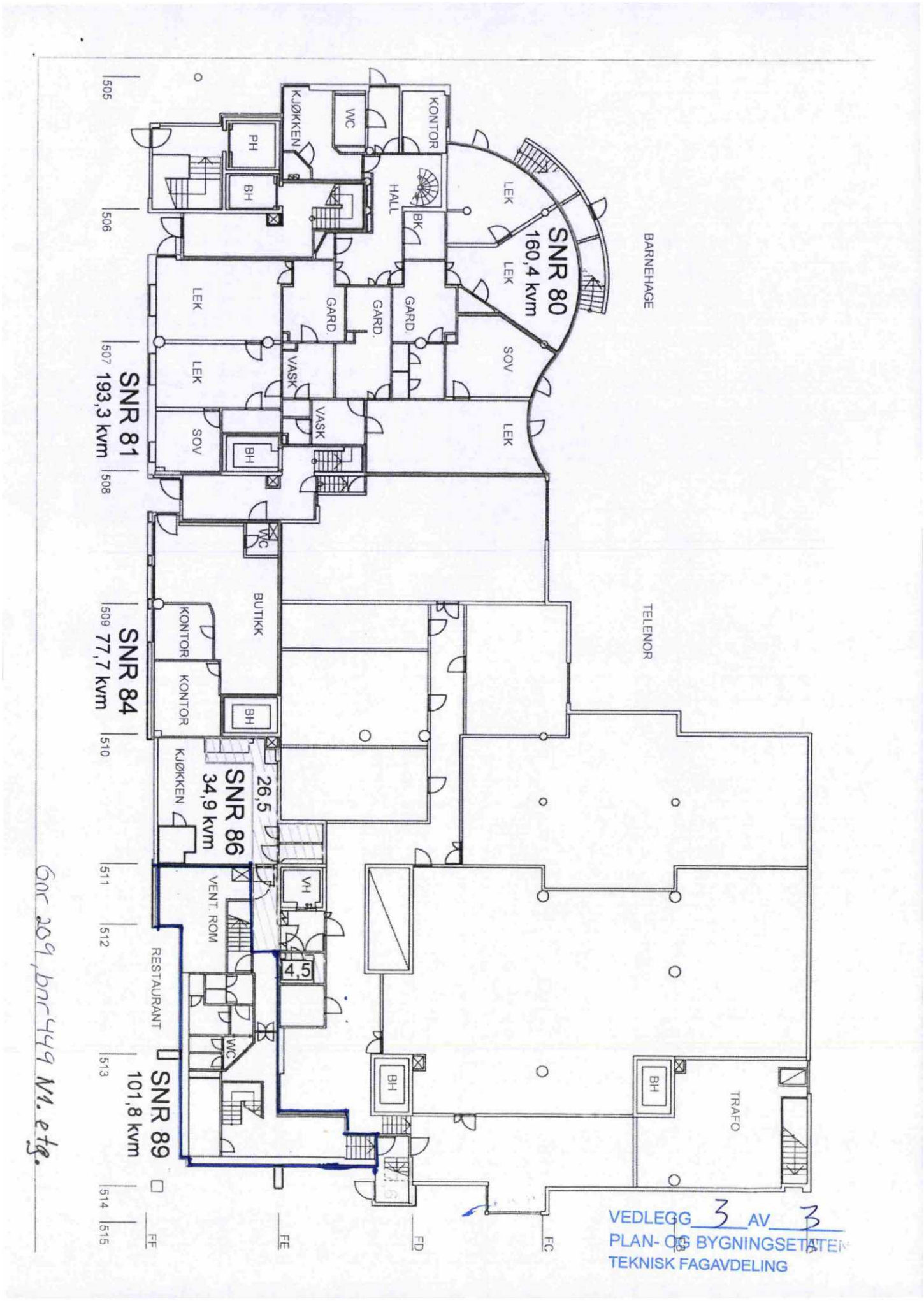
Dato	Underskrift	Stempel
02.11.2011	Audhild Kvitle	Plan- og bygningsetaten TEKNISK FAGAVDELING

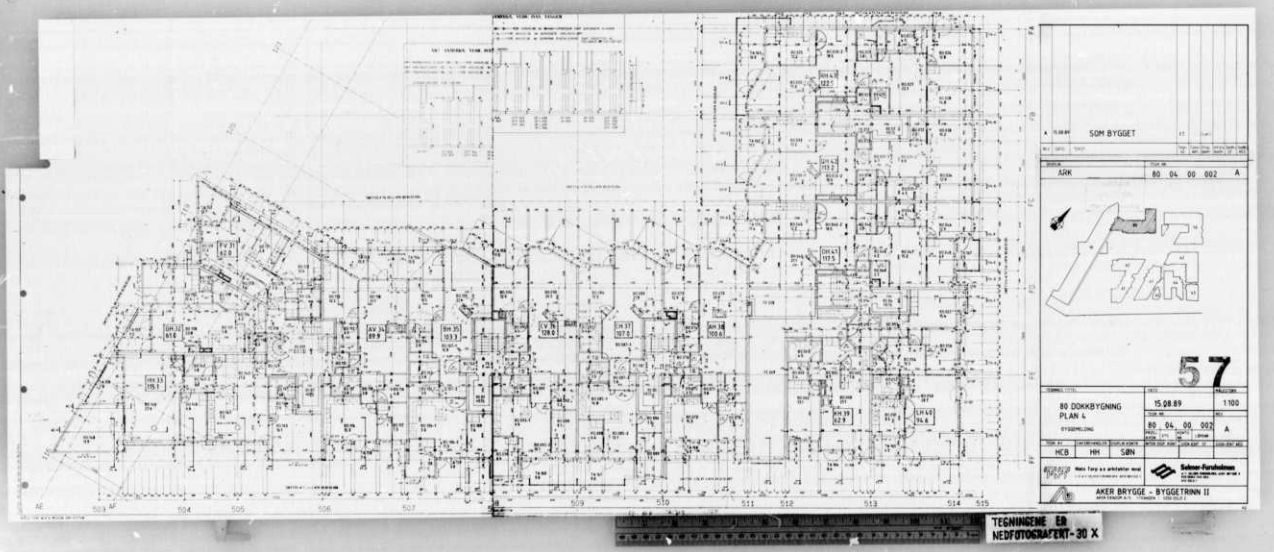
Noter:

1) Det er enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
2) Seksjonsnummer angis kun ved reseksjonering.
3) Feltet for ideell andel utfylles dersom det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon; N=næringsseksjon; SB=samleseksjon bolig; SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk. I rubrikken angis kun telleren (som heltall). Alle tellerne summeres ned, og summen utgjør da sameiebrøkens nevner.
6) B=tilleggsdel i bygning; G=tilleggsdel i tomt; BG=tilleggsdel både i bygning og tomt.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter ESL § 25, 1. ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg - jfr. § 25, 3. ledd. Panterett inntatt i seksjoneringsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Underskrift fra hjemmelshaver (ESL § 7) eller styret (ESL § 13)
9) Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres.
10) Etter ESL § 12 skal styret i noen tilfelle samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet - jfr. ESL § 30.
11) Styremedlemmenes underskriftsfullmakt må dokumenteres gjennom bekreftet kopi av årsmøteprotokoll el.l.
12) Kommunen skal - dersom måledokument utarbeides - vedlegge dette sammen med tinglysingsgjenpart.


209/450
209/24
209/451
209/449
209/448
Støperigata 20546
Sjøgata 20544
Bryggetorget 20624
Aker brygg
X 6642700
X 6642650
X 6642600
Y 596400
Y 596450
2495
VEDLEGG 1 AV 3
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
20.10.2011
Målestokk 1:500
Copyright Plan- og bygningsetaten


SNR 71
55,3 kvm
PERSONAL-ROM
WC
GARD.
KONTOR
APENT NED
BH
AH.01
BH.02
AH.03
CH.04
505
506
507
508
509
510
511
512
513
514
515
BRYGGETORGET
UTEAREALE
SJØGATA
FF
FE
FD
FC
FB
FA
VH
KJØKKEN
RESTAURANT
SNR 76
60,2 kvm
75,9
DH.05
EV.06
IV.07
Gnr 209, bnr 449 1. etg.
VEDLEGG 2 AV 3
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING


SNR 80
160,4 kvm
SNR 81
193,3 kvm
SNR 84
77,7 kvm
SNR 86
34,9 kvm
26,5
4,5
SNR 89
101,8 kvm
KJØKKEN
WC
KONTOR
PH
BH
HALL
BK
LEK
GARD.
VASK
SOV
BUTIKK
KONTOR
KJØKKEN
VENT. ROM
VH
RESTAURANT
WC
BH
TRAFO
BARNEHAGE
TELENOR
505
506
507
508
509
510
511
512
513
514
515
FC
FD
FE
FF
Gnr 209, bnr 449 N1. etg.
VEDLEGG 3 AV 3
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING


SOM BYGGET
ARK
80 04 00 002 A
57
80 DOKKBYGNING
PLAN 4
15.08.89
1:100
80 04 00 002 A
HCB
HH
SØN
AKER BRYGGE - BYGGETRINN II
TEGNINGENE ER
NEDFOTOGRAFERT- 30 X

Oslo

S-3274

Endret reguleringsplan for Vestbanekrysset.

Vedtaksdato: 23.10.1991

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: 199050576

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: OSLO LOKAL

Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015. Se midl. disp. vedt.16.6.93(ark. vei 14857)

Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

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

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

REGULERINGSBESTEMMELSER i tilknytning til reguleringsplan for Vestbanekrysset m.m.

Reguleringsbestemmelser for Vestbanekrysset og Dronning Mauds gate m.m.

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

§ 2. Området reguleres til følgende formål:
Off. trafikkområder - kjørevei, annet veiareal, fortau/gang- og sykkelvei, tunnel
Byggeområder - forretning, kontor
Friområder - park

§ 3. For regulering under terreng (tunnel) skal eksisterende regulering på overflaten beholdes uendret.

§ 4. For byggeområde for forretning og kontor skal det for arbeidslokaler med begrenset bakgrunnsstøy utføres fasadeisolering for å oppnå et innendørs ekvivalent støynivå på 40-50 dBA i samsvar med Miljøverndepartementets rundskriv T-8/79.

§ 5. For boliger langs Løkkeveien og Parkveien (Drammensveien- Pilestredet) skal det gis tilbud om fasadeisolering for å oppnå et innendørs ekvivalent støynivå i samsvar med Miljøverndepartementets rundskriv T-8/79, dvs. 30-35 dBA. Disse tiltakene skal være gjennomført for Løkkeveien og Parkveien senest samtidig med fullføringen av Vestbanekrysset.

§ 6. Før åpning av veianlegget skal veirampe på Vestbanetomten skjermes mot Munkedamsveien ved en vegg i underkant av broen mot Munkedamsveien. Areal mellom veirampene og fortau i Munkedamsveien skal midlertidig beplantes.

§ 7. Utforming av bebyggelsen over og inntil rampene må inngå som en del av bebyggelsesplan for tilstøtende områder på Vestbanen.

§ 8. Østvendte ramper mellom E 18 østover og Dronning Mauds gate utformes med totalt 5 felt ved Dronning Mauds gate.

§ 9. Innenfor byggeområde for forretning og kontor tillates oppført bebyggelse begrenset av følgende etasjehøyder:
- Felt A: Inntil 8 etasjer (overbygging av veiramper)
- Felt B: Inntil 4 etasjer.

Oslo

31087

Aker brygge-Dokkvn.1 Forsl. til beb.plan for byggetr.II,III ogl del av V. Dokkvn.1(gnr.209, bnr.24) Aker brygge-byggeomr. for boliger,forretn.,kontor, bevertningssteder, barnehage,bade-hus,pri. smebethavn,trafikkomr.friomr.spes.omr.-bevm.m.samt fiellinj

31087 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 20.08.1987

Vedtatt av: Bygningsrådet

Vedtaksdokumenter: 198602150

Lovverk: PBL 1985 eller før

Høydereferanse: OSLO LOKAL

Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015.

Knytning(er) mot andre planer: S-2919

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 269 Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn).

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Geodataavdelingen

GJELDENDE BETINGELSER VED KJØP AV KART- OG GEODATAPRODUKTER

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

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

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

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

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

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

Spesielle opplysninger :

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

Plan- og bygningsetaten
Geodataavdelingen
Formidlingsenheten

Postadresse:
Vahls gate 1
0187 OSLO

Telefon: 23 49 10 00
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920
Postgiro: 0800.10.41300
Org.nr.: 971 040 823

Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

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

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

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

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

For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:
https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Informasjon om kommuneplanen finner du på:
https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%202%20justert%2031.01.2017.pdf

Oslo

KDP-17

Kommunedelplan for torg og møteplasser.

Vedtaksdato: 22.04.2009

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: 200411657

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 47 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byutvikling

Kdp. nr. 17
Vedtatt 22.04.2009

Kommunedelplan for torg og møteplasser







Plan- og bygningsetaten

Forord

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

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

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

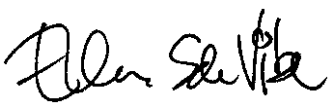
Planen er en temaplan for allment tilgjengelige uterom i Oslos byggesone, med unntak av sentrumsområdet omtrent innenfor Ring 1. Dette området er gjenstand for en egen prosess for istandsetting av byens åpne rom, "Levende Oslo". Planen gir en overordnet struktur av torg og møteplasser i alle bydeler,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

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

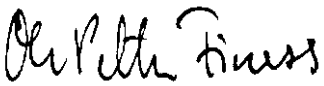
Arbeidet har vært ledet av en styringsgruppe med følgende deltakere:
Ellen S. de Vibe, Plan- og bygningsetaten, leder,
Yngvar Hegrenes, Eiendoms- og byfornyelsesetaten,
Anne R. Smedsrud, Friluftsetaten,
Knut Gabestad, Samferdselsetaten,
Finn Johansen, Vann- og avløpsetaten.

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

Plan- og bygningsetaten
Februar 2010



Ellen S de Vibe
Etatsdirektør



Ole Petter Finess
Avdelingsdirektør

Innhold

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

1. Bystyrets vedtak

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

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

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

Planens retningslinjer skal være veiledende for plan- og byggesaksbehandlingen.

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

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

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

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

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

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

Øvrige bestemmelser og retningslinjer forblir uendret.”

2. Planens mål

Hovedmål

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

Delmål

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

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

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

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

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

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

3. Planens bestemmelser og retningslinjer

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

§ 1 Avgrensning

Bestemmelsene gjelder for områder vist på plankartene merket:

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

§ 2 Hensikt med planen

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

§ 3 Definisjoner i planen

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

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

§ 3.1 Overordnete torg og møteplasser

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

Overordnete torg og møteplasser er underinndelt i:

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

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

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

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

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

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

§ 4 Planens rettsvirkning

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

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

§ 5 Tilrettelegging og utforming av torg og møteplasser

§ 5.1 Felles bestemmelser for torg og møteplasser

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

R5.1d Inntil torg/møteplass

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

R5.1e Samarbeid og medvirkning

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

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

§ 5.2 Torg/plass

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

R5.2 Retningslinjer for tiltak

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

§ 5.3 Annen overordnet møteplass

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

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

R5.3 Retningslinjer for tiltak

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

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

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

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

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

§ 6 Lokale torg og møteplasser

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

§ 7 Områder for etablering av torg/ møteplass ved byutvikling

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

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

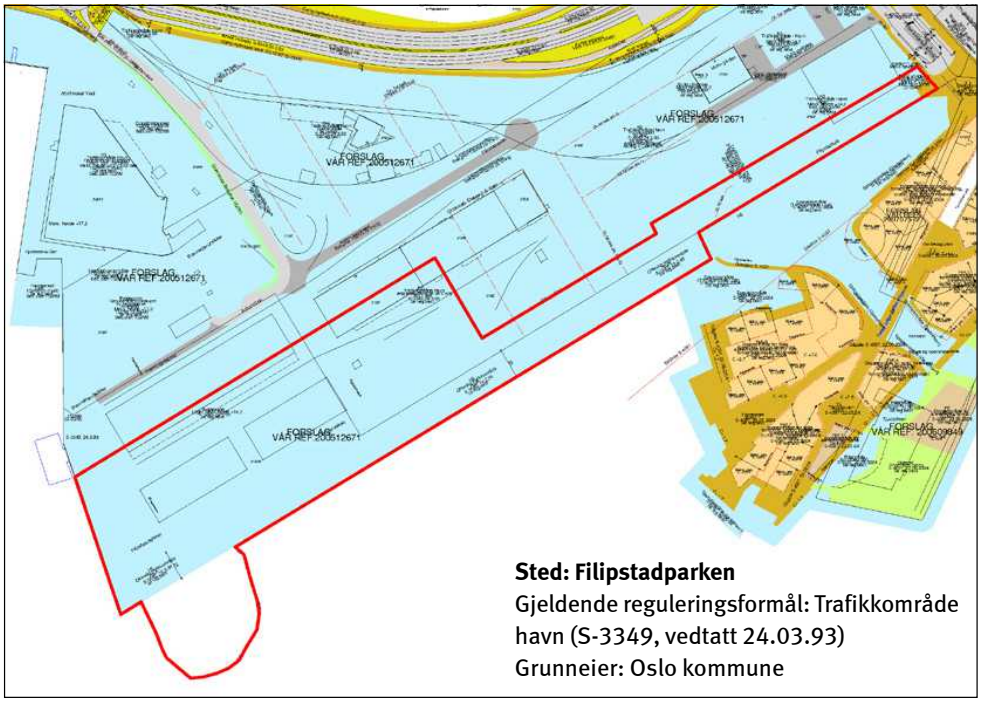
Torg og møteplasser skal ivaretas i tillegg til felles arealer for uteopphold knyttet til boligbebyggelse. Torg/møteplass skal lokaliseres på steder med god utsikt, gode solforhold og utformes med lett tilgang til offentlig gatenett eller gang/sykkelforbindelser. Terreng brattere enn 1:3 medregnes ikke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

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

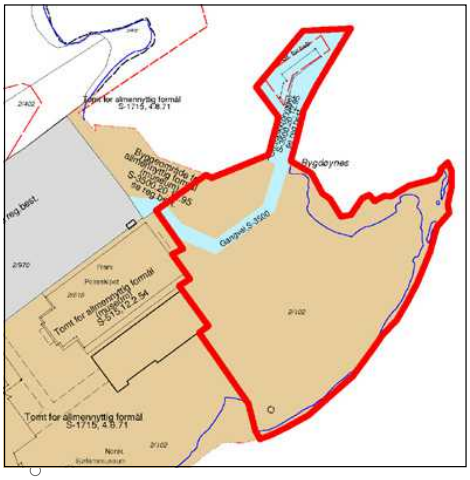
Nedenfor følger en oversikt over de av planens torg og møteplasser hvor vedtatt reguleringsplan er tilsidesatt av foreliggende plan. Reguleringsplanen anses her å være i strid med kommunedelplanens "byggeområde (torg/plass)" eller "byggeområde (annen overordnet møteplass)". På utsnittene av reguleringskartet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

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

Bydel Frogner

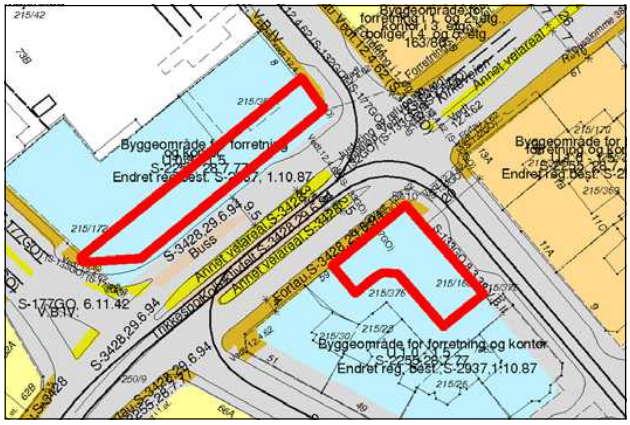


Sted: Filipstadparken
Gjeldende reguleringsformål: Trafikkområde havn (S-3349, vedtatt 24.03.93)
Grunneier: Oslo kommune



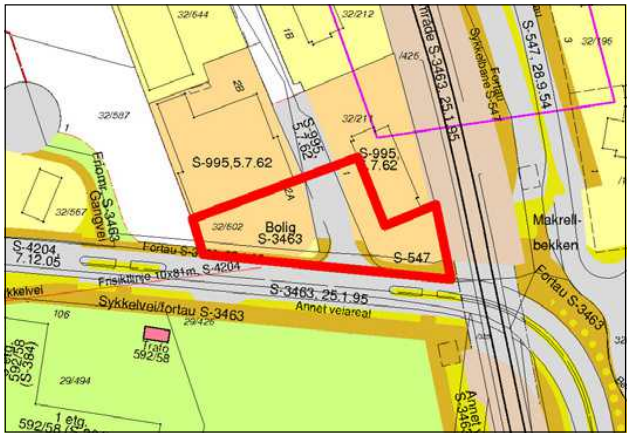
Sted: Bygdøynes
Gjeldende reguleringsformål: Byggeområde – tomt for allmennyttig formål (S-1715, vedtatt 04.08.71)
Grunneier: Norsk Sjøfartsmuseum

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



Bydel Vestre Aker

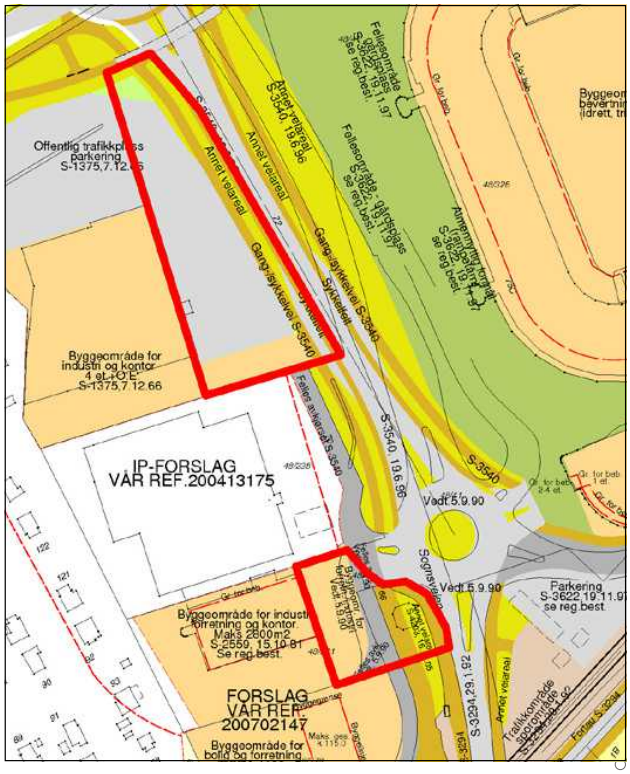
Sted: Makrellbekken
(Øvre Smestad vei 1 og 2A)
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde bolig
(S-995, vedtatt 05.07.62 og
S-3463, vedtatt 25.01.95)
Grunneiere:
Smestad Nye Handelshus AS,
Øvre Smestad Handelshus AS

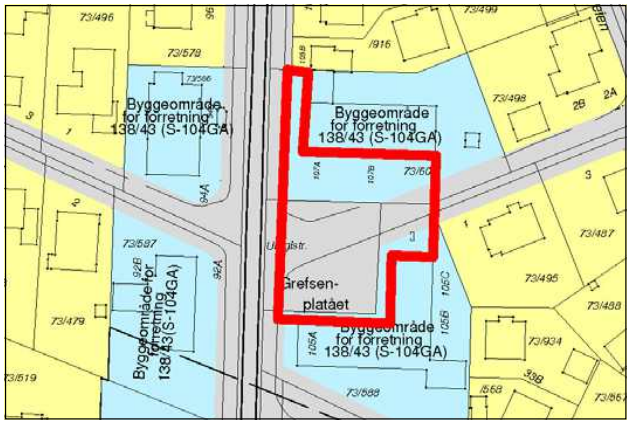


Bydel Nordre Aker

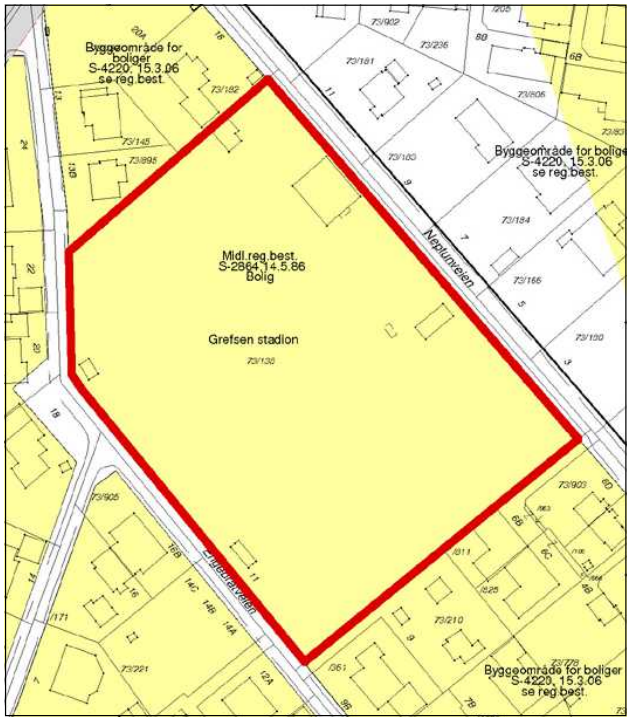
Sted: Sognsveien 66
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde industri/
forretning/kontor
(S-2559, vedtatt 05.10.81)
Grunneiere:
Titas Eiendom AS,
Fram Realinvest AS

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



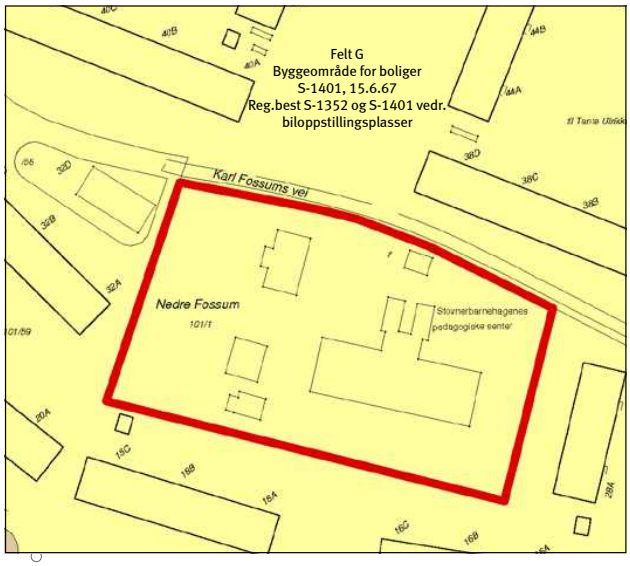


Sted: Grefsenplatået
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde forretning (S-104GA)
Grunneiere: Veigrunn, private



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

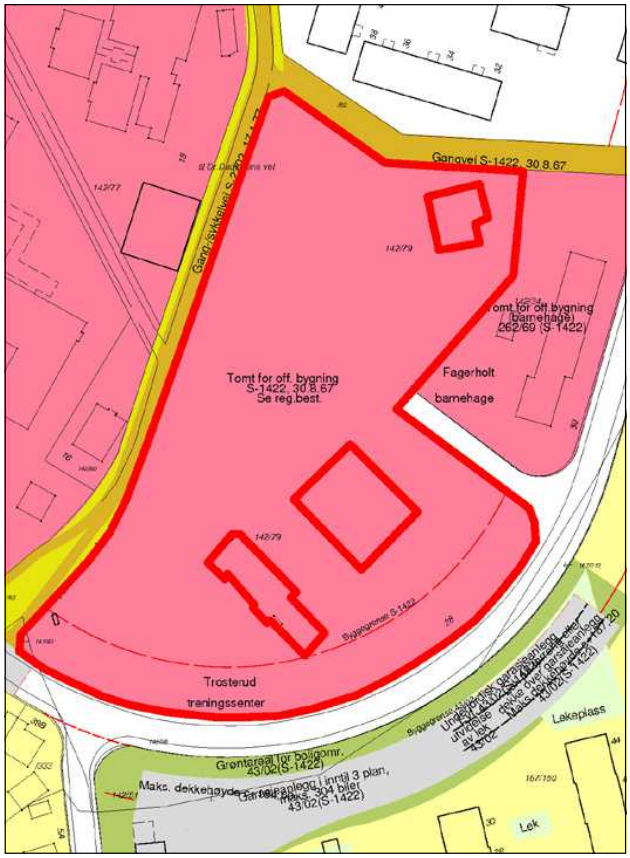
Bydel Stovner



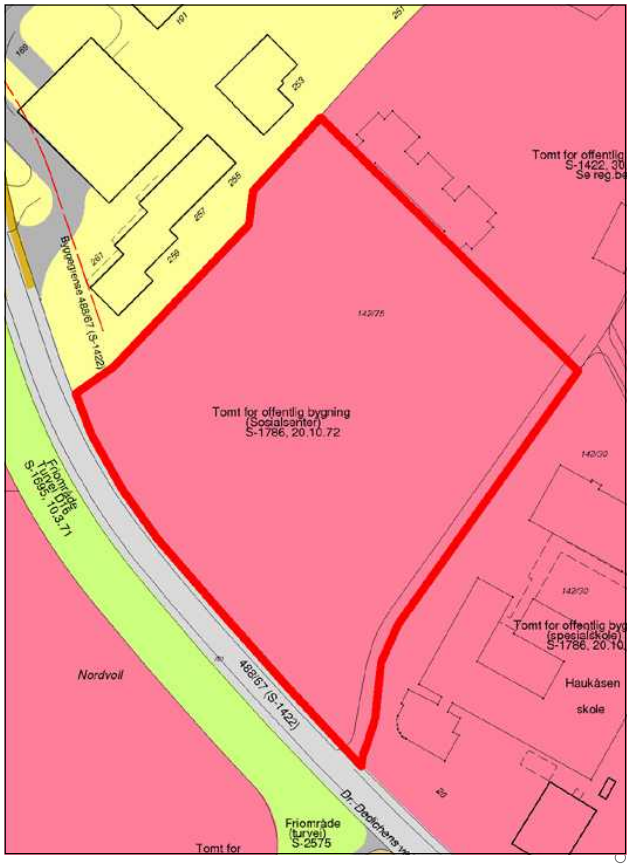
Sted: Nedre Fossum gård
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde bolig (S-1401, vedtatt 15.06.67)
Grunneier:
Omsorgsbygg Oslo KF

Bydel Alna

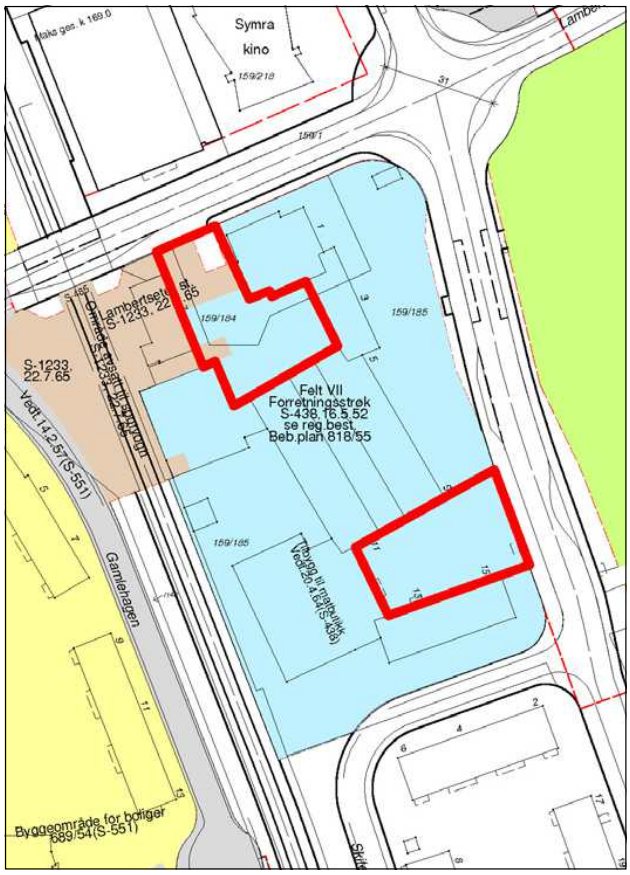
Sted: Trosterudvillaen
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde – tomt for offentlig bygning (S-1422, vedtatt 30.08.67)
Grunneier: Oslo kommune



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

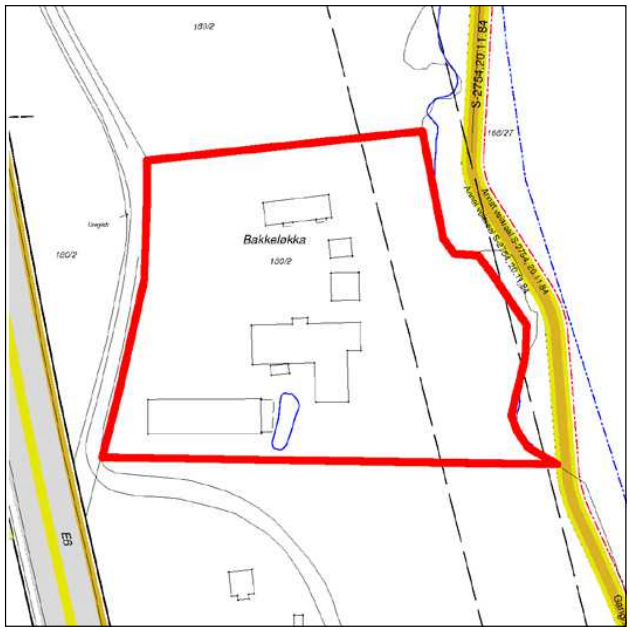


Bydel Nordstrand



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

Bydel Søndre Nordstrand



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

5. Planbeskrivelse

Planens sammenheng med andre planer og annet planarbeid

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

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

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

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

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

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

Planens innhold

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

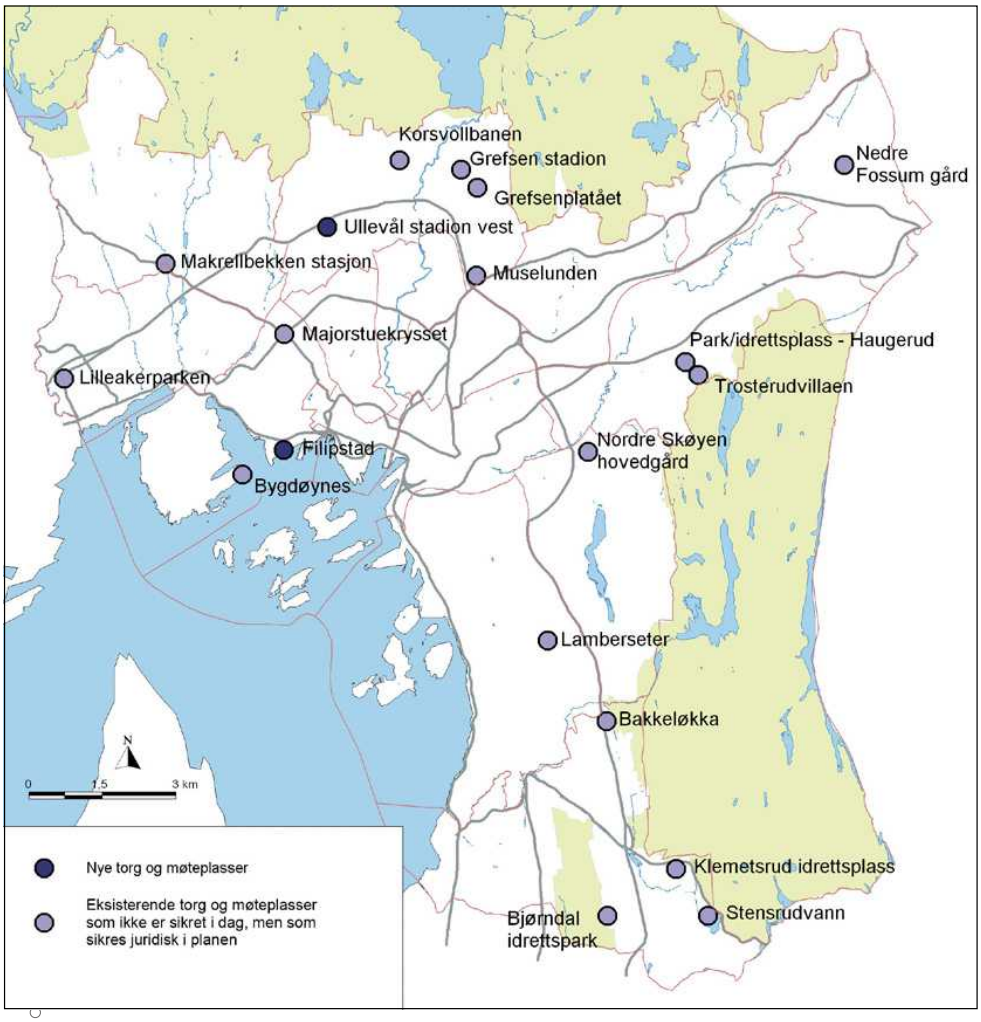
Torg og møteplasser som er vedtatt i reguleringsplan men ikke opparbeidet, er vist på plankartet med et eget symbol.

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

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

Område for etablering av torg/møteplass ved byutvikling

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Eksempler på typer torg og møteplasser

TORG/PLASS



Sæter



Furuset senter



Damplassen, Ullevål

ANNEN OVERORDNET MØTEPLASS



Årvolldammen



Nordre Lindeberg gård



Haraløkka, Bøler

Eksempler på typer torg og møteplasser

GATE



Bogstadveien



Markveien, Grünerløkka



"Gladenggata" planlagt som nye Ensjøs handlegate

FORBINDELSE



Turvei D2, Ensjø





Turvei langs Akerselva, Åmot bru til venstre (Grünerløkka)



Turvei langs Alna på Ammerud

Eksempler på typer torg og møteplasser

LOKALE TORG OG MØTEPLASSER - de små perlene



Badedammen, Grorud



Valkyrie plass, Majorstuen



Skolegård, Bjølsen skole

LOKALE TORG OG MØTEPLASSER - de mange perlene



Sørli plass, Enerhaugen



Eldrepark, Manglerud



Kirkegård, Gamle Aker kirke

6. Utfordringer

6.1 Byens møteplasser

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



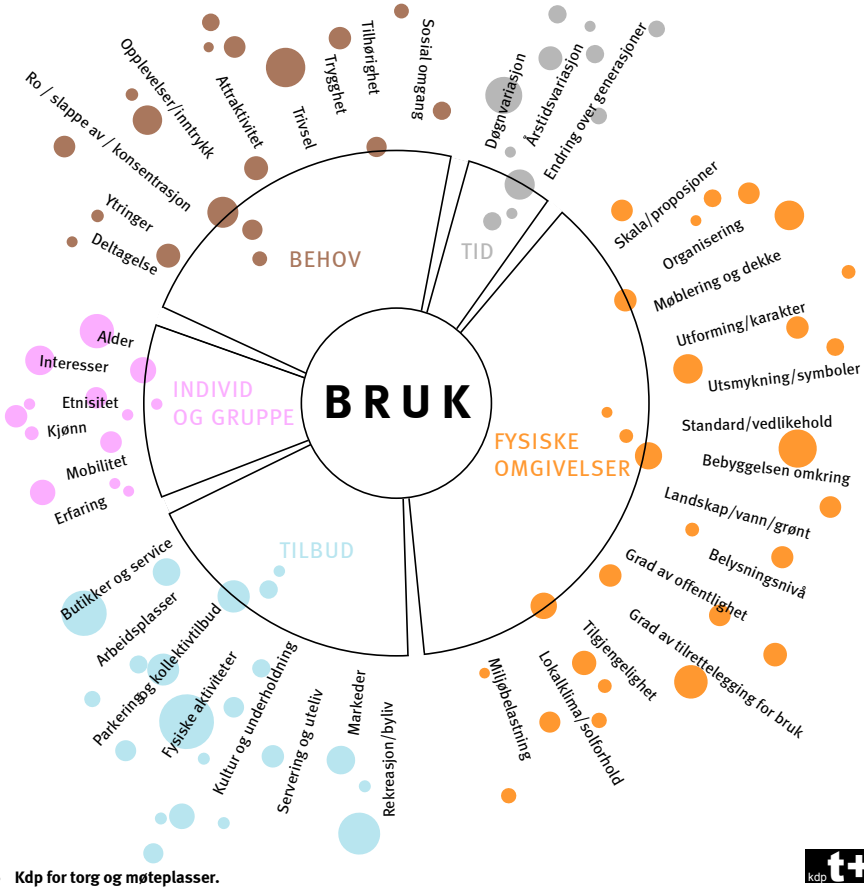
DEFINISJON
Byens uterom skal være åpne, tilgjengelige og for alle
I beskrivelsen av byens uterom, brukes betegnelser som offentlig og allmenn. Begge sier noe om grunnleggende kvaliteter ved byens uterom. Ordet offentlig er en motsats til privat og man mener gjerne åpent tilgjengelig. Ordet allmenn kan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

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

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

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

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



Faktorer som påvirker bruken av uterommene.

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





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



Møtet med det ukjente

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

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

Ulikhet – en del av byens vesen

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

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

Bredde i rekreative tilbud bidrar til variert byliv

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





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

NABOLAGETS MØTEPLASSER

Nabolagets møteplasser prioritert i planen

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

Denne planen fokuserer særlig på barn, unge og eldre.





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



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

Barn, unge og eldre i fokus

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

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

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

Nabolagsarenaer er i stor grad bruksarenaer

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

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

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

Utvikling av møteplasser i det offentlige rom

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



6.2 Sosiale utfordringer

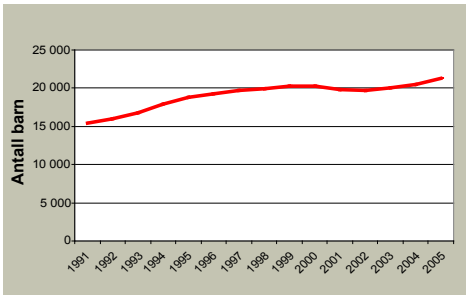
BY- OG BYLIV I ENDRING

Byrekreasjon og hverdagsliv

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

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

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



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

Nye behov

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

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

PLANSTRATEGI

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

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

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



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



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

Identitet og tilhørighet er grunnleggende faktorer for trivsel.



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



IDENTITET OG TILHØRIGHET

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

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

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



Offentlige uterom tas i bruk på nye måter.

PLANSTRATEGI

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

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

DEN FLERKULTURELLE BYEN

Oslo har de siste tiårene endret befolkningssammensetning mot et mer flerkulturelt samfunn. Bydeler som Sagene, Grünerløkka og Gamle Oslo har lenge hatt en etnisk



sammensatt befolkning. De senere år har bydeler som Søndre Nordstrand og bydelene i Groruddalen fått økt andel av innvandrere. Det er imidlertid store forskjeller i bydelenes andel flerkulturelle innbyggere.

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

Rapporten viser blant annet at:

- For de multietniske byområdene er det særskilt behov for bredde i utvalget av typer byrom. Dette for å sikre allsidig bruk og og legge tilrette for flere grupper samme sted.
- Større parker og parsellhager er utendørs møtesteder der omgang med familie og venner står sentralt.
- Menns møtesteder knytter seg i større grad til urbane byrom som gater og plasser.
- Kvinners bruk av uterommene er i større grad knyttet til hverdagsliv, innkjøp og husholdning.
- Parsellhager er viktige møteplasser for kvinner i multietniske bymiljøer.
- Grønland er et særskilt intensivt, flerkulturelt byområde, attraktivt for hele regionen. Byområdets særskilte multietniske urbanitet og spesialiserte handel, gir tilhørighet for mange.



- Konsentrasjon av moskeer og andre trossamfunn bidrar også til denne attraktiviteten.
- Andre former for "fritidskultur" gir andre forutsetninger for bruk av uterommene. Parsellhager er viktige arenaer for samvær.
- Ikke - kommersielle tilbud som bibliotek og fritidsklubber er viktige innendørs møtesteder.
- Gentrifisering og fortetting i indre bys multietniske bydeler har gitt økt konkurranse om bruken av uterommene.

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



Parsellhager er viktige møteplasser.

PLANSTRATEGI

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

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

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

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

BARN OG UNGE

Konkurranse mellom ulike formål

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

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

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

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

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

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

Barn og unge lite synlige i byplanleggingen

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





PLANSTRATEGI

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

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

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

ELDRE

Møteplasser legger tilrette for tilhørighet og sosial omgang lokalt

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

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

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

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

Økt tilgjengelighet fremmer mobilitet

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

Å iaktta og være deltagende

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

Trygghetsfølelsen er viktig

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

De mange lokale møteplassene er særskilt viktige for eldre.



PLANSTRATEGI

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

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

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

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

OFFENTLIG/PRIVAT

Ønske om høy utnyttelse og overvåking

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

Fare for gjenbygging av offentlige uterom

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

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

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



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

PLANSTRATEGI

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

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

UNIVERSELL UTFORMING

Universell utforming fremmer deltagelse for alle i det offentlige uterom

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

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

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



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

PLANSTRATEGI

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

Verktøykassen viser en metode for et "benkeprogram".

BEHOV OG KRAV TIL TRYGGHET

Økende fokus på trygghet

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

Fysiske tiltak fremmer opplevelse av trygghet

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

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

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

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

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

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

PLANSTRATEGI

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

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



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



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

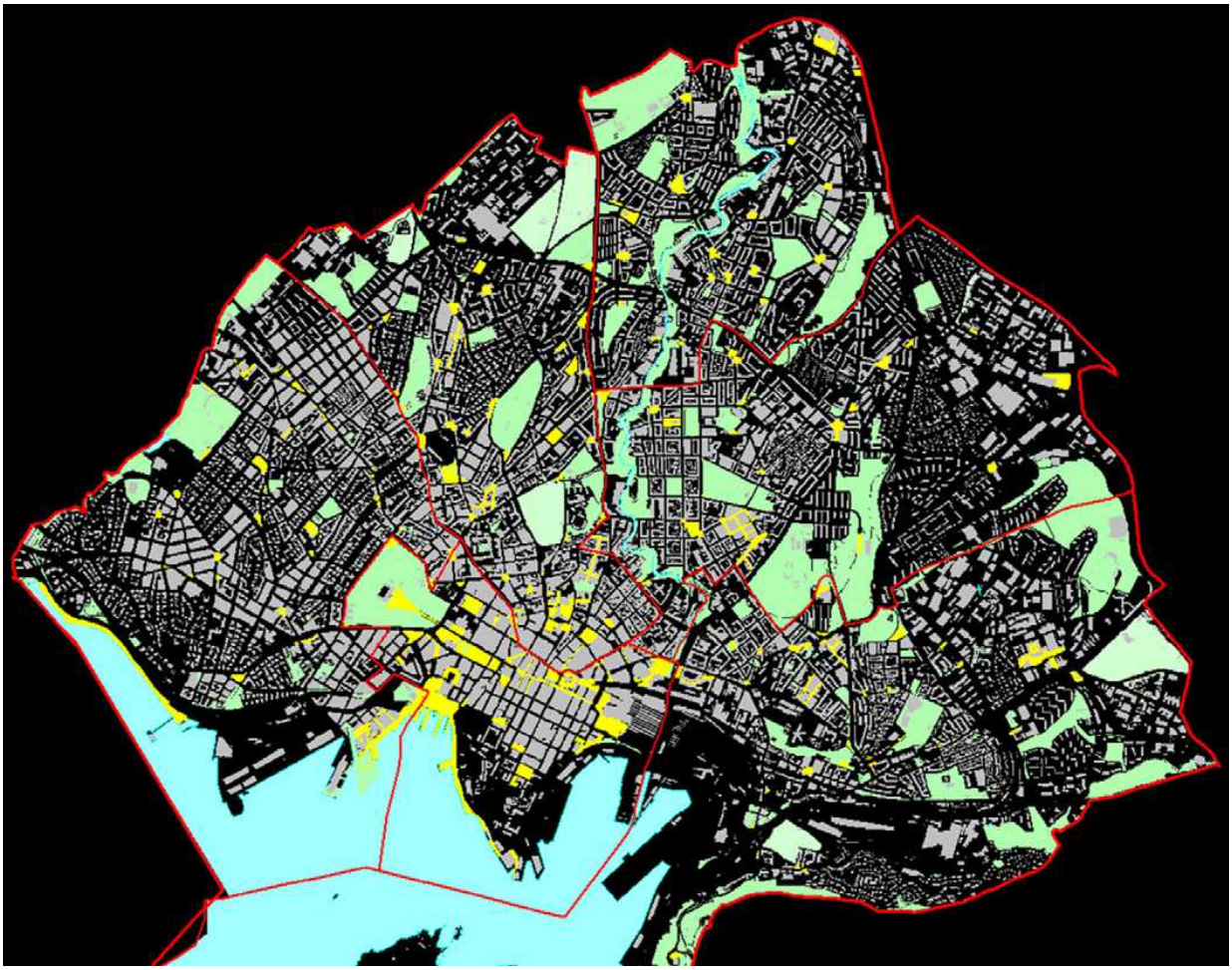
6.3 Fysiske utfordringer

ØKTE AREALKONFLIKTER

En tettere by gir økt arealkonkurranse

Fortetting og bytransformasjon øker presset på utearealene. Den generelle fortettingen gir økt utnyttelse av de bebygde arealene og fører til utbyggingspress på mange offentlige arealer. Uterommenes størrelse, beliggenhet og grad av offentlig karakter er under press. Høy arealutnyttelse kan endre uterommenes oppholdskvaliteter ved reduserte lys- og solforhold. Storskalerte utbygginger kan også redusere tilgjengeligheten i byen dersom de ikke gir rom for et nett av byrom og forbindelser som knytter seg til den eksisterende byen.

I høringsutkast til "Kommunedelplan for byutvikling og bevaring i indre Oslo" søker man å styre kvaliteter knyttet til uterom gjennom bestemmelser som spesifikt retter seg mot høydekrav knyttet til strøksgatene. Planforslaget har forøvrig høydebegrensninger som forholder seg til områdekarakter og ønsket transformasjon. Her er uterommene ikke styrende for høydekravene, men alle utbygginger skal i følge forslaget ivareta visse lys- og solforhold for tilliggende uterom. Planens forslag til bestemmelse for tilgjengelighet ved store utbyggingsprosjekter, vil kunne sikre en finmasket, gangbasert gatenettstruktur. Planforslaget omfatter bare indre Oslo, og vil bli bearbeidet til nytt offentlig ettersyn.



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

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

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

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

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





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

Restarealer – potensielle møteplasser
Restarealer i bystrukturen kan være potensielle lokale møteplasser, som "lommer" i tett bystruktur. Bredere fortau og utvikling av mer småskalerte plassdannelser øker mulighetene for opphold og danner viktige pusterom i en gangbasert bystruktur. Økte gang- og oppholdsarealer øker mulighetene for gatehandel og uteservering. Små plassdannelser vil i tillegg kunne berike områder med estetiske detaljer.

PLANSTRATEGI

I utpekte områder sikrer bestemmelsene at det etableres torg/møteplasser med bestemte kvalitetskrav i forbindelse med store utbyggingstiltak.

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

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

Restarealer i bystrukturen kan være potensielle lokale møteplasser.

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

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

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

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

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



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

FARE FOR GJENBYGGING AV EKSISTERENDE PLASSER/TORG I YTRE BY
Lokale, åpne sentertorg bør sikres
Drabantbyene er bygd opp rundt lokale nærsentra og det er store forskjeller i sentrenes tilbud.

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

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



På kjøpesentere møtes folk både på innsiden og utsiden. En forutsetning for at folk slår seg ned utendørs, er at det er lagt til rette for det. Få sentere har attraktive uteoppholdsarealer.



PLANSTRATEGI

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

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

PLANSTRATEGI

Det er fastlagt planbestemmelse hvor gjenbygging av torg/møteplasser ikke tillates.

Verktøykassen viser eksempler på møteplasser i tilknytning til større kjøpesentre og på nye ikke overbygde sentra.

STEDER BLIR MER LIKE

Økt estetisering av byrommene i indre by

Samtidig som steder og byer blir mer like, pågår en internasjonal konkurranse byer imellom, der særpreg, bykultur og attraktive omgivelser står i fokus. Byers identitet er konkurransefaktor, der byrommene og bylivet i seg selv er viktig. Denne konkurransen legger press på oppgradering av sentrale byområder, og medfører økte forskjeller i standard på uterommene. Velstelte og rene byrom er gjerne uttrykk for attraktive og trygge byrom som ledd i denne konkurransen.

Opparbeidelsesstandard og utforming må vurderes i forhold til om dette fremmer bruk eller ikke. Estetiserte utemiljøer kan begrense bruk ved at møblering og overflater forhindrer annen bruk. Oppholdssoner kan være nedprioritert til fordel for mer kommersielle tilbud og tilrettelegginger.

Bruk finner også sted uavhengig av standard på uterommene. Folk skaper sine egne møtesteder. For barn og unge kan møteplasser med liten grad av tilrettelegging være svært attraktive. Å selv kunne påvirke bruken og eksempelvis improvisere ny bruk, kan virke tiltrekkende.

Stedstilpasning og spesialisering må avveies

Ved tilrettelegging av nye og eksisterende møteplasser, må hensynet til i hvor stor grad man skal spesialisere og tilrettelegge for spesifikk bruk avklares. Siden brukergrupper kan ha svært ulike behov, kan det være nødvendig med en viss grad av spesialisering. Mange aktiviteter lar seg likevel innpasse på samme sted. Andre aktiviteter kan være så spesialisert eller medføre støy eller andre ulemper som virker avvisende på annen bruk.

Steder som av mange oppfattes som gode møteplasser, kjennetegnes ved at de kan brukes av mange og ulike brukere. De er allsidige, er av en viss størrelse og rommer muligheter for flere former for bruk samtidig. Denne generaliteten kan betraktes som en motsats til spesialisering. Ved generalisering kan man i imidlertid stå i fare for å forflate uterommene og bryte ned byens stedegne karakter og variasjonsrikdom.

PLANSTRATEGI

Oslos særegne kvaliteter, karakteristika og egenart ved utvikling av byens møteplasser søkes i planen sikret ved utvelgelse av overordnet struktur og ved bestemmelse og retningslinje knyttet til denne.

I planens verktøykasse skal det gis eksempler på planprosesser og gjennomføring som har fokus på stedsidentitet, gjennom nytenking, eksperimentell arkitektur, bruk av humor, kunst og lignende.







Byøkologiske faktorer det skal tas hensyn til ved utvikling av møteplasser:
- størrelse
- korridorer
- overganger/kanter
- artsmangfold
- skiktning av vegetasjonen

NÆRHET TIL GRØNT OG VANN I BYEN

Grønt og vann gir høynet kvalitet og trivsel i uterommene

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

Fysisk aktivitet knyttet til vann og grønt

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



Både harde og grønne flater i uterommene gir muligheter for fysisk aktivitet som løping, ballspill, lek, klatring, hopping, skating osv. En variasjon av grus-, asfalt- og gressdekker gir fleksibel og variert bruk.

Ulike former for kanter kan avgrense og definere bruksarealer, brukes til å sitte på eller fungere som rail, avsatser og lignende for skatere. Ulike typer ball- og kulespill krever lite utstyr og innbyr til mer spontan deltgelse.

Noen aktiviteter krever større grad av tilrettelegging, som f.eks. klatre- og skateanlegg. Her er god utforming avgjørende for anleggenes krav til å være tilstrekkelig utfordrende.

Prinsipper for biologisk mangfold

Ved utvikling av torg og møteplasser skal det tas hensyn til biologisk mangfold. Grad av tilrettelegging for ferdsel og opphold må avveies i forhold til eventuelle vernehensyn. Utvikling og bruk av møteplasser som del av byens grønne og blå struktur kan være i konflikt med ønsket ivaretagelse av biologisk mangfold.

Byens blågrønne struktur skal styrkes ved at nye tiltak bidrar til å reetablere og skape sammenhenger og forbindelser mellom byens grøntarealer. Det skal tas hensyn til grunnleggende byøkologiske prinsipper ved utvikling møteplasser.

PLANSTRATEGI

Planbestemmelse sikrer vurderinger av muligheten for bruk av vann og vegetasjon for byens møteplasser, samt ivaretagelse av biologisk mangfold.

Overvann fra torg og plasser skal i størst mulig grad håndteres lokalt og vurderes å inngå i selve utformingen. Muligheter for elve- og bekkeåpninger skal vurderes og er sikret i bestemmelse.

Eksempler på gode løsninger er vist i verktøykassen.

DRIFTSNIVÅ

Intensivert bybruk krever økt driftsnivå

Fortetting forebygger kostbar byspredning. Som følge av generell byvekst, fortetting og nye urbane trender er imidlertid bruken av fellesrommene intensivert. Dette medfører stor slitasje og øker behovet for kontinuerlig drift, samtidig som driftsmidlene ikke er økt i samme grad. Økt fokus på uterommenes attraktivitet tilsier også høyere driftsstandard, som betyr økte driftsmidler, men også differensiering av driftsstandarder.

Bydelene har fått overført ansvar for store deler av bydelenes uteromsstruktur. Dette har medført behov for å styrke bydelenes kompetanse knyttet både til planlegging, forvaltning og drift av uterommene. Midler til dette konkurrerer med øvrige budsjettposter i bydelen.

Samordning og koordinering av oppgaver aktørene imellom kan både gi en effektiviseringsgevinst og fremme et mer enhetlig nivå på drift og vedlikehold. Dette påvirker trivsel og følelsen av trygghet i uterommene, og er en oppgave som bør prioriteres.

PLANSTRATEGI

Planbestemmelse stiller krav til bruk av robuste og varige materialer ved utvikling av overordnede møteplasser, som kan bidra til økt kvalitet og redusert driftsbehov.

Bydelene har særskilt påpekt behovet for økte driftsmidler i sine innspill til planen.



FRAGMENTERT FORVALTNINGSANSVAR FOR TORG OG MØTEPLASSER

Mange aktører øker behovet for koordinering av drift og vedlikehold

Mange kommunale og statlige aktører har en rolle i det offentlige rom. Ulike sektorinteresser har ansvar i mange sammenhenger. Dagens situasjon kjennetegnes ved manglende overgripende ansvar for helhet. Også innen drift og vedlikehold er forvaltningsansvaret splittet.

NYE AKTØRER - NYE OFFENTLIG/PRIVATE SAMARBEID

Økt kompleksitet for aktører i uterommet

Økt kompleksitet preger bildet av forvaltere og aktører som både utvikler og drifter det offentlige rom. Nye samarbeids- og utviklingsmodeller gir et mer sammensatt og komplekst bilde enn før. Behovet for koordinering og samordning øker. Behovet for tidlig å avklare offentlighetens interesser knyttet til møteplasser i utbyggingssaker øker.

Utstrakt bruk av medvirkning ved planlegging og utvikling av møteplasser kan sikre at lokale behov ivaretas.

Ansvar for utvikling av uterommene forskyves i mange tilfeller fra offentlig til sivil eller privat sektor. Til det offentlige rom knytter det seg store verdier, også for utbyggerne. Verdien av gode og velfungerende uteområder i nye nabolag kan være et underkommunisert tema. Både det offentlige og private utbyggere er tjent med utvikling av attraktive og gode allment tilgjengelige uteområder, jf. Tidemannsparken. Gjennom utbyggingsavtaler kan kvalitet og omfang på de offentlige arealene konkretiseres og sikres.

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

Drifts- og vedlikeholdsansvar for arealer og anlegg kan avklares og sikres gjennom utbyggingsavtaler.

PLANSTRATEGI

Sjekkliste for plan- og byggesaksbehandling skal bidra til tidlig avklaring av offentlige interesser knyttet til behovet for uterom og samhandling aktørene imellom.

Verktøykassen vil gi eksempler på vellykkede samarbeidsprosesser mellom private og offentlige aktører.

Utvikling av eksisterende og etablering av nye torg og møteplasser vil i mange områder måtte sikres gjennom utbyggingsavtale.

I utbyggingsavtalene skal kvalitet og standard for opparbeiding konkretiseres og ansvar for drift og vedlikehold fastlegges.

Litteraturliste

By og byliv i endring. Studier av byrom og handlingsrom i Oslo. Jonny Aspen (red), 2005

På sporet av byen: lesninger av senmoderne byliv. Johnny Aspen og John Pløger (red), 1997

Bo i bysentrum. By i bosentrum. Guro Voss Gabrielsen og Bård Isdahl, Norsk Form 2005

Endringsprosesser i norske drabantbyer. Thorbjørn Hansen og Ingar Brattbakk, Byggforsk 2005

Byliv og havnefront. Nicolai Carlberg & Søren Møller Christensen, Københavns universitet 2005

Open. New Designs for Public Space. Raymond W. Gastil and Zoë Ryan, Van Alen Institute: Projects in Public Architecture, New York 2004

Flesh and stone. The body and the City in Western Civilization, Richard Sennett 1994

Byens rum. Byens liv. Jan Gehl og Lars Gemzøe, København 1996

Gåboka. Inge Dahlman, Vegdirektoratet 2005

Allmenningen. Det urbane fristed. Bergen Byformsenter 2002

Byens liv.... Gaten som sosial arena. Oslo. Vegdirektoratet 1998

Til stede. Byens rom. Peter Butenschøn og Maren Holsen (red.), Norsk Form 2003

Fra bakgården til Oslo City – en casestudie fra Hausmannsområdet Guro Voss Gabrielsen, Mina Hauge Nærland og Cecilia Løyning Stokkeland, Norsk Form/ Husbanken 2004

Stedelijke vrije tijd. Multirecreatieve Milieus in een GIS-model, Plan Amsterdam 2002

Registrering av arealer med bruksverdi for barn og unge. En veileder. Prosjektet "Barn og unge: Samfunnsengasjement, medvirkning og innflytelse (1998 – 2003). Vestfold fylkeskommune juni 2001

Ungdommens stemme i bydel Sagene – en kartlegging av ungdommers bruk av sitt nærområde. Sigrun Marie Moss, Elin Lindal, Renate Sletholt, Ola Andersbakken, Mari Olea Lie, Universitetet i Oslo/ Norsk Form 2005

Fellesskap for utvikling, PLA – medvirkning i praksis. Aune, Foss, Skåra, Kommuneforlaget 2001

Tilleggsdokumenter og bakgrunnsmateriale

Kart som ligger vedlagt

Vedlegg 1. Plankart indre Oslo.
Vedlegg 2. Plankart ytre by vest.
Vedlegg 3. Plankart ytre by øst.
Vedlegg 4. Plankart ytre by syd.

Øvrige dokumenter

Forslag til kommunedelplan for torg og møteplasser, datert Plan- og bygningsetaten desember 2007. I denne planrapporten er status og planforslag for hver bydel gjennomgått detaljert.

Bemerkninger ved offentlig ettersyn juni – september 2007.

Referat fra medvirkningsmøter i bydelene,
Civitas og Landskapsfabrikken 09.06.2006.

Forhåndsinnspill – sammenstilling av innspill fra private og bydelen 27.09.06.

Møteplasser i multietniske miljøer, Byggforsknotat 83 2006, mars 2006.

Verktøykasse, januar 2009.

Temakart naturområder, 12.02.2008, rev. 08.04.2008.

Prosjektgruppa for planarbeidet pr. Desember 2007

Rune Clausen, Plan- og bygningsetaten
Lars Ove Gidske, Plan- og bygningsetaten
Torsten Glad, Plan- og bygningsetaten (prosjektleder)
Bente Moringen, Plan- og bygningsetaten
Marianne Rooth, Plan- og bygningsetaten
Atle Røiom, Eiendoms- og byfornyelsesetaten
Runar Ovesen, Friluftsetaten
Jenny Ann Flø, Samferdselsetaten
Terje Nordeide, Vann- og avløpsetaten

Målfrid Nyrnes har fulgt planarbeidet som enhetsleder i Plan- og bygningsetaten

Plan- og bygningsetaten

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

Telefon: 02 180
Telefaks: 23 49 10 01

Internett: www.pbe.oslo.kommune.no
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

kdp t+m

kommunedelplan for torg og møteplasser



Kommer ditt tiltak i konflikt med naturmangfoldet?

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

Registrert biologisk mangfold på tiltakseiendom eller naboeiendommer

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

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

Uttalelse fra Bymiljøetaten ved Miljødivisjonen

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

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

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

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

Loven er særlig aktuell ved planlegging etter plan- og bygningsloven. Dersom nml ikke er vurdert i reguleringsplan, må prinsippene i nml §§ 8-12 vurderes særskilt i bygge- og delesaken. Dette gjelder blant annet alle bygge- og delesaker som behandles etter planer vedtatt før nml trådte i kraft.

Kommunen vil ved behandling av bygge- og delesaker foreta en vurdering av tiltakets konsekvenser for det samlede naturmangfoldet. Dette gjelder for alle typer tiltak inklusive anleggsveier, riggområder, deponiområder, grøfter, utomhusplaner, utvendig ledningsanlegg og andre infrastrukturtiltak. Plan- og bygningsetaten vil avveie hensynet til bevaring og vern av naturmangfold mot andre viktige samfunnsinteresser, som for eksempel behov for utbygging.

Ved forskrift er enkelte segmenter av biologisk mangfold gitt et særskilt vern. Dette gjelder artene dragehode, dverggås, elvesandjeger, eremitt, honningblom, klippeblåvinge, rød skogfrue og svarthalespove.

Prioriterte arter: Nml § 23, Forskrift 2011-05-20 (nr. 517-524) Enhver form for uttak, skade eller ødeleggelse av prioriterte arter er forbudt. Statsforvalteren er forvaltningsmyndighet (med unntak av dverggås der Miljødirektoratet er forvaltningsmyndighet).

I saker som kommer i konflikt med prioriterte arter og deres økologiske funksjonsområde må det søkes om dispensasjon hos Statsforvalteren. Gis det ikke slik dispensasjon må byggesøknaden avvises. Plan- og bygningsetaten kan ikke behandle søknaden før den er behandlet og besvart fra Statsforvalteren.

Utvalgte naturtyper: Nml § 52, Forskrift 2011-05-13 nr. 512.

En naturtype er en ensartet type natur som omfatter alt plante- og dyreliv og de miljøfaktorene som virker der. Naturtypene som er omfattet av forskriften er slåttemark, slåttemyr, hule eiker, kalklindeskog og kalksjøer.

Det skal tas særskilt hensyn til slike forekomster slik at man unngår forringelse av naturtypens utbredelse og økologiske tilstand. Noen utvalgte naturtyper er sortert i A-, B- og C-forekomster og innebærer at i avveiningen opp mot for eksempel utbyggingsbehov, så skal hensynet til forekomsten veie tyngre dersom det er tale om en A-forekomst enn dersom det er tale om en C-forekomst.

Dersom forekomsten ikke er behandlet i planprosessen og tiltaket kommer i konflikt med utvalgte naturtyper skal Plan- og bygningsetaten etter TEK § 9-4:

- Kreve at det ved oppføring, plassering og utforming av tiltak, tas særskilt hensyn til forekomsten.

- Kreve at tiltakshaver utarbeider en vurdering av konsekvensene for naturtypens utbredelse og tilstand.

Kravet om at det skal "tas særskilt hensyn til" utvalgte naturtyper gir grunnlag for å avslå en byggesak dersom inngrepet fører til en forringelse av naturtypens utbredelse og forekomstens økologiske tilstand. Det kan imidlertid være tilstrekkelig at det settes nærmere vilkår for gjennomføringen av et tiltak. Eventuelle kostnader for gjennomføringen av et slikt tiltak er tiltakshavers ansvar.

Miljødirektoratet har utarbeidet veiledere til forskriftene om utvalgte naturtyper og prioriterte arter. Se - www.miljodirektoratet.no.

Dersom det gis tillatelse til tiltak som berører forekomst av en eller flere utvalgte naturtyper, skal kommunen kunngjøre dette i en avis og varsle Miljøverndepartementet.

For mer informasjon om naturmangfoldloven se Miljøverndepartementets hjemmeside under tema Naturmangfold – www.regjeringen.no.

Om naturmangfold og registrert biologisk mangfold i Oslo

Oslo kommune har gjennom mange år kartlagt områder som er viktige for bevaring av biologisk mangfold i kommunen.

Oslo kommune har en rik og variert flora og fauna. Nesten 2/3 av alle arter som er funnet i Norge er registrert i kommunen. Over 300 av disse artene er sjeldne eller truet i nasjonal eller regional sammenheng. Kommunen har en rekke naturtyper og mange truede arter som finnes få andre steder i landet, for eksempel naturtyper og arter knyttet til øyene (kalkrike berg, kalkskoger) og restbiotoper i byggesonen (for eksempel rike edelløvskoger, kalkfuruskoger m.m.).

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

Oslo

Viktig informasjon om digital søknad

Fra 1. juli 2025 må både profesjonelle og private sende byggesøknader fra en digital søknadsløsning, ikke via e-post.

Se mer informasjon på Oslo kommunes hjemmesider:
https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/skal-du-bygge-rive-eller-endre/digital-innsending-av-byggesoknader/

Informasjon om høyder i reguleringskart

Høydegrunnlag
1. Januar 2015 skiftet Plan- og bygningsetaten høydereferanse fra Oslo lokal høyde (OLH) til NN2000.
Flere eldre reguleringsplaner har Oslo lokal høyde (OLH) som høydereferanse. Når du skal i gang med et byggeprosjekt, er det derfor viktig at du sjekker hvilken høydereferanse som er brukt i reguleringsplanen. Skal du prosjektere et tiltak i en plan med OLH som høydereferanse, må du for saker sendt inn etter 1.1.2015 legge til 37 cm på høyder angitt i reguleringskartet.

Virkninger av planbestemmelser
Det er den faktiske terrengsituasjonen på vedtakstidspunktet for en reguleringsplan som gjelder. Dersom det er bestemmelser som omhandler høyder, må det vurderes hvorvidt det er nødvendig å undersøke nærmere den faktiske situasjonen på vedtakstidspunktet for planen. Ansvarlig søker har sammen med ansvarlig prosjekterende ansvar for dette. Ved behov for nærmere avklaring av bestemmelser, vennligst ta kontakt med vårt kundesenter.

Hvordan finne vedtatte reguleringskart
Reguleringskart kan finnes i Planinnsyn.

Oslo

S-3835

Aker brygge,Tingvallakaia. Omregulering til byggeområde for bevertning,kontor,forretning,offentlog trafikkområde (gågate)m.m

Vedtaksdato: 04.04.2001
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 199707432
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: V191208N3, 743297, V300905

Dokumentet består av 3 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Reguleringsbestemmelser for: DELER AV AKER BRYGGE, TINGVALLAKAIA M.M. GNR. 209 BNR. 24

Se Vedtatt 30.09.2005 ENDREDE REGULERINGSBESTEMMELSER FOR S-3835, DELER AV AKER BRYGGE, TINGVALLAKAIA M.M.

§ 1. Avgrensning

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket IEP-99023, datert 09.12.99, alternativ 2.

§ 2. Formål

Området reguleres til:

Byggeområde for:
- kontor, kultur, forretning, bevertning,
- kontor, forretning bevertning, bolig

Offentlig trafikkområde:
- havn
- gågate

Friområde:
- park, plass

Spesialområde:
- trafikkområde i sjø

Områder regulert i tidsrekkefølge/ kombinasjon:
- Offentlig trafikkområde (gågate) i perioden 01.11.-01.04.
- Byggeområde for bevertning (uteservering) i perioden 01.04.-01.11.

- Offentlig trafikkområde (havn) i perioden 01.11.-01.04.
- Byggeområde for bevertning (uteservering) i perioden 01.04.-01.11.
- Friområde (park, plass) i perioden 01.11.-01.04.
- Byggeområde for bevertning (uteservering) i perioden 01.04.-01.11.

§ 3. Generelt

Det skal legges vekt på høy kvalitet i den arkitektoniske utforming, detaljering og materialbruk.

§ 4. Byggeområde for bevertning

Det tillates oppført permanente glasskarnapper i en etasje - enkle, transparente konstruksjoner i stål og glass, med tilnærmet flatt tak og enhetlig utforming. Karnappenes høyde skal tilpasses hver enkelt bygnings fasade. Høyden skal være lavere enn eventuelle vinduer i bygningens 2. etasje.
Glasskarnapper må ikke oppføres slik at de kommer i konflikt med inngangspartier til innenforliggende lokaler. Glasskarnappene tillates kun benyttet til bevertning. Fasadene skal ikke tildekkes. Det tillates ikke installert kjøkkenmaskiner eller andre installasjoner utenom bord og stoler ut mot glassveggene.

§ 5. Byggeområde for kultur, forretning og bevertning

På Ragnar Kalheims plass, mellom Holmens gate 1 og bevaringsverdig mur ut mot tidligere Dokkveien tillates oppført en bygning av transparent karakter.
Bygningen skal underordne seg Støperibygningen (Holmens gate 1) og muren mot nord.
Bygningen tillates oppført i en etasje + mesaninetasje.
Bygningens høyde skal være lavere enn tilliggende, bevaringsverdig mur.
Byantikvarens uttalelse skal foreligge før søknad om byggetiltak behandles.

§ 6. Offentlig trafikkområde – gågate

Gågatene skal være åpne for fri ferdsel. Varelevering tillates innenfor begrenset tidsangivelse.

Langs Tingvallakaia, innenfor markerte felt på plankartet, tillates plassering av til sammen fire kiosker. Innenfor felt I tillates to kiosker. Innenfor felt II og III kan det plasseres en kiosk i hvert av feltene. Kioskene kan oppføres i en etasje og med maks. grunnflate på 3m x 6,5m. Ved oppføring av nye kiosker med plassering i henhold til reguleringsplanen må tilsvarende antall eksisterende, uregulerte kiosker på kaia fjernes. Lagring utenfor kioskveggene tillates ikke.
Kioskene skal fremstå som en del av bygningsmassen på brygga arkitektonisk, med samme formspråk, detaljering og designsystem som glasskarnapp innenfor byggeområde for bevertning.

Utenom områder regulert i tidsrekkefølge og de fire kioskene tillates ikke oppsatt boder eller andre installasjoner.

§ 7. Offentlig trafikkområde - havn:
Det tillates oppført leskur i forbindelse med Nesoddbåtene. I tillegg til leskur tillates oppført en billettkiosk med venterom. Forøvrig tillates ikke oppført bygninger eller andre tekniske anlegg.
Det tillates ikke oppsatt portaler, anvisningsskilt eller andre elementer på kaia i forbindelse med fortøyning av båter. Landganger skal legges på kaias nederste nivå langs den avtrappede kaifront.
Bevegelseshemmede skal sikres adgang til kaifrontens nederste nivå.

Et område innenfor kaiområdet, markert på plankartet, skal benyttes til lekeplass.

§ 8. Friområde - park, plass
Området skal i hovedsak nyttes til rekreasjon og lek.
Innenfor angitt område på plankartet tillates plassert temporære boder for torgsalg. Salgsbodene skal være enhetlig utformet og fjernes fra plassen etter stengetid.

§ 9. Spesialområde - trafikkområde i sjø
Innenfor maksimum 50% av bryggekantens østre del, vest for Nesoddbåtterminalen, kan det gis liggetillatelse for serveringsbåter. Serveringsbåtene skal være av høy estetisk kvalitet og skal ha lav høyde for ikke å være til hinder for utsyn over vannet. Det skal være minimum 10 m avstand mellom serveringsbåtene.
Lektere, flytebrygger eller andre installasjoner tillates ikke.
Serveringsbåter kan ikke fortøyes innenfor siktlinjene i forlengelsen av Bryggegata
Landganger skal legges på kaias nederste nivå. Det tillates ikke oppsatt portaler, anvisningsskilt eller andre elementer på kaia i forbindelse med fortøyning av båter.
Serveringsbåter skal fjernes fra Tingvallakaia utenfor sommersesongen.

Området tillates forøvrig benyttet som gjestehavn for private fritidsbåter.

§ 10. Områder regulert i tidsrekkefølge/ kombinasjon:
Valg av bord, stoler, parasoller og eller markiser skal skje etter en foreliggende felles plan. Eventuelle rekkverk rundt serveringssonen skal være enhetlig utformet og fremstå transparente. Det tillates ikke bygningsmessige konstruksjoner. Alle elementene skal være demonterbare og skal fjernes helt i vinterhalvåret. Lagring skal skje innendørs. Kjøkken og fasiliteter som betjener uteserveringsarealene skal befinne seg innenfor hovedveggene i eksisterende bebyggelse.

Oslo

S-3495

Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for del av Filipstad Park - kontor og bolig.

Vedtaksdato: 18.10.1995
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 199505431
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: OSLO LOKAL
Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015.
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 3 side(r) inkludert denne.

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

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR ENDRET REGULERINGSPLAN FOR DEL AV FILIPSTAD PARK, FELT NR. 3B, 4A OG 4B OG DEL AV FELT 2, 7A, 8A,& B SAMT RUSELØKKVEIENS FORLENGELSE.

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

§ 2. Området reguleres til følgende formål:
- Byggeområde: Kontor/forretning/bevertningssteder.
- Byggeområde: Bolig/forhage.
- Blanding av byggeområde og offentlig trafikkområde: Kontor/fortau, gang-/sykkelvei, gatetun.
- Offentlig trafikkområde: Fortau, gang-/sykkelvei, gatetun.
- Friområde: Park, grøntbelte.
- Fellesområder: Felles avkjørsel.

§ 3. Byggeområde for kontor/forretning/bevertningssteder.
I området, i planen kalt felt 3B, skal det oppføres bebyggelse for kontor.
Bebyggelsen kan ha forretningsvirksomhet med nødvendige lagerlokaler og bevertningssteder i 1. og 2. etg.
Maks. antall etasjer er 6 etasjer + 1 tilbaketrukket.
Gesims over 5. etasje = C + 21,5
Gesims over 6. etasje = C + 25,0
Gesims over 7. etasje = C + 28,5
For felt 3B skal bruksareal (BRA) være maks. 6.700 m2.

Utforming, material- og fargebruk for bebyggelsen skal være harmonisert med eksisterende omkringliggende bebyggelse langs Munkedamsveien og Aker Brygge.

§ 4. Byggeområde for bolig.
I området, i planen kalt felt 4A og 4B, skal det oppføres bebyggelse for minimum 4635 m2 BRA boliger, som er det samme som maks BRA, eksklusiv "nedkjøringsbygningen" til Aker brygges parkeringshus.

Bygningen kan krage maks 2 m utenfor felt 4B i felt 7B oppover i etasjene ("båtform").
Bygningen kan krage 6 m utenfor boligreguleringen oppover i etasjene i retning mot felt 7A ("båtenes" spiss).
På 1. etg. plan utenfor "nedkjøringsbygningen" kan det bygges lokaler for forretning/bevertning med en dybde på maks 3 til 4 meter, unntatt der bebyggelse vil komme i konflikt med siktlinjen fra Munkedamsveien til dokken gjennom felt 3 A.
Areal utenfor de angitte byggelinjer skal benyttes som forhage/uteareal for bygningen.
Før byggetillatelse gis skal det foreligge utomhusplan for den ubebygde del av feltene 4A og B.
Maksimale antall etasjer skal være 6 boligetasjer for felt 4A og 5 boligetasjer for felt 4B.

§ 5. Blanding av byggeområde og offentlig trafikkområde: Kontor og fortau/gang-/sykkelvei/gatetun (forlengelsen av Ruseløkkveien):
Det tillates kontorbebyggelse på 1. etg. plan i en lengde på ca. 25 m under Ruseløkkveiens forlengelse.
Stigningsforholdet på Ruseløkkveiens forlengelse fra Munkedamsveien og Tjuvholmveien til platået som ligger èn etasje høyere skal maksimum være 1:8 langs gatens østvegg.
Det tillates en gangbro på èn etasje fra felt 1 til felt 3B over Ruseløkkveiens forlengelse i 4. eller 5. etasje.

§ 6. Offentlig trafikkområde fortau/gang/sykkelvei.
Der gangvei fra Tjuvholmveien går igjennom bygningen i felt 2 inn til kontorkompleksets hovedadkomst skal det minimum være åpent i de tre nederste etasjene.
Gang- og sykkelvei skal så langt der er fysisk mulig være tilgjengelig og brukbar for orienterings- og bevegelseshemmede.

§ 7. Fellesområder.
Fellesområder, felles avkjørsel, skal betjene parkeringsanlegget under Filipstad park.
5% av parkeringsplassene skal i henhold til Veinormalen reserveres for bevegelseshemmede brukere.

§ 8. Friområde (del av felt 7 A i denne planen).
Bestemmelsene for felt 7A i reguleringsplan S-3349 gjøres gjeldende.

Oppholdsarealer, friområder, lekeplasser, gangveier, ramper m.m. skal utformes slik at de er tilgjengelige og kan benyttes av orienterings- og bevegelseshemmende.

§ 9. Fellesområder.
Ved nybygg i områder som er utsatt for støy, skal det tas bygningsmessige forhåndsregler som gir nødvendig beskyttelse i tråd med de til enhver tid gjeldende retningslinjer for støy gitt i rundskriv fra Miljøverndepartementet. Støyskjermingstiltak og anlegg for lek og opphold i boligområdet skal være ferdig før innflytting finner sted, og senest når ferdigattest gis.

§ 10. Sammen med søknad om byggetillatelse skal det foreligge gjennomføringsplaner som sikrer beplantninger og gjensidig tilpasning av underjordiske installasjoner og anlegg.

§ 11. Utendørs oppholdsarealer/lekearealer og friskluftinntak til bygninger må legges slik at eksponering unngås av forurenset luft fra sterkt trafikkerte veier eller lokale forurensningskilder.
Som grenseverdier for utendørs luftkvalitet gjelder de til enhver tid gjeldende grenseverdier.
Tilfredsstillende inneklimaforhold skal sikres, i tråd med de til enhver tid gjeldende retningslinjer gitt i rundskriv fra Helsedirektoratet.

enova

Energiattest



Adresse **Bryggetorget 17, 0250 OSLO**	
Dato for energimerking **28.01.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-251846**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **81435219**
Gårdsnummer **209**	Bruksnummer **449**
Seksjonsnummer **37**	Bruksenhetsnummer **H0404**



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 **1989**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **94,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **94,0 m²**
Oppvarmet etasje **5**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Fjernvarme, Varmepumpe**	
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 **105,74 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **105,74 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **13 394 kWh**



Bryggetorget 17, 0250 OSLO

Detaljering

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

Bryggetorget 17, 0250 OSLO

Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Brukertiltak

Tiltak 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 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: 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 11: 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 utendørs

Tiltak 12: 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.

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: 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 15: 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 på varmeanlegg

Tiltak 16: Montering av termostatstyring på gulvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 17: 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.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 18: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

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

Bryggetorget 17

Nabolaget Aker Brygge/Tjuvholmen - vurdert av 119 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Godt voksne
- Enslige
- Etablerere

SKOLER

Ruseløkka skole (1-10 kl.) 611 elever, 35 klasser	10 min 0.7 km
Uranienborg skole (1-10 kl.) 812 elever, 47 klasser	21 min 1.6 km
St Sunniva skole (1-10 kl.) 508 elever, 26 klasser	25 min 1.9 km
Oslo Private Gymnasium 167 elever, 9 klasser	6 min 0.4 km
Vika videregående skole	8 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Aker Brygge P-hus, Oslo	3 min
Aker Brygge P-hus 8802	3 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Tjuvholmen Linje 21, 42	3 min 0.2 km
Aker brygge Linje 12	7 min 0.5 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	13 min 1 km
Nationaltheatret Linje 1, 2, 3, 4, 5	13 min 1 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	5 min 2.7 km

BARNEHAGER

Aker Brygge barnehage (1-5 år) 42 barn	0 min 0 km
Tjuvholmen barnehage (1-5 år) 49 barn	6 min 0.5 km
Fjordbyen barnehage (1-5 år) 67 barn	6 min 0.5 km

DAGLIGVARE

Coop Mega Aker Brygge	3 min
Joker Tjuvholmen	3 min

FINN

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

VARER/TJENESTER

Aker Brygge	3 min
Vitusapotek Aker Brygge	3 min
Aker Brygge Vinmonopol	4 min

SPORT

Ruseløkkveien balløkke	7 min
Ruseløkka skole	7 min
SATS Yoga Aker Brygge	2 min
Studio Jobbsprek	3 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 2025

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:
Bryggetorget 17, 0250 Oslo
Gnr. 209, Bnr. 449, Snr. 37, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
186260021

Meglerforetak: PrivatMegleren Allé

Saksbehandler: Lillian Ch. Nerlinger

Telefon / Mobil: 22 44 00 22 / 905 69 431

E-post: lillian.nerlinger@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.
