

Kanalen 3



Velkommen til

Kanalen 3



Salgsoppgaven produsert 26. mai 2025

Tjuvholmen

Lys og lekker 2-roms på Tjuvholmen - Eksklusivt og etterspurt område -Oppvarming inkl. - Balkong - Heis - Takterrasse

Prisantydning	6 190 000,-
Fellesgjeld	2 633,-
Omkostninger	156 150,-
Totalpris	6 348 783,-
Fellesutgifter pr. mnd	4 671,-
BRA-i	49 kvm
Totalt BRA	54 kvm
Soverom	1

Etasje	7
Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	2010

Megler	Peter Björklund
Telefon	944 33 335
E-post	p.bjorklund@nordvikbolig.no

Megler 2	Håkon Hovland
Telefon	473 51 337
E-post	h.hovland@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Velkommen til Kanalen 3 - En tiltalende og moderne leilighet midt på Tjuvholmen. Området er svært etterspurt, med sin sjønære beliggenhet, unike arkitektur, samt alt av servicetilbud rett utenfor døren. Boligen holder en høy standard, og ligger luftig til i byggets 7. etasje. Balkongen er på ca. 4 m², og sameiet disponerer også en solrik felles takterrasse til glede for byggets beboere.

- Høydepunkter:
- Heis
- Balkong
- Takterrasse
- Veldrevet sameie
- Balansert ventilasjon
- Supersentral beliggenhet
- Stort soverom med garderobeplass
- Medfølgende kjellerbod på ca. 5 m²
- Etterspurt beliggenhet på Tjuvholmen
- Oppvarming inkludert i felleskostnader
- Nyere bygg (2010) med moderne kvaliteter
- Spennende område med alt av servicetilbud

Arealer og innhold

BRA-i:	49 kvm
BRA-e:	5 kvm
Totalt BRA:	54 kvm
TBA:	4 kvm

Beskrivelse

7. etasje:
BRA-i: 49 kvm. Entré, soverom med utgang til balkong, bad/wc og stue- og kjøkkenløsning.
BRA-e: 5 kvm. Bod.
Total BRA: 54 kvm.
TBA: 4 kvm. Balkong.

Forklaring av bilde/rommet



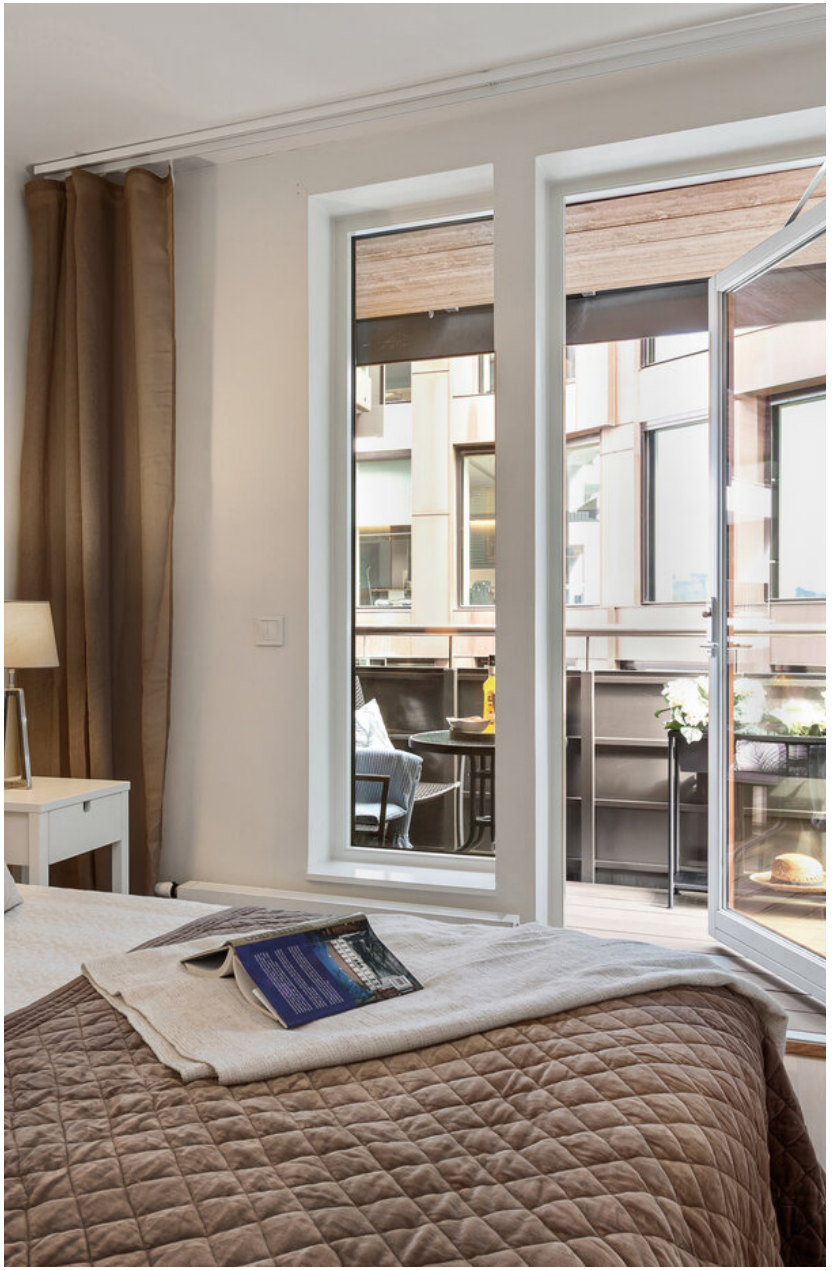








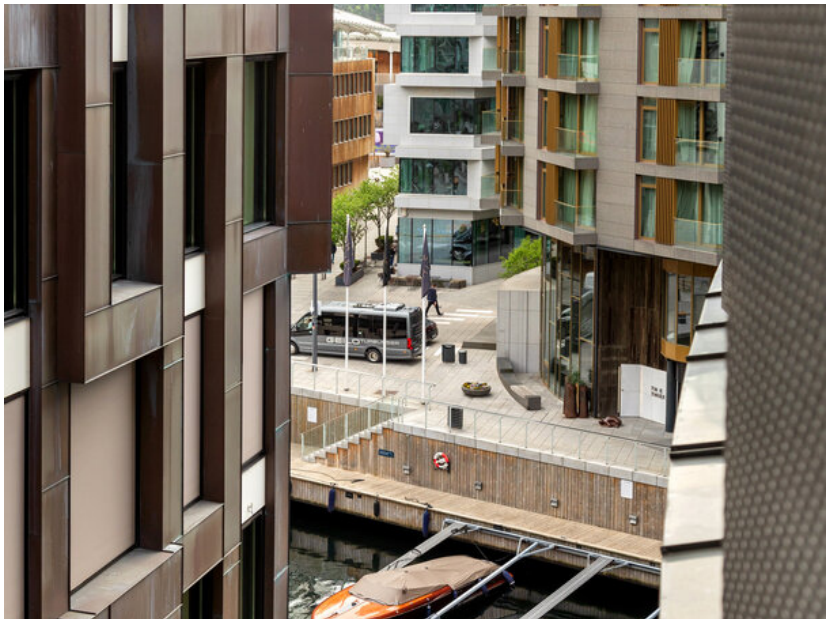






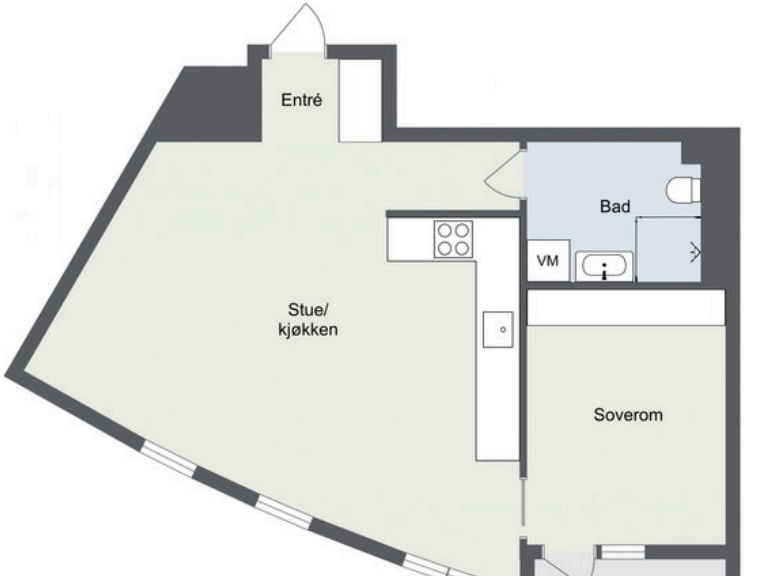











Entré
Bad
VM
Stue/
kjøkken
Soverom









Informasjon

Kanalen 3

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
13-0244/25

Boligtype
Selveierleilighet

Adresse og betegnelse
Kanalen 3, 0252 OSLO
Gnr 210, bnr 40, snr 47 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
Tve AS

Kjøpesum og omkostninger
6 190 000,- (Prisantydning)
2 633,- (Andel av fellesgjeld)
---
6 192 633,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
154 800,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
156 150,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
168 850,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
6 348 783,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
6 361 483,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
2010

Etasje
7

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 49 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 54 kvm
TBA: 4 kvm

Beskrivelse:
7. etasje:

BRA-i: 49 kvm. Entré, soverom med utgang til balkong, bad/wc og stue- og kjøkkenløsning.
BRA-e: 5 kvm. Bod.
Total BRA: 54 kvm.
TBA: 4 kvm. Balkong.

Innhold

Leiligheten inneholder: Entré, soverom med utgang til balkong, bad/wc og stue- og kjøkkenløsning.

I tillegg disponerer boligen en bod på ca. 5 kvm.

Standard

Kjøkken:
Tidsriktig HTH-innredning med glatt front og soft-close, takoppføring med integrerte lyslister og downlights under overskap, laminat benkeplate med planlimt stålkum og nedfelt keramisk koketopp, integrert komfyr, oppvaskmaskin og kjøl/frys. Avtrekk via balansert ventilasjon.

Bad:
Flislagt bad med varmekabler, balansert avtrekk, speil med lampetter og downlights, servant med innredning, dusjhjørne med innfellbare glassdører, vegghengt toalett og opplegg for vaskemaskin. Ny stålsluk og dokumentert smøremembran, med fall mot sluk på ca. 15 mm.

Hulltaking er ikke foretatt da det er benyttet luke i våtsonen. Ingen anmerkninger på befaringstidspunkt.

Innvendige overflater:
Gulv: parkett og fliser.
Vegger: malte flater og fliser.
Himling: malte flater.

Balkong:
Støpt dekke belagt med terrassebord.

Etasjeskiller:
Etasjeskiller er av betongdekke.

Ytterdører:
Bygningen har malt hovedytterdør.

Innvendige dører:
Innvendig har boligen malte glatte dører.

Vinduer:
Vinduer fra 2009.

Balkongdører:
Malt balkongdør i tre.

Innvendige vann- og avløpsrør:
Plastrør (rør-i-rør) i rørskap, antatt støpejernsavløp skjult i konstruksjonen.

Varmesentral:
Fjernvarme med radiatorer.

Ventilasjon:

Boligen har balansert ventilasjonsanlegg.

Elektrisk anlegg:
Sikringsskap med automatsikringer.

Følgende punkter i tilstandsrapporten er gitt tilstandsgrad 2:
- Overflater. Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet noe riss i overgang vegg/vegg, vegg/himling samt rundt vindus karmer, noe slitasjen på parkett, avflassing av maling i himling mm.
- Vannledninger. Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.
- Elektrisk anlegg. Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet det anbefales at anlegget kontrolleres av autorisert foretak.
- Overflater gulv. Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Sanitærutstyr og innredning. Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne. Det er påvist skader på innredning.
- Overflater og innredning. Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet noe slitasje på innredning.

Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

Parkering

Det er ikke beboerparkering i området.

Det er muligheter for garasjeleie i parkeringsanlegg under bygget, på eget initiativ.

Sammendrag selgers egenerklæring

Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/ byggegodkjenninger/ byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?
Ja. Varsel om planarbeid for Filipstad området.

Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/ festeavgiften/ fellesutgiftene/ fellesgjelden?
Ja. Må sjekkes med OBOS forvaltning.

Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Ja. Nåværende eier Tve AS v Dag-Atle Marthinsen har svært begrenset kunnskap om leiligheten da den har vært utleid i hele eiertiden til et forvaltningsselkap for videreutleie.

Samsvarserklæring:
Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema / tilstandsrapporten at det mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring for det elektriske anlegget

Bygningssakkyndig

Andreas Grønstad Jahnsen

Byggemåte

Leilighetsbygg med heis til etasjene oppført i 2010.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking
C - grønn
Energiattest vedlagt.

Oppvarming
Boligen har radiatorer og det er installert fjernvarme. Elektriske varmekabler i baderom.

Informasjon om strømforbruk
Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke utfyllende informasjon om strømforbruket.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 4 671,- pr. mnd.
Inkluderer: Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.

Kapitalinnkreving:
- 1 341,91 fra 01.06.2025
- 1 341,91 fra 01.09.2025
- 1 341,91 fra 01.12.2025

På grunn av prisstigning og renteøkning er det påregnelig at felleskostnadene økes etter utarbeidelse av denne salgsoppgaven.

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter er inkl. i felleskostnaden.

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Årlig innboforsikring.

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 589 703,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 6 358 813,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

Sameiet har avtale med Canal Digital (Telenor) om grunnpakke TV og Internett.

Sameiet

Navn og orgnr.

SAMEIET KANALEN 1,3 OG 5 TJUVHOLMEN, orgnr. 996091384

Om sameiet

- Sameiet består av 2 næringsseksjoner og 91 boligseksjoner.
- Sameiet Kanalen 1,3 og 5 Tjuvholmen er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 996091384, og ligger i bydel Frogner i Oslo kommune.
- Veldrevet sameie med gode fasiliteter som felles takterrasse med sittegrupper, felles sykkelparkering og to heiser i sameiets fellesarealer.
- Sameiet har avtale med Canal Digital (Telenor) om grunnpakke TV og Internett.

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett.

Styregodkjennelse

Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 2 633,- pr. 31.12.2024

Sameiets lån og vilkår:

Bank: Obos-Banken AS
Lånenr.: 98208082620
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 7,80%
Restsaldo 336 489,00
Innfrielsesdato: 28.02.2030
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12

Sameiets styre bestemmer om og når felleskostnadene skal økes. Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue

Kr 11 219,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Fjorårets regnskap viser et overskudd på kr. 200 888,-

Budsjettet for inneværende år legger til grunn et overskudd på kr. 104 787,-

Komplett budsjett og regnskap er tilgjengelig hos meglerforetaket. Ta kontakt med megler for å få dette oversendt.

Vedtekter og husordensregler

Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.
Det kreves forutgående godkjenning av styret for eventuell installering av varmeovn på balkongene/terrassene. For øvrig er seksjonseierne ansvarlig for å varsle forretningsfører om de bygningsmessige endringer som foretas inne i de enkelte seksjonene, slik at forretningsfører til enhver tid er a jour med detaljene i bygningsmessig status for byggene. Seksjonseierne er i denne forbindelse forpliktet til å fremskaffe den dokumentasjon som forretningsfører måtte be om.

Dyrehold

Dyrehold er ikke tillatt dog kan styret gi dispensasjon så lenge det ikke er til sjenanse for øvrige beboere.

Sameiets forsikring

Gjensidige Forsikring
Polisenr. 83420023

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 1 160 kvm (Eiertomt)
Arealbekreftelse fra Oslo er vedlagt salgsoppgaven. Tomtegrenser er ikke kontrollert.

Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Adkomst

Se vedlagt kartskisse på høyre side i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med Nordvik Eiendomsmegling visningsskilter fra eiendomsmegler. Velkommen til visning!

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Leiligheten har en unik usjenert beliggenhet på Tjuvholmen. Området er en oase ved sjøen med flotte uteområder og et stort utvalg av ulike serveringssteder. Det er brygge med badetrapp nedenfor boligen og badestrand i umiddelbar nærhet. Du finner kjente restauranter som Hanami, Bølgen og Moi, Sjømagasinet, Olivia og BAR m.m. i passende gåavstand fra leiligheten.

Tjuvholmen er et bilfritt område, der trafikk og parkering foregår under bakkenivå. Astrup Fearnley Museet for moderne kunst, samt Pushwagner Gallery, en utendørs skulptursamling, populære strandpromenader og byens mest sentrale sjøbad er noen av attraksjonene her.

Fra Rådhuset kan man ta båten ut til Bygdøy og Huk med deilige strender og gode tur- og rekreasjonsområder eller man kan spasere eller sykle fra leiligheten på promenaden langs vannet til Bygdøy eller videre sørover.

Tjuvholmen kan tilby alt du trenger for å trygt kunne nyte storbyen, og alt av

fjordens gleder, båtplasser, egen badestrand og kajakkhotell, The Thief hotell og Spa samt en rekke restauranter og andre kulturtilbud. Det er kort vei til all offentlig kommunikasjon, trikk fra Aker Brygge, buss fra Bryggetorget, og t-bane samt tog og flytog fra Nationaltheatret.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 09.05.2012.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.
Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameiet.
Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig, kontor, forretning og bevertning. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Reguleringsplan: 18408, Mindre vesentlig endring/bebyggelsesplan for Tjuvholmen (S-4097), søndre del av felt 1. Gnr. 210 og bnr. 12.

Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:

https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Pågående byggesaker:

Olav Selvaags plass 1 - Fasadeendring
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202309973

Olav Selvaags plass 1 - Utvidelse av uteservering
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202553324

Tjuvholmen allé 1 - Oppgradering av eksisterende basestasjon
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202215677

Tjuvholmen allé 1 - 5 - Skiltplan og nye skilt
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202463048

Landgangen 6 mfl.- Utskifting av pyloner og informasjonsskilt (4 stk) - Tjuvholmen
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202459402

Tjuvholmen/Aker brygge - Flytende badstuer, personalrom, flåter til kajakkutleie
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202458483

Tjuvholmen - Permanent plassering av infopunkt og skilt - Havnepromenaden - Punkt 5
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202302101

Landgangen 1 - Oppgradering av eksisterende basestasjon
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202217481

Tjuvholmen allé 15 - Oppgradering av eksisterende basestasjon
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202215558

Pågående plansaker i området:

Tjuvholmen allé 1 - 5 - Detaljregulering for påbygg kontor
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202456609

Filipstadveien 3 mfl. - Hans Jægers kvartal og felt B5
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202458996

For mer informasjon se Oslo kommunes hjemmesider.

Boplikt

Det er ikke boplikt for eiendommen.

Driveplikt

Det er ikke driveplikt.

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

301/210/40/47:
12.05.2010 - Dokumentnr: 344287 - Best. om adkomstrett
Bestemmelse om gangatkomst for allmennheten
Sletting eller endring kan ikke skje uten samtykke fra
Oslo kommune v/Plan og bygningsetaten
Overført fra: Knr:0301 Gnr:210 Bnr:40
Gjelder denne registerenheten med flere

12.05.2010 - Dokumentnr: 344287 - Erklæring/avtale
Gnr 214 bnr 40, bnr 41, gnr 510 bnr 1 og bnr 5 skal ha gjensidig rett til bruk av nødvendig grunn for reparasjon og vedlikehold av bygninger/konstruksjoner.
Sletting eller endring kan ikke skje uten samtykke fra
Oslo kommune v/Plan og bygningsetaten
Overført fra: Knr:0301 Gnr:210 Bnr:40
Gjelder denne registerenheten med flere

09.07.2010 - Dokumentnr: 516784 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Tjuvholmen Infrastruktur AS
Org.nr: 886 295 332
Bestemmelse om bruksrett til uteareal.
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:210 Bnr:40
Gjelder denne registerenheten med flere

26.10.2010 - Dokumentnr: 827731 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Tjuvholmen Infrastruktur AS
Org.nr: 886 295 332
Bestemmelse om gassanlegg
Bestemmelse om overvåkningskameraer
Bestemmelse om strøm- og/ellervannuttak for brannanlegg, spyling, fellesarrangementer, fontener o.l.
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

26.10.2010 - Dokumentnr: 827763 - Best. om adkomstrett
Bestemmelse om adkomst via parkeringshus
Bestemmelse om spunter/pæler
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

26.10.2010 - Dokumentnr: 827775 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om rømningsvei
Bestemmelse om adkomst
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

06.10.2010 - Dokumentnr: 763583 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 47
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 49/7303

26.10.2010 - Dokumentnr: 827671 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:5
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:6
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:7
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:8
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:9
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:10
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:11
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:12
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:13

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:14
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:15
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:16
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:17
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:18
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:19
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:20
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:21
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:22
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:23
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:24
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:25
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:26
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:27
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:28
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:29
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:30
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:31
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:32
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:33
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:34
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:35
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:36
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:37
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:38
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:39
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:40
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:41
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:42
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:43
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:44
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:45
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:46
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:47
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:48
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:49
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:50
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:51
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:52
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:53
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:54
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:55
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:56
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:57
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:58
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:59
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:60
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:61
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:62
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:63
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:64
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:65
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:66
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:67
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:68
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:69
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:70
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:71

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:72
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:73
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:74
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:75
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:76
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:77
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:78
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:79
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:80
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:81
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:82
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:83
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:84
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:85
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:86
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:87
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:88
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:89
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:90
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:91
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:92
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:93
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:94
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:95
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:96
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:97
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:98
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:99
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:100
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:101
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:102
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:103
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:104
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:105
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:106
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:107
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:108
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:109
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:110
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:111
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:112
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:113
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:114
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:115
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:116
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:117
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:118
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:119
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:120
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:121
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:122
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:123
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:124
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:125
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:126
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:127
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:128
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:129

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:130
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:131
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:132
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:133
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:134
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:135
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:136
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:137
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:138
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:139
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:140
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:141
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:142
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:143
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:144
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:145
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:146
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:147
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:148
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:149
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:150
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:151
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:152
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:153
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:154
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:155
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:156
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:157
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:158
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:159
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:160
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:161
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:162
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:163
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:164
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:165
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:166
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:167
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:168
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:169
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:170
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:171
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:172
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:173
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:174
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:175
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:176
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:177
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:178
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:179
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:180
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:181
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:182
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:183
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:184
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:185
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:186
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:187

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:188
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:189
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:190
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:191
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:192
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:193
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:194
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:195
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:196
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:197
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:198
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:199
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:200
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:201
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:202
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:203
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:204
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:205
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:206
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:207
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:208
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:209
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:210
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:211
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:212
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:213
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:214
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:215
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:216
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:217
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:218
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:219
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:220
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:221
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:222
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:223
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:224
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:225
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:226
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:227
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:228
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:229
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:230
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:231
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:232
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:233
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:234
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:235
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:236
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:237
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:238
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:239
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:240
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:241
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:242
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:243
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:244
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:245

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:246
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:247
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:248
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:249
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:250
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:251
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:252
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:253
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:254
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:255
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:256
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:257
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:258
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:259
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:260
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:261
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:262
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:263
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:264
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:265
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:266
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:267
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:268
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:269
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:270
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:271
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:272
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:273
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:274
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:275
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:276
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:277
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:278
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:279
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:280
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:281
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:282
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:283
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:284
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:285
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:286
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:287
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:288
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:289
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:290
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:291
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:292
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:293
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:294
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:295
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:296
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:297
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:298
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:299
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:300
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:301
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:302
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:303

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:304
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:305
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:306
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:307
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:308
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:309
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:310
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:311
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:312
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:313
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:314
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:315
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:316
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:317
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:318
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:319
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:320
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:321
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:322
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:323
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:324
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:325
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:326
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:327
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:328
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:329
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:330
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:331
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:332
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:333
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:334
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:335
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:336
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:337
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:338
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:339
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:340
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:341
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:342
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:343
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:344
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:345
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:346
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:347
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:348
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:349
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:350
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:351
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:352
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:353
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:354
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:355
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:356
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:357
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:358
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:359
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:360
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:361

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:362
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:363
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:364
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:365
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:366
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:367
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:368
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:369
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:370
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:371
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:372
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:373
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:374
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:375
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:376
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:377
Bestemmelse om sprinkleranlegg
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

26.10.2010 - Dokumentnr: 827671 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:5
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:6
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:7
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:8
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:9
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:10
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:11
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:12
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:13
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:14
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:15
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:16
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:17
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:18
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:19
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:20
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:21
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:22
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:23
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:24
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:25
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:26
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:27
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:28
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:29
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:30
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:31
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:32
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:33
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:34
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:35
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:36

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:37
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:38
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:39
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:40
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:41
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:42
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:43
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:44
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:45
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:46
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:47
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:48
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:49
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:50
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:51
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:52
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:53
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:54
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:55
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:56
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:57
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:58
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:59
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:60
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:61
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:62
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:63
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:64
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:65
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:66
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:67
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:68
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:69
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:70
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:71
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:72
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:73
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:74
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:75
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:76
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:77
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:78
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:79
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:80
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:81
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:82
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:83
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:84
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:85
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:86
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:87
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:88
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:89
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:90
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:91
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:92
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:93
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:94

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:95
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:96
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:97
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:98
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:99
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:100
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:101
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:102
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:103
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:104
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:105
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:106
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:107
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:108
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:109
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:110
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:111
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:112
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:113
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:114
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:115
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:116
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:117
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:118
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:119
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:120
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:121
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:122
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:123
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:124
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:125
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:126
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:127
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:128
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:129
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:130
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:131
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:132
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:133
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:134
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:135
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:136
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:137
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:138
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:139
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:140
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:141
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:142
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:143
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:144
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:145
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:146
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:147
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:148
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:149
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:150
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:151
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:152

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:153
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:154
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:155
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:156
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:157
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:158
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:159
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:160
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:161
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:162
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:163
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:164
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:165
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:166
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:167
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:168
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:169
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:170
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:171
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:172
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:173
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:174
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:175
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:176
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:177
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:178
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:179
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:180
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:181
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:182
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:183
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:184
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:185
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:186
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:187
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:188
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:189
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:190
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:191
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:192
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:193
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:194
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:195
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:196
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:197
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:198
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:199
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:200
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:201
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:202
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:203
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:204
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:205
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:206
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:207
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:208
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:209
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:210

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:211
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:212
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:213
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:214
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:215
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:216
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:217
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:218
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:219
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:220
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:221
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:222
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:223
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:224
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:225
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:226
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:227
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:228
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:229
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:230
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:231
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:232
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:233
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:234
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:235
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:236
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:237
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:238
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:239
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:240
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:241
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:242
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:243
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:244
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:245
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:246
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:247
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:248
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:249
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:250
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:251
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:252
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:253
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:254
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:255
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:256
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:257
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:258
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:259
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:260
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:261
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:262
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:263
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:264
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:265
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:266
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:267
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:268

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:269
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:270
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:271
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:272
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:273
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:274
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:275
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:276
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:277
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:278
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:279
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:280
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:281
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:282
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:283
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:284
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:285
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:286
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:287
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:288
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:289
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:290
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:291
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:292
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:293
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:294
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:295
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:296
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:297
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:298
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:299
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:300
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:301
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:302
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:303
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:304
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:305
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:306
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:307
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:308
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:309
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:310
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:311
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:312
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:313
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:314
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:315
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:316
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:317
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:318
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:319
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:320
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:321
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:322
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:323
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:324
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:325
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:326

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:327
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:328
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:329
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:330
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:331
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:332
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:333
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:334
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:335
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:336
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:337
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:338
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:339
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:340
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:341
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:342
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:343
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:344
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:345
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:346
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:347
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:348
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:349
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:350
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:351
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:352
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:353
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:354
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:355
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:356
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:357
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:358
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:359
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:360
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:361
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:362
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:363
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:364
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:365
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:366
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:367
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:368
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:369
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:370
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:371
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:372
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:373
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:374
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:375
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:376
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:377
Bestemmelse om kjøleanlegg
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

26.10.2010 - Dokumentnr: 827671 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:1

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:5
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:6
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:7
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:8
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:9
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:10
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:11
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:12
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:13
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:14
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:15
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:16
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:17
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:18
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:19
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:20
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:21
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:22
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:23
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:24
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:25
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:26
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:27
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:28
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:29
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:30
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:31
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:32
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:33
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:34
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:35
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:36
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:37
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:38
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:39
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:40
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:41
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:42
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:43
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:44
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:45
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:46
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:47
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:48
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:49
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:50
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:51
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:52
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:53
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:54
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:55
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:56
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:57
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:58
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:59

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:60
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:61
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:62
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:63
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:64
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:65
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:66
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:67
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:68
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:69
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:70
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:71
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:72
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:73
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:74
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:75
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:76
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:77
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:78
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:79
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:80
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:81
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:82
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:83
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:84
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:85
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:86
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:87
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:88
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:89
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:90
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:91
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:92
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:93
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:94
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:95
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:96
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:97
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:98
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:99
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:100
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:101
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:102
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:103
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:104
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:105
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:106
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:107
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:108
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:109
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:110
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:111
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:112
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:113
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:114
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:115
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:116
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:117

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:118
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:119
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:120
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:121
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:122
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:123
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:124
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:125
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:126
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:127
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:128
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:129
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:130
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:131
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:132
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:133
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:134
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:135
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:136
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:137
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:138
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:139
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:140
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:141
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:142
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:143
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:144
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:145
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:146
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:147
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:148
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:149
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:150
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:151
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:152
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:153
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:154
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:155
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:156
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:157
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:158
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:159
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:160
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:161
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:162
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:163
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:164
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:165
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:166
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:167
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:168
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:169
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:170
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:171
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:172
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:173
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:174
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:175

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:176
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:177
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:178
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:179
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:180
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:181
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:182
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:183
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:184
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:185
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:186
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:187
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:188
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:189
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:190
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:191
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:192
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:193
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:194
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:195
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:196
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:197
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:198
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:199
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:200
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:201
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:202
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:203
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:204
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:205
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:206
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:207
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:208
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:209
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:210
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:211
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:212
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:213
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:214
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:215
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:216
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:217
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:218
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:219
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:220
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:221
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:222
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:223
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:224
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:225
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:226
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:227
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:228
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:229
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:230
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:231
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:232
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:233

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:234
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:235
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:236
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:237
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:238
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:239
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:240
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:241
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:242
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:243
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:244
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:245
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:246
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:247
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:248
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:249
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:250
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:251
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:252
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:253
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:254
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:255
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:256
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:257
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:258
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:259
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:260
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:261
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:262
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:263
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:264
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:265
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:266
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:267
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:268
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:269
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:270
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:271
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:272
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:273
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:274
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:275
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:276
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:277
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:278
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:279
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:280
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:281
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:282
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:283
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:284
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:285
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:286
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:287
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:288
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:289
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:290
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:291

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:292
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:293
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:294
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:295
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:296
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:297
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:298
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:299
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:300
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:301
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:302
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:303
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:304
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:305
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:306
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:307
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:308
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:309
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:310
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:311
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:312
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:313
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:314
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:315
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:316
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:317
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:318
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:319
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:320
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:321
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:322
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:323
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:324
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:325
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:326
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:327
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:328
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:329
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:330
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:331
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:332
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:333
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:334
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:335
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:336
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:337
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:338
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:339
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:340
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:341
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:342
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:343
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:344
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:345
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:346
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:347
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:348
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:349

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:350
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:351
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:352
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:353
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:354
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:355
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:356
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:357
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:358
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:359
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:360
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:361
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:362
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:363
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:364
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:365
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:366
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:367
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:368
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:369
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:370
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:371
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:372
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:373
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:374
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:375
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:376
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:377
Bestemmels om rett til disponering av 3 søppelrom

Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

26.10.2010 - Dokumentnr: 827671 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:5
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:6
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:7
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:8
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:9
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:10
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:11
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:12
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:13
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:14
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:15
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:16
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:17
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:18
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:19
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:20
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:21
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:22
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:23
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:24

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:25
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:26
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:27
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:28
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:29
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:30
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:31
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:32
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:33
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:34
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:35
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:36
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:37
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:38
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:39
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:40
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:41
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:42
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:43
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:44
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:45
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:46
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:47
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:48
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:49
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:50
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:51
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:52
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:53
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:54
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:55
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:56
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:57
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:58
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:59
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:60
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:61
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:62
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:63
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:64
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:65
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:66
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:67
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:68
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:69
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:70
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:71
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:72
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:73
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:74
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:75
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:76
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:77
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:78
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:79
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:80
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:81
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:82

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:83
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:84
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:85
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:86
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:87
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:88
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:89
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:90
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:91
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:92
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:93
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:94
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:95
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:96
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:97
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:98
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:99
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:100
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:101
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:102
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:103
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:104
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:105
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:106
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:107
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:108
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:109
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:110
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:111
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:112
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:113
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:114
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:115
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:116
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:117
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:118
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:119
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:120
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:121
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:122
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:123
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:124
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:125
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:126
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:127
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:128
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:129
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:130
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:131
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:132
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:133
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:134
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:135
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:136
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:137
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:138
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:139
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:140

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:141
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:142
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:143
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:144
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:145
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:146
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:147
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:148
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:149
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:150
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:151
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:152
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:153
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:154
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:155
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:156
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:157
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:158
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:159
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:160
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:161
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:162
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:163
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:164
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:165
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:166
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:167
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:168
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:169
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:170
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:171
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:172
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:173
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:174
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:175
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:176
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:177
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:178
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:179
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:180
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:181
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:182
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:183
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:184
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:185
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:186
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:187
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:188
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:189
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:190
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:191
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:192
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:193
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:194
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:195
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:196
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:197
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:198

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:199
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:200
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:201
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:202
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:203
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:204
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:205
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:206
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:207
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:208
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:209
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:210
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:211
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:212
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:213
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:214
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:215
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:216
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:217
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:218
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:219
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:220
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:221
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:222
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:223
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:224
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:225
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:226
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:227
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:228
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:229
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:230
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:231
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:232
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:233
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:234
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:235
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:236
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:237
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:238
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:239
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:240
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:241
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:242
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:243
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:244
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:245
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:246
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:247
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:248
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:249
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:250
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:251
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:252
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:253
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:254
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:255
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:256

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:257
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:258
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:259
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:260
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:261
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:262
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:263
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:264
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:265
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:266
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:267
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:268
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:269
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:270
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:271
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:272
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:273
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:274
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:275
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:276
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:277
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:278
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:279
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:280
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:281
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:282
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:283
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:284
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:285
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:286
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:287
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:288
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:289
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:290
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:291
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:292
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:293
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:294
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:295
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:296
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:297
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:298
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:299
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:300
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:301
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:302
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:303
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:304
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:305
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:306
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:307
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:308
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:309
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:310
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:311
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:312
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:313
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:314

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:315
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:316
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:317
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:318
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:319
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:320
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:321
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:322
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:323
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:324
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:325
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:326
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:327
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:328
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:329
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:330
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:331
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:332
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:333
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:334
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:335
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:336
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:337
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:338
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:339
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:340
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:341
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:342
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:343
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:344
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:345
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:346
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:347
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:348
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:349
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:350
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:351
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:352
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:353
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:354
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:355
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:356
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:357
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:358
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:359
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:360
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:361
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:362
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:363
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:364
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:365
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:366
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:367
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:368
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:369
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:370
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:371
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:372

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:373
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:374
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:375
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:376
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:377
Bestemmelse om EI-tavler, telefoni m.v.
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

06.12.2011 - Dokumentnr: 1017813 - Best. om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:210 Bnr:12
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

06.12.2011 - Dokumentnr: 1017813 - Best. om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:210 Bnr:43 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:210 Bnr:43 Snr:2
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Gjelder denne registerenheten med flere

06.12.2011 - Dokumentnr: 1017813 - Best. om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:210 Bnr:44 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:210 Bnr:44 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:210 Bnr:44 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:210 Bnr:44 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:210 Bnr:44 Snr:5
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:210 Bnr:44 Snr:6
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:210 Bnr:44 Snr:7
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:210 Bnr:44 Snr:8
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:210 Bnr:44 Snr:9
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:210 Bnr:44 Snr:10
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:210 Bnr:44 Snr:11
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:210 Bnr:44 Snr:12
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:210 Bnr:44 Snr:13
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:210 Bnr:44 Snr:14
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:210 Bnr:44 Snr:15
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:210 Bnr:44 Snr:16
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:210 Bnr:44 Snr:17
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:210 Bnr:44 Snr:18
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:210 Bnr:44 Snr:19
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:210 Bnr:44 Snr:20
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:210 Bnr:44 Snr:21
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:210 Bnr:44 Snr:22
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:210 Bnr:44 Snr:23
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:210 Bnr:44 Snr:24
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:210 Bnr:44 Snr:25
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:210 Bnr:44 Snr:26
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:210 Bnr:44 Snr:27
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:210 Bnr:44 Snr:28
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:210 Bnr:44 Snr:29
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:210 Bnr:44 Snr:30
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:210 Bnr:44 Snr:31
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:210 Bnr:44 Snr:32
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:210 Bnr:44 Snr:33
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:210 Bnr:44 Snr:34
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:210 Bnr:44 Snr:35

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:210 Bnr:44 Snr:36
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:210 Bnr:44 Snr:37
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:210 Bnr:44 Snr:38
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:210 Bnr:44 Snr:39
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:210 Bnr:44 Snr:40
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:210 Bnr:44 Snr:41
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:210 Bnr:44 Snr:42
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:210 Bnr:44 Snr:43
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:210 Bnr:44 Snr:44
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:210 Bnr:44 Snr:45
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:210 Bnr:44 Snr:46
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:210 Bnr:44 Snr:47
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:210 Bnr:44 Snr:48
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:210 Bnr:44 Snr:49
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:210 Bnr:44 Snr:50
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:210 Bnr:44 Snr:51
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:210 Bnr:44 Snr:52
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:210 Bnr:44 Snr:53
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:210 Bnr:44 Snr:54
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:210 Bnr:44 Snr:55
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:210 Bnr:44 Snr:56
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:210 Bnr:44 Snr:57
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:210 Bnr:44 Snr:58
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:210 Bnr:44 Snr:59
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:210 Bnr:44 Snr:60
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:210 Bnr:44 Snr:61
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:210 Bnr:44 Snr:62
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:210 Bnr:44 Snr:63
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:210 Bnr:44 Snr:64
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:210 Bnr:44 Snr:65
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:210 Bnr:44 Snr:66
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:210 Bnr:44 Snr:67
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:210 Bnr:44 Snr:68
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:210 Bnr:44 Snr:69
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:210 Bnr:44 Snr:70
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:210 Bnr:44 Snr:72
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:210 Bnr:44 Snr:73
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:210 Bnr:44 Snr:74
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:210 Bnr:44 Snr:75
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Gjelder denne registerenheten med flere

06.12.2011 - Dokumentnr: 1017813 - Bruksrett
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:6
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:21
Samt fremtidig fradelte parseller av gnr. 210, bnr. 12
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Gjelder denne registerenheten med flere

19.02.2013 - Dokumentnr: 144583 - Bestemmelse om bebyggelse
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:210 Bnr:12
Rett til å ha hengende balkonger over grense
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

25.05.2023 - Dokumentnr: 537440 - Bruksrett

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:510 Bnr:1 Snr:377
Parkering for 20 sykler
Bestemmelse om adkomst
Bestemmelse om vedlikehold

Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Verneklasse/SEFRAK

Boligen er ikke bevaringsverdig.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover

Generelle bestemmelser
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som

velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det

konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring

I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra overtakelsen.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring: Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra

selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, 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. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

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.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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.

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.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og

få

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,90% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 60 773,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke Basis inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 26 608,-

Samlet skal selger betale kr. 153 571,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at

interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 26. mai 2025

Megler

Peter Björklund, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 94433335

Megler 2

Håkon Hovland, Eiendomsmeglerfullmektig MNEF
Tlf. 47351337

Meglerforetaket

Nordvik Bygdøy Allé
Bygdøy Alle 34
0265 OSLO
Juridisk navn: Bygdøy Alle Eiendom AS
Org. nr.: 914457750

Vedlegg

Kanalen 3

Kanalen 3

Nabolaget Aker Brygge/Tjuvholmen - vurdert av 116 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Godt voksne
- Enslige
- Etablerere

Skoler

Ruseløkka skole (1-10 kl.)	611 elever, 35 klasser	12 min 0.9 km
Uranienborg skole (1-10 kl.)	812 elever, 47 klasser	22 min 1.7 km
Bolteløkka skole (1-7 kl.)	366 elever, 19 klasser	9 min 2.9 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.)	412 elever, 30 klasser	7 min 2.5 km
Oslo Private Gymnasium	167 elever, 9 klasser	8 min 0.6 km
Vika videregående skole		10 min

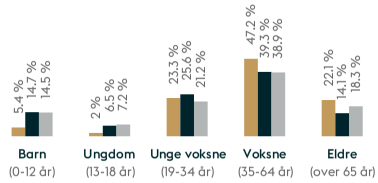
Offentlig transport

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

Barnehager

Tjuvholmen barnehage (1-5 år)	49 barn	3 min 0.3 km
Aker Brygge barnehage (1-5 år)	42 barn	4 min 0.3 km
Fjordbyen barnehage (1-5 år)	67 barn	7 min 0.6 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Aker Brygge/Tjuvholmen	1 588	1 270
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 94/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 83/100

Naboskapet
Høflige 63/100

Primære transportmidler

- Gående
- Egen bil
- Buss

Sport

Ruseløkkveien balløkke	9 min
Ruseløkka skole	9 min
SATS Yoga Aker Brygge	5 min
Studio Jobbsprek	6 min

Vedlikehold veier
Godt velholdt 96/100

Vedlikehold hager
Godt velholdt 95/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 91/100



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

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Kanalen 3, 0252 OSLO
OSLO kommune
gnr. 210, bnr. 40, snr. 47

Sum areal alle bygg: BRA: 52 m² BRA-i: 47 m²



Befaringsdato: 08.05.2025 **Rapportdato:** 12.05.2025 **Oppdragsnr.:** 18745-2782 **Referansenummer:** PS2118

Autorisert foretak: Nyverdi AS

Vår ref: Dag-Atle Marthinsen

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.

Taksering næring/bolig/tilstand – Verdivurdering - Eiendomsrådgivning

Rapportansvarlig

Andreas Grønstad Jahnsen
Uavhengig Takstingeniør
andreas@nyverdi.no
934 40 100

Kanalen 3, 0252 OSLO
Gnr 210 - Bnr 40
0301 OSLO

Nyverdi AS
Mellomdammen 31
3475 SÆTRE

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 bygningssakyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må 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.

Kanalen 3, 0252 OSLO
Gnr 210 - Bnr 40
0301 OSLO

Nyverdi AS
Mellomdammen 31
3475 SÆTRE

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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Skader, feil og mangler er avhengig av forskrifter og byggeskikk som var gjeldene da bygget ble oppført. Normalt slit og elde beskrives ikke. Forholdene er hensyntatt. Der svikt ikke er registrert er tilstandsgrad satt ut fra bygningsdelens alder, dvs. antatt gjenværende levetid:
TG 1: Mer enn 1/3 av bygningsdelens normale levetid er oversteget.
TG 2 Mer enn 2/3 av bygningsdelens normale levetid er oversteget.
TG 3 Mer enn bygningsdelens normale levetid er oversteget. Det presiseres at det i tilstandsanalysen er lagt til grunn at den er utført på brukt bolig. Slitasje, utidsmessighet og feil som følge av normal bruksslitasje ikke er bemerket.
Ingen synlige feil eller mangler ved bygningens bærende konstruksjoner.
En tilstandsbeskrivelse har til hensikt å oppfordre bruker til å foreta en kritisk gjennomgang av de anmerkede punktene.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2010

UTVENDIG Gå til side

Leilighetsbygg med heis til etasjene oppført i 2010. Beskrivelse av bygningsdeler bygger på kjente opplysninger for boliger i området samt det som var vanlig byggemåte da boligen ble oppført.
Bygninger kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Særlig kritiske områder er risiko konstruksjoner, rom under terreng, membranløsninger, isolasjon i gulv, vegger og himling, vann og avløpsnett. Elde og utidsmessig het kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

INNVENDIG Gå til side

Gulv: parkett, fliser.
Vegger: malte flater, fliser.
Himling: malte flater.
Etasjeskiller er av betongdekke.
Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM Gå til side

Bad/wc
Flislagt bad/wc med varmekabler, avtrekk, speil, lampetter, downlights, opplegg for vaskemaskin, servant med innredning, dusj hjørne med innfellbare glassdører, vegghengt toalett.

KJØKKEN Gå til side

Tidsriktig glatt innredning fra HTH, soft close, takoppforing, lyslist, downlights under overskap, laminat benkeplate med planlimt stålkum og nedfelt keramisk topp, integrert komfyr, oppvaskmaskin, kjøl/frys.
Det er avtrekk via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.
Det er antatt avløpsrør av støpejern. Ligger skjult i konstruksjonen.
Boligen har balansert ventilasjon.
Det er installert fjernvarme, radiatorer.
Sikringsskap med automatsikringer.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Ikke vurdert, fellesareal.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

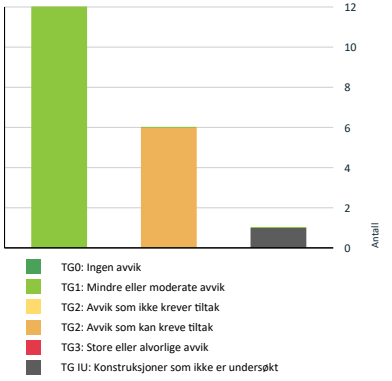
Boligbygg med flere boenheter

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

Rominndeling stemmer med byggetegninger.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Besiktigelsen er foretatt med de begrensninger som følger av at boligen er innredet. Skader eller mangler som er skjult bak innredninger, møbler, tepper e.l. vil derfor ikke kunne oppdages ved befaringen. Servitutter og heftelser som hefter ved eiendommen er ikke vurdert, med mindre det er angitt i rapporten. Normalt slit og elde beskrives ikke. Forholdene er likevel hensyntatt. Takstobjektet/bygningen vil kunne ha mangler og skader som takstrapporten ikke omtaler pga. presisjonsnivået i en ordinær takstrapport, men dette er likevel hensyntatt i selve vurderingen. Takstmannens ansvar i forbindelse med vurderinger og opplysninger i denne takstrapporten er begrenset til hans forhold til oppdragsgiver. Det er ikke kontrollert om det er utført arbeider i strid med Plan - og Bygningsloven. Der det i rapporten er foretatt antagelser, er dette normalt fordi angjeldende forhold ikke lot seg bringe på det rene. Utvendige konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Funksjonstesting av elektrisk anlegg, varmekabler, fyringsanlegg, røropplegg, tekniske innretninger/utstyr og lignende er ikke foretatt. Fallforhold i våtrom er kontrollert. Det er ikke foretatt kontroll av overflateavvik i forhold til toleransekrav angitt i NS3420, dvs. eventuelle skjevheter av gulv eller konstruksjonselementer. Arealer er angitt etter målereglene i NS3940, med endringer etter retningslinjene til NTF. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige etter NS3940. MERK: Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp.

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

Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Overflater Gå til side

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg Gå til side

Våtrom > 7 etasje > Bad/wc > Overflater Gulv Gå til side

Våtrom > 7 etasje > Bad/wc > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

Kjøkken > 7 etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Kanalen 3, 0252 OSLO
Gnr 210 - Bnr 40
0301 OSLO

Nyverdi AS
Mellomdammen 31
3475 SÆTRE
Norsk takst

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2010

Anvendelse
Tatt i bruk

Standard
Gjennomgående god standard på overflater og utstyr. Leiligheten inneholder følgende rominndeling: entré, stue/kjøkken, soverom med utgang til balkong på ca. 3,9 kvm., bad/wc.
Det medfølger/disponeres bod.

Vedlikehold
Normalt vedlikehold må påregnes.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Årstall: 2009 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Årstall: 2009 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong med støpt dekke belagt med terrassebord.



INNVENDIG

TG 2 Overflater

Gulv: parkett, fliser.
Vegger: malte flater, fliser.
Himling: malte flater.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Noe riss i overgang vegg/vegg, vegg/himling samt rundt vindus karmer, noe slitasjen på parkett, avflassing av maling i himling mm.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Noe fremtidig vedlikehold må forventes.





Tilstandsrapport



TG 1 **Etasjeskille/gulv mot grunn**

Etasjeskiller er av betongdekke.



Nivellering stue/kjøkken, entré + soverom, ingen avvik registrert

TG 1 **Innvendige dører**

Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

7 ETASJE > BAD/WC

Generell

Flislagt bad/wc med varmekabler, avtrekk, speil, lampetter, downlights, opplegg for vaskemaskin, servant med innredning, dusj hjørne med innfellbare glassdører, vegghengt toalett.



7 ETASJE > BAD/WC

TG 1 **Overflater vegger og himling**

Veggene har fliser. Taket er malt.

7 ETASJE > BAD/WC

TG 2 **Overflater Gulv**

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til ca 15 mm.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet fungerer med dette avviket.



7 ETASJE > BAD/WC

TG 1 **Sluk, membran og tettesjikt**

Det er nyere stålsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Kanalen 3, 0252 OSLO
Gnr 210 - Bnr 40
0301 OSLO

Nyverdi AS
Mellomdammen 31
3475 SÆTRE

Tilstandsrapport



Fra boligperm



7 ETASJE > BAD/WC

TG 2 **Sanitærutstyr og innredning**

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

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
• Det er påvist skader på innredning.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
• Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.
• Lokal utbedring må utføres.

7 ETASJE > BAD/WC

TG 1 **Ventilasjon**

Det er balansert ventilasjon.

7 ETASJE > BAD/WC

TG 1 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er ikke foretatt da det er benyttet luke i våtsonen. Ingen anmerkninger på befasringstidspunkt.



KJØKKEN

7 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 **Overflater og innredning**

Tidsriktig glatt innredning fra HTH, soft close, takoppforing, lyslist, downlights under overskap, laminat benkeplate med planlimt stålkum og nedfelt keramisk topp, integrert komfyr, oppvaskmaskin, kjøl/frys.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Noe slitasje på innredning.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Noe fremtidig vedlikehold og justeringer må forventes.



7 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Det er avtrekk via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 **Vannledninger**

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.



TG RJ Avløpsrør

Det er antatt avløpsrør av støpejern. Ligger skjult i konstruksjonen.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.

TG 1 Varmesentral

Det er installert fjernvarme, radiatorer.





TG 2 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.

Tilstandsgraden 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.

Sikringsskap med automatsikringer.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2010 Når leiligheten var ny

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Kanalen 3, 0252 OSLO
Gnr 210 - Bnr 40
0301 OSLO

Nyverdi AS
Mellomdammen 31
3475 SÆTRE
Norsk takst

Tilstandsrapport

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Det anbefales at anlegget kontrolleres av autorisert foretak.



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

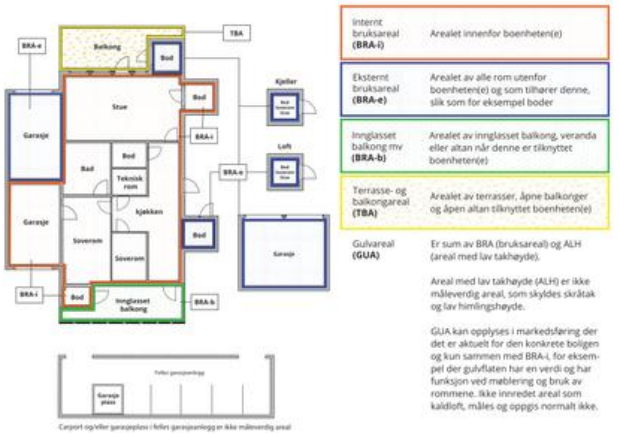
Hva er måleverdig areal?

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.



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 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.

Kanalen 3, 0252 OSLO
Gnr 210 - Bnr 40
0301 OSLO

Nyverdi AS
Mellomdammen 31
3475 SÆTRE
Norsk takst

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
7 etasje	47	5		52	4
SUM	**47**	**5**			**4**
SUM BRA	**52**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
7 etasje	Entré, Soverom m/utg balkong, Bad/wc, Stue/kjøkken		

Kommentar

Bod er ikke besiktiget, arealet er ansatt.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner.
Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
Skrå vegger, sjakter mm.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Rominndeling stemmer med byggetegninger.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	47	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.5.2025	Andreas Grønstad Jahnsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	210	40		47	1160 m²	Eiendomsverdi	Ikke relevant

Adresse
Kanalen 3

Hjemmelshaver
Tve AS

Boligselskap
Se Kanalen 1,3 Og 5 Tjuvholmen

Forretningsfører
Obos

Organisasjonsnr
996091384

Felles formue
Kr. 11 219 31.12.2024

Felles gjeld:
Kr. 2 633 31.12.2024

Kanalen 3, 0252 OSLO
Gnr 210 - Bnr 40
0301 OSLO

Nyverdi AS
Mellomdammen 31
3475 SÆTRE

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten har en sentral og fin beliggenhet på fantastiske Tjuvholmen. Tjuvholmen ligger mindre enn 5 minutters gange fra Rådhuset og er en oase ved sjøen med flotte uteområder og et stort utvalg av ulike serveringssteder. Det er bademuligheter i nærheten av boligen. Tjuvholmen er dessuten et bilfritt område, der trafikk og parkering foregår under bakkenivå. Astrup Fearnley Museet for moderne kunst og Pushwagner Galler ligger i umiddelbar nærhet. En utendørs skulptur samling, populære strandpromenader og byens mest sentrale sjøbad er noen av attraksjonene her. Du finner også kjente restauranter som Hanami, Bølgen og Moi, Sjømagasinet, Mr. Bay og Alex Sushi i området, bare for å nevne noe. Fra Rådhuset kan du ta båten ut til Bygdøy og Huk med deilige strender og gode tur- og rekreasjonsområder. Går du promenaden langs vannet kan du stoppe innom Karenslyst allé. Rundt Vika finner du Nobels
fredssenter, Stenersenmuseet, Oslo konserthus, samt Klingenberg, Saga og Kino Victoria.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Regulert område.

Om tomten

Planert og opparbeidet fellesareal.

Tinglyste/andre forhold

På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at bebyggelsen er beheftet med skjulte feil/mangler, offentlige pålegg som ikke er utført eller vedtak som medfører eller har medført nytt låneopptak/økning av fellesutgifter i sameiet utover det som er nevnt i dette dokumentet. Ifølge eier foreligger det ingen offentlige krav eller påbud. Denne opplysning er ikke kontrollert av takstmannen. Generelt vil det ved kjøp av brukt bolig være mindre mangler, skjevheter og skader som ikke er nevnt i taksten, dette er likevel hensyntatt i vurderingen. Det er ingen forutsetning at rom medtatt i P- arealet oppfyller krav i byggeforskrifter til varig opphold. I hovedsak er det dagens bruk av rommene som bestemmer betegnelsen og om de defineres som P-rom eller som S-rom, men i mange tilfeller må takstmannen la sitt skjønn overstyre hovedregelen. Dette betyr at rommene kan defineres både som P- Rom eller S-Rom selv om de er i strid med byggeforskriftene.

Siste hjemmelsovergang

År
2012

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige	83420023			

Kommentar
Bygningsforsikring

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Forretningsfører			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Kanalen 3, 0252 OSLO
Gnr 210 - Bnr 40
0301 OSLO

Nyverdi AS
Mellomdammen 31
3475 SÆTRE
Norsk takst

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 retninglinjer 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. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke 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 seks 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 søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og 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 brannetekniske 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.

Kanalen 3, 0252 OSLO
Gnr 210 - Bnr 40
0301 OSLO

Nyverdi AS
Mellomdammen 31
3475 SÆTRE

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.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• 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/PS2118

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

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Marthinsen, Dag-Atle	9578-5998-4-830243	2025-05-12 10:54:01

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
12. mai 2025

Oppdragsnummer
13-0244/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Kanalen 3, 0252 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Bygdøy Allé

Selgere
Tve AS v/ Dag-Atle Marthinsen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
12. november 2012

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Ja. Tve AS

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Nei

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Nei

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 83420023
Forsikret i: Gjensidige

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Nei

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
Nei

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Nei

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Nei

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Nei

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
Nei

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Nei

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Nei

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Nei

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Nei

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?
Nei

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

Beskriv: Varsel om planarbeid for Filipstad området

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

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

Nei

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Nei

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Ja

Beskriv: Må sjekkes med OBOS forvaltning

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Ja

Beskriv: Nåværende eier Tve AS v Dag-Atle Marthinsen har svært begrenset kunnskap om leiligheten da den har vært utleid i hele eiertiden til et forvaltningsselkap for videreutleie

Boligen selges uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 13-0244/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Marthinsen, Dag-Atle	2025-05-12

Identifikasjon

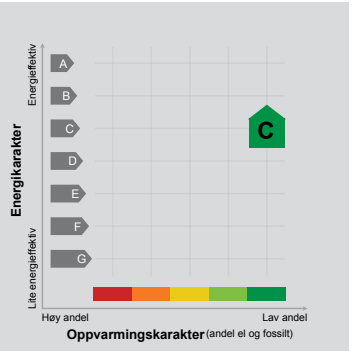
bankID Marthinsen, Dag-Atle

SIGNICAT

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

ENERGIATTEST

Adresse	Kanalen 3
Postnummer	0252
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	210
Bruksnummer	40
Seksjonsnummer	47
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	81878412
Bruksenhetsnummer	H0710
Merkenummer	36bfb1f9-bb95-47b0-949b-536988f28153
Dato	06.06.2024



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Tiltak utendørs
- Spar strøm på kjøkkenet
- Individuell varmemåling i flerbolighus
- Luft kort og effektivt

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2010
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	49
Ant. etg. med oppv. BRA:	10
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Fjernvarme
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Kanalen 3
Postnummer: 0252
Sted: OSLO
Kommune: Oslo
Bolignummer: H0710
Dato: 06.06.2024 13:42:42
Energimerkenummer: 36bfb1f9-bb95-47b0-949b-536988f28153

Kommunenummer: 0301
Gårdsnummer: 210
Bruksnummer: 40
Seksjonsnummer: 47
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 81878412

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 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: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 på varmeanlegg

Tiltak 11: 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 utendørs

Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 13: 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 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: 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.

Bygdøy Allé Eiendom AS
Nordvik Bygdøy Allé v/Marthe Skabo
Bygdøy Alle 34, 0265 OSLO
E-post: m.skabo@nordvikbolig.no

Deres ref.: 13-0244/25 . Vår ref.: 2376-1-47 Dato: 07.05.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Se Kanalen 1,3 Og 5 Tjuvholmen
Organisasjonsnr:	996091384
Seksjonseier:	Tve As
Medeier:	
Leilighetsnummer:	47
Adresse:	Kanalen 3, 0252 OSLO
Seksjonsnummer:	47
Gnr.	210
Bnr.	40

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring- polisenummer 83420023.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei

- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

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

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenr.:	98208082620
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	7,80%
Restsaldo	336 489,00
Innfrielsesdato:	28.02.2030
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 671,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Kaptilainnkreving		1 341,91 fra 01.06.2025
		1 341,91 fra 01.09.2025
		1 341,91 fra 01.12.2025
Felleskostnader	4 671,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

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

Innberetningspliktige inntekter:	374,-
Fradragsberettigede kostnader:	230,-
Annen formue:	11 219,-
Gjeld:	2 633,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenummer:	98208082620
Restsaldo:	2 493,58
Kapitalkostnader:	51,58

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 2 493,58,-, pr. dags dato.

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

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

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

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Kathrine Ween Sie pr. e-post: kathrine.w.sie@OBOS.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

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

dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Tom Roar Helgerud, e-post: kanalen135@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

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

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

Priser og gebyrer p.t.:
Eierskiftegebyr er kr 6 570,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2025

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 758 kr
Meglerpakke 1	4 038 kr
Meglerpakke 2	2 750 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 063 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	390 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	525 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 570 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 043 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 928 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 212 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 570 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 314, og 0,8 R = kr 1 051)	6 000 kr + 0,8R

Sist oppdatert 4.12.24

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 2376
SE Kanalen 1,3 og 5 Tjuvholmen

Velkommen til årsmøte i SE Kanalen 1,3 og 5 Tjuvholmen

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

Digital avstemning:
Avstemningen åpner 12. juni kl. 09:00 og lukker 15. juni kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/2376

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Innlevering av analog stemmeseddel
Stemmeseddel kan leveres i postkassen til Tom Roar Helgerud i Kanalen 3.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Forslag om presiseringer i vedtektene
6. Forslag om presiseringer i husordensreglene
7. Fastsettelse av honorarer
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i SE Kanalen 1,3 og 5 Tjuvholmen

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Styreleder velges som møteleder.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Christine Rahn og Heidi Nygjelten velges.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 2376 SE Kanalen 1,3 og 5 Tjuvholmen.pdf

Sak 5

Forslag om presiseringer i vedtektene

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Forslag framkommer av vedlegg.

Forslag til vedtak

Forslag til endringer i vedtektene godkjennes.

Vedlegg

2. Vedtekter Kanalen 1-3-5_revisjon 2024.pdf
3. Vedtekter Kanalen 1-3-5_revisjon 2024 - med sporing.pdf

Sak 6

Forslag om presiseringer i husordensreglene

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Forslag framkommer av vedlegg.

Forslag til vedtak

Forslag til endringer i husordensreglene godkjennes.

Vedlegg

4. Husordensregler - 2024.pdf
5. Husordensregler - 2024 med sporing.pdf

Sak 7

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 250 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 250 000.

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Innstilling

Tom Roar Helgerud – 55 år

Har bodd på Tjuvholmen siden 2014. Har vært representert i styret i Kanalen 1, 3 og 5 i 4 år, de siste 2 1/2 år som styreleder. Representerer sameiet i Brukerforum og har siden 2023 vært medlem i Kontaktutvalget.

Er økonom av utdannelse fra BI. Har arbeidet som CFO / CRO i større organisasjoner i snart 27 år. Arbeider til daglig som direktør for økonomi- og compliance i Pensjonskassen for fylkene, som forvalter om lag 14 milliarder kroner. Porteføljen omfatter blant annet store eiendomsinvesteringer.

Har bred erfaring fra flere styrearbeid, og sitter til daglig aktivt i en rekke styrer og utvalg, herunder eiendomsselskaper som bl.a. Vaterland seksjoner (nestleder), Wergelandsveien 21 (styremedlem) og Galleri Oslo Utvikling (varamedlem).

Velger å stille videre som kandidat som styreleder i sameiet Kanalen 1, 3 og 5 blant annet som følge av at jeg ønsker å videreutvikle vårt flotte bygg- og eiendomsmasse, og kunne bidra til at Tjuvholmen og området fortsetter å være et attraktivt sted å bo.

Joachim Jensen, 45 år

Jeg er gift med min kone som heter Maria Stangeland, og vi har bodd her i Kanalen 3 siden 2014.

Til daglig jobber jeg som kommersiell direktør i Svea Bank, og har tidligere jobbet i Telenor, Hafslund og Google Norge.

På min fritid har jeg tidligere vært aktiv håndballspiller, men nå liker jeg å spille golf og gå tur i fjellet og gjerne rundt vår hytte på Rondane.

Jeg velger å stille til valg i styre for å kunne videreføre det gode arbeidet styret har gjort de siste årene, og sørge for at vårt bygg og våre områder fortsetter å være det flotte stedet å bo på som vi alle er glade for.

Christine Rahn – 63 år

Har bodd på Tjuvholmen siden 2008 og flyttet til Kanalen 3 i mars 2023. Er opptatt av å ivareta sameiernes interesser og har tidligere vært styremedlem i boligsameiet Tjuvholmen F3 og i garasjesameiet Tjuvholmen 510-1.

Til daglig arbeider hun som seniorrådgiver i Stortingets seksjon for eiendomsforvaltning og -utvikling, med ansvar for Stortingets kunstsamling og verdisikringsplaner.

Med utdannelse i økonomi og HR har Christine bred internasjonal erfaring bl.a. som leder av generaldirektør Gro Harlem Brundtlands sekretariat i WHO, Verdens Helseorganisasjon, som kontorsjef for FNs spesialutsending Carl Bildt og som stabsmedlem i EFTA, den Europeiske Frihandelsorganisasjonen.

Hun etablerte Flyktningehjelpens kontor i Genève i 1995 og gjennom utenrikstjenesten har hun bl.a. forvaltet statens eide og leide eiendommer i Genève.

I 2015-2017 var hun eier og prosjektleder for rehabiliteringen av «Soldathjemmet» i Stavern - et fredet bygg på ca. 1800 m². Utskiftning av store deler av fundamentene, soppsanering og nytt ventilasjonsanlegg i tillegg til generell innvendig og utvendig oppgradering av bygget, ga verdifull innsikt i byggtekniske forhold. Prosjektet ble gjennomført med støtte fra Riksantikvaren og Vestfold fylkeskommune.

Roller og kandidater

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

- Tom Roar Helgerud

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

- Christine Rahn
- Joachim Jensen

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Tom Roar Helgerud	Kanalen 3
Styremedlem	Kari Anne Soltvedt	Kanalen 3
Styremedlem	Kristine Gjessing	Kanalen 3

Kontaktinformasjon
Styret
Styret kan kontaktes ved å sende en melding på Vibbo.no. Styret anbefaler at du leser informasjonen under «Tema» på Vibbo, her finner du det meste du trenger å vite om sameiet.

Dersom du ønsker informasjon om hva som foregår på Tjuvholmen, gå inn på https://www.tjuvholmen.no/, meld deg på nyhetsbrev, eller benytt QR-koden som står på plakater i nabolaget.

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

Generelle opplysninger om SE Kanalen 1,3 og 5 Tjuvholmen
Sameiet består av 92 seksjoner.
SE Kanalen 1,3 og 5 Tjuvholmen er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 996091384, og ligger i bydel Frogner i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:
210 40

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

SE Kanalen 1,3 og 5 Tjuvholmen har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.
Sameiets revisor er REVISOREN AS.

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

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

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

TI Brukerforum (BF):
For å sikre at alle brukere på Tjuvholmen har innsyn og innflytelse på beslutninger i TI er det opprettet et forum for brukerne på Tjuvholmen. De enkelte sameiene på Tjuvholmen har rett til å øve innflytelse på slike beslutninger gjennom brukermøter, som arrangeres av TI hvert halvår. Styreleder representerer sameiet på Brukerforum og har stemmer tilsvarende brøken for fordeling av kostnadene sameiene imellom. Brukerforum skal ha rett til å uttale seg om nivået på service og vedlikehold samt alle andre beslutninger som påvirker nivået på de kostnader som skal dekkes av dem, herunder vedtagelsen av de årlige budsjetter. Med mindre det foreligger særlige forhold som tilsier noe annet, er TI bundet av det flertallet på brukermøtene bestemmer om alle forhold som berører dem.

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

Heldigitalt årsmøte
På bakgrunn av flere henvendelser til styret, har styret også i år besluttet å gjennomføre et heldigitalt årsmøte. Under forberedelse til årsmøtet har styret anmodet sameiere om å fremme forslag til saker som ønskes behandlet. Ved utløpet av fristen var det ingen innkomne saker.

Styrets arbeid i 2023/ 2024
I perioden fra forrige årsmøte har styret i Kanalen 1,3,5 avholdt 7 ordinære styremøter. Styret har videre behandlet aktuelle saker fortløpende per e-post. Styreleder har i perioden deltatt på 2 møter i Tjuvholmen Infrastruktur Brukerforum («TI», møter mellom (ledere i) boligsameiene, Tjuvholmen Drift «TD», Tjuvholmen Bar, Restaurant og Hotell) hvor saker av felles interesse orienteres, drøftes og besluttes. Styreleder er også fra 2023 vært representert i Kontaktutvalget. Styrets medlemmer har også løpende hatt kontakt med TI og TD for å håndtere saker tilhørende sameiet og dets drift.

Prioriterte saker i perioden
Av saker som har vært prioritert av styret sist år nevnes oppfølging av sameiets økonomi, oppfølging av driftsavtaler, vedlikehold, forretningsførsel, samhandling, oppfølging av utleiesaker og henvendelser fra beboere. Økt aktivitet på Tjuvholmen har gitt sikkerhets- og støyutfordringer som styret har tatt tak i. Beslutninger ved gjennomføring av tiltak er basert på kost-/ nyttevurderinger. Styret har videre jobbet med å videreføre arbeidet for å øke informasjonsflyt og transparens i perioden ved å dokumentere prosesser mer detaljert. Informasjon til beboere er fortløpende lagt ut på Vibbo og via informasjonsbrev.

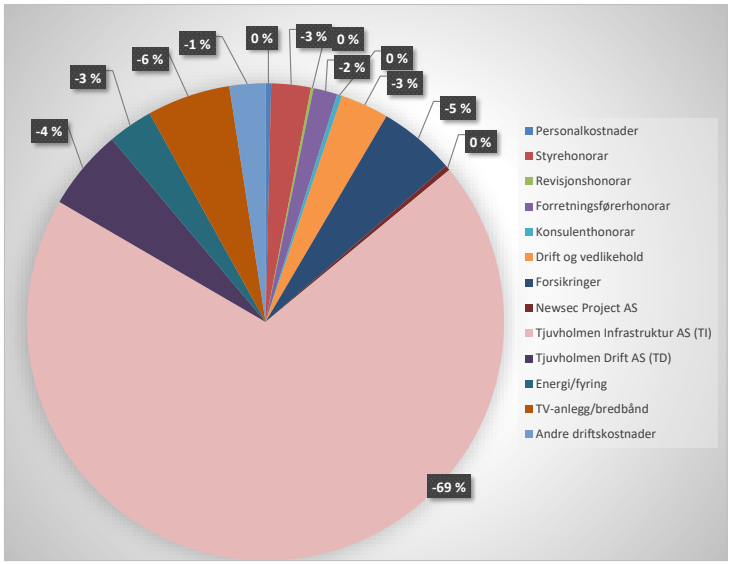
Økonomi
Styret jobber aktivt med å sikre en kostnadseffektiv og forsvarlig drift av sameiet. Alle løpende driftsavtaler blir grundig gjennomgått, og det gjøres konkrete vurderinger i valg av ulike leverandører med henhold til kvalitet, pris, drift, service, HMS-tiltak og stabilitet. Styret har blant fulgt opp avtaler med Tjuvholmen drift (TD) om leveranser innen HMS, Security og FDV- systemer. Avtalen med renholdstjenesten baseres på en såkalt «flåteavtale» som flere sameier på Tjuvholmen i fellesskap har inngått. Det samme gjelder forsikringsavtaler. Om lag 60 % av kostnadene sameiet har, akkumuleres via Tjuvholmen Infrastruktur (TI); dette vil si at en rekke felleskostnader på Tjuvholmen påvirker vårt sameies fellesutgifter, og dette kan ikke

styret påvirke. Dette er kostnader som fordeles blant alle sameiene på Tjuvholmen, etter størrelsen på sameiet. Vi benytter vår stemmerett i brukerforum til å fremme sameiets interesser.

Felleskostnadene i sameiet har som tidligere nevnt vært lave i flere år og det har tidligere vært fremlagt, og behandlet i årsmøtene hvor beboere har godkjent forslag om at det ikke skal opparbeides egenkapital for fremtidig vedlikehold, men at andelseiere betaler dette fortløpende ved kostnader som påløper. Som tidligere nevnt i informasjonsbrev og årsberetning har tidligere styrer valgt å ikke bygge opp en reserve for vedlikehold, - det har ikke vært avsatt en vedlikeholdsbuffer. Det har ikke tidligere vært utført vedlikehold av bygget, kun drifts-tekniske tiltak. Uforutsette kostnader i sameiet har hittil blitt dekket etter «pay as you go»-prinsippet.

Husleien for 2024 ble økt med 10 % for å dekke økte løpende kostnader For å sikre likviditeten i en periode med økt vedlikehold, er et opptak av lån til øremerket vedlikehold nødvendig. Styret har sett det nødvendig å ta opp et lån på 1.8 mill. kr. for å sikre forsvarlig drift og likviditetsstrøm til å gjennomføre ovennevnte vedlikeholdsplan. Lånet er som nevnt tatt opp for å sikre at sameiet har likvide midler til å utbetale forestående vedlikeholdsprosjekter. Det er pr. 31.12.2023 benyttet 409 000 kr. av dette lånet. Eventuelt resterende ubenyttet låneuttak 1.391 mill. kr. er tiltenkt benyttet til gjenstående vedlikeholdsarbeider, som forventes å komme i 2023/ 2024.

Under vise fordeling av kostnader i 2023:



Vedlikehold

Vedlikehold er en forutsetning for å bevare byggets verdi, og bygget i Kanalen er snart 14 år gammelt; det er behov for både umiddelbart og mer langsiktig vedlikehold. Oppfølging av vedlikeholdsarbeid er krevende,

og det er en av de viktigste oppgavene til styret. Vedlikehold har direkte innvirkning på sikkerheten i sameiet, samt sameiets økonomi.

Drenering av alle balkonger ble utført ila Q3 2023, for å blant annet å hindre vanninntrenging til selve byggkonstruksjonen og videre eventuelle følgeskader som følge av dette.

Som nevnt i tidligere informasjonsbrev fra styret til sameierne er det utført en uavhengig teknisk vurdering av bygget iht. *NS 3424 Tilstandsanalyse av Byggverk*, med formål om å avdekke mulige avvik i konstruksjonen, danne grunnlag for vedlikeholdsplanen til sameiet og etablere et kostnadsestimat for 0-1, 1-5 og 5-10 år. Tiltak ble vurdert etter risikograd og rapporten la grunnlag for budsjett. Prekært vedlikehold av bygget vil bli prioritert først.

Tilstandsrapporten konkluderte med at bygget er av meget god kvalitet, og det er lite slitasje på selve bygningsmassen. Følgende arbeider er utbedret ultimo 2022 til 2024:

- Drenering/ inspeksjonsluker av samtlige balkonger
- Bytte av LED belysning og bevegelsessensor i trappeløp (strømbesparende tiltak)
- Utbedring/ vedlikehold/ vask av terrassegulv på takterrassen
- Bytte av hovedpumpe for kloakkanlegg
- Varmrens av tepper
- Utbedring av løpende påkrevd vedlikeholdsbehov i bygget

Gjenstående arbeid, utføres i 2024 og 2025:

- Utbedring/ kontroll av eventuelle skadede stålplater i fasaden/overflatebehandling stålplater
- Utbedring av fuktskadet trekledning
- Overflatebehandling trekonstruksjon
- Vask av bygg

De største gjenstående kostnadene gjelder utbedring av fuktskader i trekledning, overflatebehandling av trekledning i fasade, utbedring av skadede stålplater, samt generell overflatebehandling.

Styret arbeider i tillegg med å etablere et langsiktig vedlikeholdsprosjekt som blant annet går ut på oppgradering og mulighet til kjøleeffekt på det sentrale ventilasjonssystemet, oppussing av inngangspartiet samt øvrige fellesarealer. Dette er førøvrig forhold som først vil bli iverksatt når øvrige nødvendige vedlikeholdsbehov i bygget er utført.

Styret vil orientere om fremdriften av påbegynt vedlikehold underveis via publisering på blant annet Vibbo.

Utfordringen for blant annet å utføre gjenstående vedlikeholdsprosjekter er som tidligere nevnt i årsmøtet at utbygger ikke har prosjektert en forsvarlig og praktisk løsning for å kunne utføre utvendig vedlikehold av bygget. Bygget er derfor meget komplisert å manøvrere ift. vedlikehold grunnet dets konstruksjon og beliggenhet, noe som også gir økte kostnader og utfordringer ift. å få tak i leverandører som kan utføre vedlikehold på byggets fasade. Styret har i tett samarbeid med ekstern prosjektleder, Newcec Basale, ikke lykkes med å få tak i leverandører som ønsker, blant annet sikkerhetsmessige årsaker, å utføre dette oppdraget. Styret arbeider videre med å finne mulige løsninger på ovennevnte utfordring slik at vi kan få et samlet prisoverslag over gjenstående vedlikeholdsarbeider.

Informasjon om ventilasjon - rengjøring og vedlikehold i leilighetene er lagt ut på Vibbo; styret oppfordrer beboerne til å lese vedlikeholdsinformasjonen. Styret vil oppfordre beboerne til å undersøke for eventuelle lekkasjer under kjøkkenarmatur, bad, hovedkran og radiatorer (radiatorpakninger ble skiftet i 2019). Dersom leilighetseier reiser bort over lengre tid vil vi anbefale å skru av hovedkranen på kjøkken og bad, for å unngå evt. lekkasje.

Ordinært vedlikehold i leiligheten er alle beboere selv forpliktet til å sikre/utføre, således og tegne individuell innboforsikring.

System for sentral driftskontroll
Det ble i 2022 etablert et nytt system for sentral driftskontroll, også kalt SD-anlegg i Kanalen 1, 3 og 5. Dette er en programvare som styrer automasjon og de tekniske anleggene tilknyttet et bygget. I tillegg til styring er SD-anlegget viktig for regulering og overvåking av de tekniske anleggene i bygget, som for eksempel et VVS- og klimaanlegg. Dette har medført bedret og mer forutsigbar luftgjennomstrømning i anlegget.

Oppfølging av Tjuvholmen drift
Styret følger fortløpende opp leveransen til Tjuvholmen drift, FDV-system, HMS-system, plan og utførelse av vedlikehold, forbedring av vakthold, brannforebyggende tiltak, HMS, forbedring av renhold, energibesparende tiltak med mer. Styret har sammen med ledelsen i TD funnet vesentlige forbedringsområder ift. forvaltning, drift og vedlikehold (FDV), HMS- og kvalitetssystem, som vi følger opp fortløpende.

Styringssystem og samhandlingsplattform
Dokumentasjon i Vibbo (samhandlingsplattform)
Vibbo er sameiets samhandlingsplattform og informasjonskanal. Vibbo benyttes til å dele informasjon fra styret til beboere og gjør det enklere for beboere å ha oversikt over viktige temaer styret jobber med for sameiet, samt ta kontakt med styret ved behov. Beboere oppfordres til å lese informasjonen som er lagt under Temaer og holde seg oppdatert på nyheter på Vibbo.

Samhandlingsplattformen blir oppdatert fortløpende og informasjon blir lagt ut på førstesiden og under «Tema». Viktig informasjon blir i tillegg sendt på e-post, og oppsummert i informasjonsskriv. Utover dette er det opp til beboere selv å holde seg jevnlig oppdatert på informasjon om sameiet. Styret oppfordrer utleiere til å gi leietakere tilgang til Vibbo.

Vibbo dekker følgende:
Husordensregler og vedtekter.
- Temaer (eks: vedlikehold av leiligheten, styrets arbeid, informasjon om sameiet, regler for utleie, med mer)
- Nyheter/informasjon til beboere
- Kontaktinfo styret
- Kontaktinfo OBOS

Styret kan nås direkte ved å sende en melding på Vibbo.

Hvis du har annen postadresse enn boligens adresse, kan du melde dette til nyekunder@obos.no. Endring av e-postadresse og mobilnummer meldes til samme e-post. Har du spørsmål, ta kontakt med OBOS på telefon 22 86 55 00.

Dokumentasjon i Styrerommet
Styrerommet er sameiets styringssystem. Her har kun styret tilgang. Alt arbeid blir dokumentert for å bevare historikken i sameiet og for å sikre kontinuitet ved utskiftning av styremedlemmer.

Styrerommet dokumenterer følgende:
- Årshjul, befaringsrapporter, konfidensiell korrespondanse (eks. ved utleie)
- Avtaler, instrukser, prosedyrer, og arbeidsdokumenter
- Protokoll fra styremøter
- Korrespondanse med Tjuvholmen Drift, forretningsfører, leverandører og eksterne parter

Boligpermen
Alle beboere har tilgang til boligpermen. Her finner beboere teknisk dokumentasjon om leiligheten. Tjuvholmen Drift ønsker henvendelser fra beboere via boligpermen dersom det er spørsmål/generelle henvendelser eller saker som ikke haster. Saker som haster, skal rapporteres direkte til vakt@tjuvholmen.no eller telefon: 23 11 88 90.

Brannforebygging
Forskrift om brannforebygging som trådte i kraft i 2016 pålegger eieren av boliger/ fritidsboliger å sørge for at boligen er utstyrt med minst ett godkjent brannslukker utstyr som kan brukes i alle rom. Styret vil oppfordre nye leilighetseiere til å undersøke om leiligheten har skumapparat, evt. besørge dette. Skumapparatene som er levert fra sameiet ble bestilt i 2018 (registrert i 2017), merk at skumapparater bør leveres på service eller skiftes ut hvert 5. år. Vi oppfordrer beboere til å undersøke når ditt apparat bør vedlikeholdes eller skiftes ut.

Når det gjelder brannslangen som fortsatt er montert i hver enkelt leilighet, så ønsker styret å informere nye beboere om at denne ikke lengre er operativ da det ikke er utført vedlikehold (dersom leilighetseier ikke selv har utført nødvendig vedlikehold). Dersom denne fjernes bør det utføres av fagpersonell, slik at det ikke oppstår lekkasje.
Styret ønsker å minne beboerne på å jevnlig gjennomføre en funksjonstest og bytte batteri i røykvarsleren minst en gang i året. Det anbefales også å unngå å lade elektrisk utstyr om natten.

Heis
Styret har meldt inn tekniske feil fortløpende til Tjuvholmen Drift og leverandør har utbedret dette. Styret oppfordrer beboerne til ikke å belaste heisen med utsyr/materiale. Dette ødelegger den elektroniske funksjonaliteten i heisene. Reparasjon av heisanlegg/ installasjonsløsning er ekstremt kostnadskrevende. Styret vil oppfordre beboerne til å melde inn eventuelle avvik på heisen ved å kontakte Tjuvholmen Drift via boligpermen.

Oppussing
Oppussing av den enkeltes leilighet, som påvirker fellesareal, skal meldes til Styret og det bør settes opp nabovarsel på Vibbo/tavlen i gangen minst 24 t i forveien. Vennligst merk at leilighetseier står ansvarlig for eventuelle skader som påføres fellesarealer som følge av oppussingen, og må dekke kostnader forbundet med dette. Omfattende oppussing skal godkjennes av Styret.

Utskiftning av lyspunkter til LED-lys
Alle lyspunkter i fellesareal inklusive trappeganger er skiftet til LED-lys. I perioden er det byttet lyssensorer og detektorer i fellesarealer. Etter utskiftningen til LED-lys i fellesareal er strømforbruket redusert med over 30%.

Rens av tepper i fellesareal
I år ble det utført varmrens av tepper i fellesareal i april. Dette arbeidet vil bli utført årlig.

Vask av vinduer
Vanlig praksis i sameiet er at det ikke blir gjennomført felles vask av vinduer, men at den enkelte leilighetseier besørger dette. Årsaken til dette er at vi ikke har en anbefalt kvalifisert leverandør som vil påta seg oppdraget på grunn av sikkerhetsrisiko/redusert fremkommelighet. Sameiet har tidligere fått skader på flere av vinduene som følge av felles vindusvask. Sameiet kan i ytterste konsekvens bli holdt ansvarlig for skader påført av leverandør, da vi har erfart dette tidligere.

Sikkerhetstiltak
Av sikkerhetsmessige årsaker viderefører styret praksis ved at takterrassen stenges fra kl. 23.00-08.00 i perioden natt til 1.mai - 30.september.

Chip-låsesystem
Det er i 2023 installert chip-låsesystem i Kanalen. Det vil kun være mulig å komme inn hovedinngangen ved bruk av chip/kortleser. Sikkerhetstiltak ved eventuelle strømbrudd blir ivaretatt ved at dørene automatisk settes i åpen-funksjon. Brann, politi- og sykehustjeneste får også tilgang via chip/kortleser.
Seksjonseiere/beboere med boligpermbruker kan bestille kort/brikke til kortleseren gjennom boligperm: https://boligperm.fdvweb.no/ Dersom du har chip/kort til parkeringen, kan denne aktiveres til inngangsdøren ved å sende en henvendelse til Tjuvholmen Drift på Boligperm. Chip må oppdateres innen 15. mars hvert år. Det sendes ut påminnelse om dette ca en måned i forveien. Tilgang fornyes ved å sende inn henvendelse via

boligpermen. Velg kategori - bestilling og fagområde - kort og nøkler. Husk å noter kortnummer/brikkenummer på dine chiper/nøkkelkort. Det er ikke installert kortlesere i døren inn til bodareal og søppelrommet. For bestilling av nøkler til hver enkelt leilighet utføres dette av beboerne selv.

Systemtiltak innen sikkerhet/vakthold på Tjuvholmen
Styrets innspill til systemtiltak innen sikkerhet/vakthold på Tjuvholmen er sendt til TI og TI brukerforum, som behandler fellessaker på Tjuvholmen. Styret vil som nevnt fortsette å bruke sin påvirkningskraft for å sikre ivaretagelse av sikkerhetsledelse og vakthold på Tjuvholmen.

Securitas er engasjert av TI og styret har således ikke beslutningsmyndighet ift. valg av leverandør, siden dette er en felles tjeneste på Tjuvholmen. Allikevel kan nevnes at vi har meldt inn saker til Kontaktutvalget og TI brukerforum (som behandler felles saker på Tjuvholmen).

Uønskede hendelser
Ved uønskede hendelser (støy/kriminalitet/bruk av rusmidler), er det i første omgang viktig at aktuelle hendelser rapporteres til vaktselskap og/ eller meldes til politiet. Beboerne oppfordres til å ringe 02800 ved alvorlige uønskede hendelser.

Støyreduserende tiltak
Fra kl. 23.00 skal det iht. sameiets husordensregler være ro i sameiet, styret oppfordrer beboere om til å vise hensyn til hverandre ift. støybelastning også på dagtid. Alle arrangementer med mer enn 10 personer skal meldes til styret. Styret ønsker tiltak som reduserer støy i området rundt vårt sameie, til beste for beboere og næring.

Sameiet er opptatt av støyreduksjon, forebyggende tiltak innen sikkerhet og tiltak for å sikre et godt beboermiljø.

Brudd på husordensregler
Styret har ved flere anledninger registrert brudd på husordensregler fra leietakere og besøkende, beboere har gitt uvedkommende tilgang til bygget. Styret har gjentatte ganger informert om sameiets regler og sikkerhetsrisikoen ved dette; sameiet har et felles ansvar for å sikre et sikkert og godt beboermiljø.

Styret vil oppfordre beboere om å være OBS på at uvedkommende ikke får tilgang til bygget, da dette per i dag utgjør vår største sikkerhetsrisiko.

Ved utleie vil styret oppfordre beboere til å være nøye med hvem dere leier ut leiligheten til, da flere av de uønskede hendelsene vi har hatt i sameiet har skjedd ifm. utleie. Styret har utarbeidet informasjon om utleie som er dokumentert på Vibbo. Styret har også fortløpende tatt tak i flere uønskede hendelser ifm. utleie. Utleiere er ansvarlig for at leietakere informeres om sameiets husordensregler; disse gjelder også for leietakere og besøkende.

Styret vil informere om at det ikke er tillatt å blokkere rømningsveier; hensetting av sykler, barnevogner, m.m. er ikke tillatt i fellesareal/gang/rømningsvei. Det er ikke tillatt å plassere sko eller dørmatter i fellesareal.

Utleie
Styret har utarbeidet informasjon om utleie i sameiet med oversikt over regelverk og vedtekter; dette er lagret på Vibbo. I forbindelse med utleie av leiligheter er leilighetseier/utleier ansvarlig for å informere leietaker om informasjon fra styret og relevant informasjon lagret på Vibbo, sameiets husordensregler, samt å følge opp at leietaker overholder sameiets husordensregler, vedtekter og gjeldende lovverk for utleie/fremleie. Leilighetseier plikter å følge opp at utleier ikke er til sjenanse for andre beboere i sameiet. Styret ønsker å minne utleiere på sameiets vedtekter §2 fjerde avsnitt som sier «… leietaker ved utleie av bruksenhet må meldes til sameiets styre og forretningsfører for registrering».

Styret har rett til å sende advarsel til seksjonseier for brudd på sameiets vedtekter eller husordensregler. Ved vesentlig mislighold fra beboer/seksjonseier, kan sameiet utføre salgspålegg og eventuelt krav om fravikelse/utkastelse, jfr. Eierseksjonsloven. § 38 første ledd: «Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen.»

Inn/ Utflytting av leilighetene
Styret har utarbeidet informasjon om inn-/utflytting i sameiet; dette er lagret på Vibbo. Vennligst merk at leilighetseier er ansvarlig for oppussing og utbedring av skader ved inn-/utflytting, samt oppussing (eksempler på dette er skade på heis ved overbelastning og uvøren bruk, skraper og riper på vegger og tepper i fellesareal). Dette gjelder selv om boenheten er utleid. I slike tilfeller vil styret sende regning til ansvarlig leilighetseier for å holde felleskostnadene nede. Leilighetseier er ansvarlig for å sørge for at skilting er i samsvar med gjeldende vedtekter og husordensregler for sameiet. Ureglementert merking vil bli fjernet.

Avfallshåndtering
Hensetting av søppel andre steder enn i merkede containere i kjellerens søppelrom eller på anviste plasser i Tjuvholmens felles miljøstasjon er ikke tillatt. Det er ikke tillatt å kaste spesialavfall i søppelrommet. Beboere/leilighetseiere som har behov for å kvitte seg med hvitevarer, møbler og/eller annet avfall som ikke kan plasseres i merkede containere eller Tjuvholmens felles miljøstasjon (i garasjeanlegget), bes å rådføre seg med Tjuvholmen Drift («TD») for å unngå at sameiet påføres unødige omkostninger.

Avløpssystem
Avløpsledninger fra sanitærutstyret er ført frem til spillvannsopplegg beliggende i vertikale sjakter gjennom leilighetene. Spillvannsnettet skal kun belastes med avløpsvann som naturlig tilhører sanitærutstyret. Oljeholdig eller kjemikalieholdig avløpsvann må ikke tilføres avløpsnettet.

Avløpsvannet fra de forskjellige bygningene på Tjuvholmen pumpes med mekaniske pumper til det kommunale avløpsnettet på Filipstad. Beklageligvis har det forekommet stopp i avløpssystemet i Kanalen 3 hvert år forårsaket av at det har vært kastet ting i sluk eller toaletter som ikke systemet kan håndtere. Slike hendelser betyr økte kostnader for sameiet vårt og økte fellesutgifter for leilighetseiere. I toalettene må det IKKE kastes bleier, mopper, filler, kjøkkenpapir eller andre ting som ikke raskt løser seg opp. Dersom du har leietakere eller vaskepersonell; vennligst gjør disse oppmerksomme på dette.

Parkerings- og bodareal
Parkerings- og bod areal er ikke sameiets fellesareal og styret har dermed ikke råderett til å utføre tiltak i disse arealene. Styret oppfordrer beboere til å påse at din innboforsikring også dekker innhold i ekstern bod.

Skadedyr
Det er ikke registrert noen nye tilfeller av skadedyr i perioden. Merk at beboere har meldeplikt til Styret dersom det oppdages skadedyr i den enkelte leilighet (skjeggkre, sølvkre, kakerlakker, osv.). Vennligst gi beskjed til styret dersom det oppdages skadedyr i fellesareal, for å forhindre spredning i bygget. Det er større sannsynlighet for å bekjempe skadedyr og forhindre spredning dersom dette blir oppdaget tidlig og strakstiltak blir iverksatt. Leilighetseiere som leier ut leiligheten plikter å informere leietakere om dette.

Leilighetseier skal straks kontakte sitt forsikringsselskap (innbo) for å sørge for at skadedyrene bekjempes lokalt. Dersom det er et mer omfattende problem, vil styret utføre systemtiltak via sameiets boligforsikring. Styret oppfordrer beboere til å sørge for at bekjempelse av skadedyr er inkludert i innboforsikringen.

Tv og bredbånd
Ny leveranse av TV og bredbåndsutstyr ble i 2023 **inngått med Telenor.**

Den nye løsningen inneholder blant annet:
• Ny dekoder T-We Box II med opptaksmulighet.
• Ny og sterkere ruter med Wifi6E støtte og Nettvern+.
• Ekstra sikkerhetsfilter som administreres av den enkelte via ruteren.

Informasjonsflyt
Styret er spesielt opptatt av god og løpende dialog med forretningsfører, Tjuvholmen Drift og Tjuvholmen Infrastruktur. I dette arbeidet benytter styret sin formelle kompetanse innenfor økonomi, teknologi og sikkerhets- og risikostyring. Gjennom sin kompetanse benyttes eksterne konsulenter i svært liten grad, noe som medfører en svært kostnadseffektiv drift for sameiet.

Oppsummering
Styrets arbeider uti ifra en målsetning om at det skal være godt å bo i Kanalen 1, 3 og 5. Driftsformen er hele tiden å søke en kostnadseffektiv drift. Dette medfører at alle løpende driftsrelaterte avtaler blir nøye gått gjennom. Kvalitet, driftsleveranse, service, pris og stabilitet i leveransen er noen styret vektlegger.

Styret har fokus på å opprettholde et trivelig, sikkert og godt bomiljø, opprettholde standard og nivå på fellesarealer og unngå store og uforutsette økninger i månedlige felleskostnader. I denne sammenheng vil styret oppfordre samtlige leilighetseiere og beboere til å behandle fellesarealer (inngang, heiser, korridorer, takterrasse og utemøbler m.m.) som om det var en del av ens egen leilighet. Beboere oppfordres til å rydde på plass møbler etter bruk og ta med personlige eiendeler når takterrassen forlates, samt å informere gjester om dette.

Beboere og leilighetseiere oppfordres videre til fortløpende å melde feil eller mangler ved bygget eller dets installasjoner via boligperm.no. Bruk av dette verktøyet vil sikre Tjuvholmen Drift informasjon om hvilke saker som bør prioriteres og samtidig være en viktig del av fremtidig dokumentasjon.

Styret legger fortløpende ut informasjon til beboere på Vibbo. Den enkelte leilighetseier må selv oppdatere kontaktinformasjon og sørge for at eventuelle leietakere gis tilgang til samhandlingsplattformen; dette er viktig for at beboere skal motta informasjon fra styret som sendes digitalt.

Når det gjelder dyrehold har styrets leder videreført praksis fra tidligere år ved at det er gitt tillatelser som må antas å være forsvarlig i boligblokken og forutsatt at dette ikke er til sjenanse for noen av de andre beboerne. Det er registrert avvik på dette; merk at dyrehold skal søkes og godkjennes av styret.

Styret ber om at husordensreglene gjøres kjent for eventuelle leietakere og etterleves av samtlige beboere. Brudd på husordensregler meldes til vaktselskap. Styret vil igjen påpeke behovet for en ryddig og ensartet skilting av postkasser, dører m.m. og understreker at det er den enkelte leilighetseiers ansvar å melde inn – og utflytting til Tjuvholmen Drift, samt bestille skiltpakke. Styret har sendt ut flere påminnelser om dette til de som ikke har ensartet skilting av postkassene.

Styret minner om at hver enkelt beboer bidrar til beboermiljøet og at ditt bidrag er av betydning for å skape et sikkert og godt miljø i sameiet.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak oppgjør fra næringsseksjonene. I tillegg har de innfridd sin del av lånet.

Driftskostnadene er høyere enn budsjettert og det skyldes i hovedsak høyere kostnader til Tjuvholmen Infrastruktur enn forutsatt i budsjett.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 1 034 868.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold
I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 905 000 til vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune
Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader
Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.
Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring
Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i SE Kanalen 1,3 og 5 Tjuvholmen.

Lån
SE Kanalen 1,3 og 5 Tjuvholmen har lån i OBOS-banken.
For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader
I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på 10 % økning av felleskostnadene fra 1.1.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Revisoren AS
Statsautoriserte revisorer
Org.nr: 886862342 MVA

Til årsmøtet i
Sameiet Kanalen 1,3 og 5 Tjuvholmen

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon
Vi har revidert Sameiet Kanalen 1,3 og 5 Tjuvholmen sitt årsregnskap som viser et overskudd på kr 200.888. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, 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 2023 og av dets resultat for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold
Budsjettallene som fremkommer i regnskapet er ikke revidert.

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

Øvrig informasjon
Styret er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon består av styrets årsrapport. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Postboks 13
2010 Strømmen
Telefon: 419 288 71
Email: eskil@revisoren-as.no
Medlem av Den norske Revisorforening

Styrets ansvar for årsregnskapet
Styret er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Styret 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 som eksisterer. 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 økonomiske beslutninger som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Strømmen 6. mai 2024
Revisoren AS
Eskil Kristiansen

Eskil Kristiansen
Statsautorisert revisor

SAMEIET KANALEN 1,3 OG 5 TJUVHOLMEN
ORG.NR. 996 091 384, KUNDENR. 2376

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	7 348 729	6 596 912	7 266 000	8 232 000
Andre inntekter	3	303 696	0	180 000	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**7 652 425**	**6 596 912**	**7 446 000**	**8 232 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-28 200	-28 200	-22 000	-35 000
Styrehonorar	5	-200 000	-200 000	-200 000	-250 000
Revisjonshonorar	6	-13 500	-24 500	-26 000	-27 000
Forretningsførerhonorar		-120 833	-116 168	-122 000	-128 000
Konsulenthonorar	7	-25 211	-213 189	-10 000	-100 000
Drift og vedlikehold	8	-243 971	-580 217	-557 000	-905 000
Forsikringer		-387 578	-297 726	-420 000	-500 000
Newsec Project AS		-26 157	0	0	0
Tjuvholmen Infrastruktur AS (TI)	9	-5 179 454	-5 013 891	-4 481 000	-4 691 000
Tjuvholmen Drift AS (TD)		-408 485	-332 970	-354 000	-388 000
Energi/fyring		-228 131	-325 801	-363 000	-315 000
TV-anlegg/bredbånd		-421 658	-404 048	-434 000	-589 000
Andre driftskostnader	10	-181 801	-153 074	-110 000	-165 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-7 464 978**	**-7 689 783**	**-7 099 000**	**-8 093 000**
DRIFTSRESULTAT		**187 447**	**-1 092 871**	**347 000**	**139 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	43 576	38 830	0	0
Finanskostnader	12	-30 136	-18	0	-34 213
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**13 440**	**38 812**	**0**	**-34 213**
ÅRSRESULTAT		**200 888**	**-1 054 059**	**347 000**	**104 787**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		200 888	0		
Fra opptjent egenkapital		0	-1 054 059		

SAMEIET KANALEN 1,3 OG 5 TJUVHOLMEN

ORG.NR. 996 091 384, KUNDENR. 2376

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		12 113	21 570
Forskuddsbetalte kostnader		586 082	448 811
Andre kortsiktige fordringer	13	40 597	47 273
Driftskonto OBOS-banken		1 381 993	822 034
Sparekonto OBOS-banken		67 068	149 908
SUM OMLØPSMIDLER		**2 087 853**	**1 489 596**
SUM EIENDELER		**2 087 853**	**1 489 596**

EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital	14	625 867	424 979
SUM EGENKAPITAL		**625 867**	**424 979**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	409 001	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		**409 001**	**0**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		163 701	520 667
Leverandørgjeld		797 346	482 826
Påløpte renter		2 874	0
Påløpte avdrag		4 270	0
Annen kortsiktig gjeld	16	84 794	61 124
SUM KORTSIKTIG GJELD		**1 052 985**	**1 064 617**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**2 087 853**	**1 489 596**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 25.4.2024
Styret i Sameiet Kanalen 1,3 Og 5 Tjuvholmen

Tom Roar Helgerud /s/ Kristine Gjessing /s/ Kari Anne Soltvedt /s/

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader bolig	6 425 820
Felleskostnader næringsseksjon 1	446 119
Felleskostnader næringsseksjon 2	340 988
Nytt nøkkelkortsyst.	179 999
For lite innbetalt fra næringsseksjon 1	40 597
For mye innbetalt fra næringsseksjon 2	-84 794
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**7 348 729**

Næringsseksjon 1 og 2 avregnes. Seksjon 1 har i 2023 betalt inn mindre i felleskostnader
enn det som er blitt fordelt på seksjonen av kostnader.
Seksjon 2 har betalt mer felleskostnder enn det som er blitt fordelt på seksjonen av kostnader.
Inntektene til seksjon 1 og 2 er økt/redusert slik at den samsavrer med fordelt kostnad.
Beløpet seksjonen 1 har betalt for lite, kr 40 597 er bokført som fordring i årsregnskapet jf. note 13.
Beløpet seksjon 2 har betalt for mye, kr 84 794 er bokført som kortsiktig gjeld jf. note 16.

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

Regnskapskorrigeringer	37
Innfrielse av lån næringsseksjon 1	21 218
Ekstra innkreving næringsseksjon 1	181 792
Innfrielse av lån næringsseksjon 2	22 880
Ekstra innkreving næringsseksjon 2	77 769
SUM ANDRE INNTEKTER	**303 696**

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-28 200
SUM PERSONALKOSTNADER	**-28 200**

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

NOTE: 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 200 000.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 13 500.

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-22 000
Andre konsulenthonorarer	-3 211
SUM KONSULENTHONORAR	**-25 211**

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-8 702
Drift/vedlikehold VVS	-20 596
Drift/vedlikehold elektro	-41 920
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-38 247
Drift/vedlikehold heisanlegg	-75 514
Drift/vedlikehold brannsikring	-45 345
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-13 646
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-243 971**

NOTE: 9
Tjuvholmen Infrastruktur AS (TI)

Kostnader Tjuvholment Infrastruktur AS (TI)	
Bolig	-4 327 916
Næring, seksjon 1	-600 040
Næring, seksjon 2	-251 498
SUM KOSTNADER TJUVHOLMEN INFRASTRUKTUR AS (TI)	**-5 179 454**

Kostnader til Tjuvholmen Infrastruktur AS er sameiets andel av kostnader til drift og vedlikehold av felles infrastruktur på Tjuvholmen (TI-kostnader). Sameiet betaler a-konto beløp hvert tertial som deretter avregnes mot de faktiske TI-kostnadene pr. 31.12. hvert år. Avregningen fra Tjuvholmen Infrastruktur AS for 2023 som gir en god oversikt over hvilke kostnader som er fordelt sameiet er med i innkallingen.

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-272
Driftsmateriell	-624
Lyspærer og sikringer	-22 314
Vakthold	-23 750
Renhold ved firmaer	-119 516
Andre fremmede tjenester	-1 474
Trykksaker	-2
Andre kontorkostnader	-10 612
Porto	-20
Bank- og kortgebyr	-3 216
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-181 801**

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	5 010
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 993
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 406
Kundeutbytte Gjensidige	35 167
SUM FINANSINNTEKTER	**43 576**

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-29 913
Renter på leverandørgjeld	-223
SUM FINANSKOSTNADER	**-30 136**

NOTE: 13
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Næringsseksjon 1, for lite innbetalt i felleskostnader 2023	40 597
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**40 597**

NOTE: 14
EGENKAPITAL

INTERN FORDELING AV EGENKAPITAL	**2023**	**2022**
Andel opptjent egenkapital	425	224
bolig	867	979
Annen egenkapital, sparing anoder (bolig)	200	200
	000	000
SUM EGENKAPITAL	**625**	**424**
	867	**979**

NOTE: 15
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN
OBOS-banken
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,75 %. Løpetiden er 7 år.

Opprinnelig 2023	-500 000
Nedbetalt tidligere	0
Nedbetalt i år	90 999
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	**-409 001**

NOTE: 16
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Næringsseksjon 2, for mye innbetalt i felleskostnader 2023	-84 794
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-84 794**

2376 - SE KANALEN 1,3 OG 5 TJUVHOLMEN - SE KANALEN 1,3 OG 5 TJUVHOLMEN

RESULTATREGNSKAP PR. 31.12.2023

Tekst	BO2376	S12376	S22376	Sum
DRIFTSINNTEKTER:				
INNKR. FELLESKOSTN.	**6 605 819**	**486 716**	**256 194**	**7 348 729**
ANDRE INNTEKTER	**44 135**	**181 792**	**77 769**	**303 696**
SUM DRIFTSINNTEKTER	**6 649 954**	**668 508**	**333 963**	**7 652 425**
DRIFTSKOSTNADER:				
PERSONALKOSTNADER	**-25 535**	**-1 283**	**-1 382**	**-28 200**
STYREHONORAR	**-181 100**	**-9 100**	**-9 800**	**-200 000**
REVISJONSHONORAR	**-12 224**	**-614**	**-662**	**-13 500**
FORR.FØRERHONORAR	**-109 414**	**-5 498**	**-5 921**	**-120 833**
KONSULENTHONORAR	**-22 829**	**-1 147**	**-1 235**	**-25 211**
DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-231 255**	**-4 384**	**-8 331**	**-243 971**
FORSIKRINGER	**-350 952**	**-17 635**	**-18 991**	**-387 578**
FRYSEBOKSER	**-23 685**	**-1 190**	**-1 282**	**-26 157**
ANDRE ANLEGG	**-4 327 916**	**-600 040**	**-251 498**	**-5 179 454**
KOSTN. TIL FORDELING	**-369 883**	**-18 586**	**-20 016**	**-408 485**
ENERGI / FYRING	**-209 007**	**-9 208**	**-9 916**	**-228 131**
KABEL- / TV-ANLEGG	**-421 658**	**0**	**0**	**-421 658**
ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-174 940**	**-845**	**-6 015**	**-181 801**
SUM DRIFTSKOSTNADER	**-6 460 398**	**-669 531**	**-335 049**	**-7 464 978**
DRIFTSRESULTAT:	**189 556**	**-1 023**	**-1 086**	**187 447**
FINANSINNTEKT/KOSTNAD				
FINANSINNTEKTER	**39 458**	**1 983**	**2 135**	**43 576**
FINANSKOSTNADER	**-28 127**	**-959**	**-1 050**	**-30 136**
RES. FINANSINNT/KOSTN.	**11 332**	**1 023**	**1 085**	**13 440**
RESULTAT	**200 888**	**0**	**0**	**200 888**

2376 Kanalen 1,3 og 5	**Fra TI**				
AVREGNING TI 2023	**Sum**	**Bolig**	**Kontorer**	**TBRH**	**Rest**
Arbeidsklær	**5 179 455**	**4 327 916**	**251 498**	**546 202**	**53 839**
Leie av driftsentral	**2 161**	**1 957**	**106**	**98**	**0**
Forvaltning	**51 874**	**46 973**	**2 543**	**2 358**	**0**
Konsulent tjenester	**63 322**	**57 340**	**3 104**	**2 879**	**0**
Bygningsmessig vedlikehold	**24 962**	**22 604**	**1 224**	**1 135**	**0**
Vedlikehold nytt utstyr	**357 218**	**323 467**	**17 511**	**16 239**	**0**
Vedlikehold VVS	**11 652**	**10 551**	**571**	**530**	**0**
Vedlikehold El	**50 187**	**45 445**	**2 460**	**2 282**	**0**
FDV - dokumentasjon	**162 341**	**147 003**	**7 958**	**7 380**	**0**
Vedlikehold Heis	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
Ventilasjon	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
Renhold	**145 433**	**120 578**	**11 081**	**13 773**	**0**
Elektrisitet	**29 967**	**27 524**	**1 490**	**953**	**0**
Renovasjon	**149 395**	**135 099**	**6 874**	**7 422**	**0**
Energiforvaltning	**126 737**	**53 795**	**5 478**	**13 625**	**53 839**
Vaktmester	**2 759**	**2 499**	**135**	**125**	**0**
Forsikring	**92 589**	**83 841**	**4 539**	**4 209**	**0**
Vann avgift	**18 764**	**16 991**	**920**	**853**	**0**
Off.Avgifter	**674 233**	**512 797**	**1 648**	**159 787**	**0**
Drift Alarm	**68 030**	**68 030**	**0**	**0**	**0**
Kjøling	**38 512**	**34 874**	**1 888**	**1 751**	**0**
Fjernvarme	**165 261**	**12 706**	**52 707**	**99 849**	**0**
Snømåking	**1 256 529**	**1 072 937**	**48 000**	**135 592**	**0**
Vakthold	**84 851**	**76 834**	**4 159**	**3 857**	**0**
Skadedyrbekjempelse	**462 177**	**418 509**	**22 656**	**21 011**	**0**
Eiendomsskatt	**2 663**	**2 412**	**131**	**121**	**0**
Uteareal	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
Kabel TV	**192 907**	**174 681**	**9 457**	**8 770**	**0**
Brann og beredskap	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
Forvaltning Teknisk	**118 938**	**110 520**	**4 368**	**4 050**	**0**
Kontor rekvisita fra TI	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
Honorar revsjon	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
Styrehonorar	**6 244**	**5 654**	**306**	**284**	**0**
Tele data	**12 593**	**11 404**	**617**	**573**	**0**
Annen kost/kantinedrift	**20 653**	**18 702**	**1 012**	**939**	**0**
Driftsavtale honnorar	**-22 159**	**-20 065**	**-1 086**	**-1 007**	**0**
	808 659	**732 256**	**39 641**	**36 762**	**0**

Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 83420023. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til sameiet og til Tjuvholmen Drift. Tjuvholmen Drift kontakter deretter skadeavdelingen i Gjensidige.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

(Hus 18):

VEDTEKTER FOR SAMEIET KANALEN 1,3,5 TJUVHOLMEN

(vedtatt ved etableringen av sameiet 20. okt. 2010)
(sist endret i årsmøte 12.06.2024)

§ 1 Navn, forretningskontor, formål, antall seksjoner

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

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

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

§ 2 Råderett

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

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

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

Erverver av seksjon, og leietaker ved utleie av bruksenhet, må meldes til Sameiets styre og forretningsfører for registrering.

§ 3 Felleskostnader

Felleskostnader er kostnader ved Eiendommens drift og vedlikehold som ikke er knyttet til den enkelte seksjonseiers bruksenhet. Som felleskostnader for Sameiet anses også kostnader til drift og vedlikehold av felles infrastruktur på Tjuvholmen gjennom Tjuvholmen Infrastruktur AS (TI- kostnader), jfr. punktet om dette i kjøpekontrakten for ervervet av seksjonene. Som felleskostnad anses videre kostnader til drift og vedlikehold av tekniske rom, tekniske anlegg og/eller innretninger og lignende som seksjonseierne er eiere

av/rettighetshavere til, på annen eiendom på basis av tinglyste bruksrettserklæringer. I de tilfeller hvor bare enkelte av seksjonseierne, og ikke alle, er rettighetshavere til slike anlegg, dekkes kostnadene til drift og vedlikehold av rettighetshaverne direkte, uten å gå innom Sameiet.

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

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

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

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

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

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

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

- Forretningsførsel, revisjon og andre administrasjonskostnader
- Byggforsikring

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

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

§ 4 Vedlikehold

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

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

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

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

§ 5 Styret

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

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

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

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

§ 6 Årsmøtet

Den øverste myndighet i Sameiet utøves av årsmøtet.

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

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

Det ordinære årsmøtet skal:

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

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

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

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

§ 7 Revisjon og regnskap

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

§ 8 Forretningsfører

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

§ 9 Bygningsmessige arbeider m.v.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Deler av utearealene vil bli kameraovervåket.

§ 11 Pålegg om salg - tvangsfravikelse

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

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

§ 12 Forholdet til lov om eierseksjoner

For øvrig gjelder bestemmelsene i lov om eierseksjoner.

Vedlegg seksjoneringsbegjæring, *jfr.* pkt. 3

SAMEIET - Kanalen 1, 3, 5 Tjuvholmen
hus 18

Seksjon nr	Bolig/Næring	Eierbrøk Teller		
1	N	332	/	7 303
2	N	358	/	7 303
3	B	49	/	7 303
4	B	60	/	7 303
5	B	69	/	7303
6	B	91	/	7 303
7	B	77	/	7 303
8	B	79	/	7 303
9	B	91	/	7303
10	B	69	/	7303
11	B	60	/	7 303
12	B	60	/	7 303
13	B	62	/	7 303
14	B	49	/	7 303
15	B	60	/	7 303
16	B	66	/	7 303
17	B	94	/	7 303
18	B	79	/	7 303
19	B	77	/	7303
20	B	94	/	7 303
21	B	66	/	7 303
22	B	60	/	7 303
23	B	60	/	7303
24	B	62	/	7 303
25	B	49	/	7 303
26	B	60	/	7 303
27	B	66	/	7 303
28	B	94	/	7 303
29	B	77	/	7 303
30	B	79	/	7 303
31	B	94	/	7 303
32	B	66	/	7 303
33	B	60	/	7 303
34	B	60	/	7 303
35	B	62	/	7 303
36	B	49	/	7 303
37	B	60	/	7 303
38	B	66	/	7 303
39	B	94	/	7 303
40	B	77	/	7 303
41	B	79	/	7 303
42	B	94	/	7 303
43	B	66	/	7303
44	B	60	/	7 303
45	B	60	/	7 303
46	B	62	/	7 303
47	B	49	/	7 303
48	B	60	/	7 303
49	B	66	/	7 303
50	B	94	/	7 303
51	B	79	/	7 303
52	B	34	/	7 303
53	B	135	/	7 303
54	B	66	/	7 303
55	B	60	/	7 303
56	B	60	/	7 303
57	B	62	/	7 303
58	B	49	/	7 303
59	B	60	/	7 303
60	B	55	/	7 303
61	B	106	/	7 303
62	B	77	/	7 303
63	B	79	/	7 303
64	B	106	/	7 303
65	B	55	/	7 303
66	B	60	/	7 303
67	B	60	/	7 303
68	B	62	/	7 303
69	B	49	/	7 303
70	B	60	/	7 303
71	B	55	/	7 303
72	B	106	/	7 303
73	B	79	/	7 303
74	B	77	/	7 303
75	B	106	/	7 303
76	B	55	/	7 303
77	B	60	/	7 303
78	B	60	/	7 303
79	B	62	/	7 303
80	B	49	/	7 303
81	B	60	/	7 303
82	B	66	/	7 303
83	B	94	/	7 303
84	B	77	/	7 303
85	B	79	/	7 303
86	B	106	/	7 303
87	B	55	/	7 303
88	B	60	/	7 303
89	B	60	/	7 303
90	B	62	/	7 303
91	B	357	/	7 303
92	B	58	/	7 303
93	B	59	/	7 303
		7303	/	7 303

(Hus 18):

VEDTEKTER FOR SAMEIET KANALEN 1,3,5 TJUVHOLMEN

(vedtatt ved etableringen av sameiet 20. okt. 2010)
(sist endret i årsmøte 12~~07~~.06.202~~3~~)

§ 1 Navn, forretningskontor, formål, antall seksjoner

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

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

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

§ 2 Råderett

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

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

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

Erverver av seksjon, og leietaker ved utleie av bruksenhet, må meldes til Sameiets styre og forretningsfører for registrering.

§ 3 Felleskostnader

Felleskostnader er kostnader ved Eiendommens drift og vedlikehold som ikke er knyttet til den enkelte seksjonseiers bruksenhet. Som felleskostnader for Sameiet anses også kostnader til drift og vedlikehold av felles infrastruktur på Tjuvholmen gjennom Tjuvholmen Infrastruktur AS (TI- kostnader), jfr. punktet om dette i kjøpekontrakten for ervervet av seksjonene. Som felleskostnad anses videre kostnader til drift og vedlikehold av tekniske rom, tekniske anlegg og/eller innretninger og lignende som seksjonseierne er eiere

av/rettighetshavere til, på annen eiendom på basis av tinglyste bruksrettserklæringer. I de tilfeller hvor bare enkelte av seksjonseierne, og ikke alle, er rettighetshavere til slike anlegg, dekkes kostnadene til drift og vedlikehold av rettighetshaverne direkte, uten å gå innom Sameiet.

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

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

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

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

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

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

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

- Forretningsførsel, revisjon og andre administrasjonskostnader
- Byggforsikring

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

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

§ 4 Vedlikehold

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

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

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

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

§ 5 Styret

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

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

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

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

§ 6 Årsmøtet

Den øverste myndighet i Sameiet utøves av årsmøtet.

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

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

Det ordinære årsmøtet skal:

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

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

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

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

§ 7 Revisjon og regnskap

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

§ 8 Forretningsfører

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

§ 9 Bygningsmessige arbeider m.v.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Deler av uteareralene vil bli kameraovervåket.

§ 11 Pålegg om salg - tvangsfravikelse

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

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

§ 12 Forholdet til lov om eierseksjoner

For øvrig gjelder bestemmelsene i lov om eierseksjoner.

Vedlegg seksjoneringsbegjæring, *jfr.* pkt. 3

SAMEIET - ~~TJUVHOLMEN~~ Kanalen 1, 3, 5 Tjuvholmen
hus 18

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

47	B	49	/	7 303
48	B	60	/	7 303
49	B	66	/	7 303
50	B	94	/	7 303
51	B	79	/	7 303
52	B	34	/	7 303
53	B	135	/	7 303
54	B	66	/	7 303
55	B	60	/	7 303
56	B	60	/	7 303
57	B	62	/	7 303
58	B	49	/	7 303
59	B	60	/	7 303
60	B	55	/	7 303
61	B	106	/	7 303
62	B	77	/	7 303
63	B	79	/	7 303
64	B	106	/	7 303
65	B	55	/	7 303
66	B	60	/	7 303
67	B	60	/	7 303
68	B	62	/	7 303
69	B	49	/	7 303
70	B	60	/	7 303
71	B	55	/	7 303
72	B	106	/	7 303
73	B	79	/	7 303
74	B	77	/	7 303
75	B	106	/	7 303
76	B	55	/	7 303
77	B	60	/	7 303
78	B	60	/	7 303
79	B	62	/	7 303
80	B	49	/	7 303
81	B	60	/	7 303
82	B	66	/	7 303
83	B	94	/	7 303
84	B	77	/	7 303
85	B	79	/	7 303
86	B	106	/	7 303
87	B	55	/	7 303
88	B	60	/	7 303
89	B	60	/	7 303
90	B	62	/	7 303
91	B	357	/	7 303
92	B	58	/	7 303
93	B	59	/	7 303
		7303	/	7 303

HUSORDENSREGLER
FOR
SAMEIET
KANALEN 1, 3 OG 5 TJUVHOLMEN

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

1. INNLEDNING

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

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

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

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

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

2. FELLESAREALER

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

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

2.3
Så vel utendørs som innendørs fellesareal skal behandles aktsomt.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. BALKONGER

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

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

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

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

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

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

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

4. LEILIGHETER

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

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

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

5. RO OG ORDEN

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

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

5.3
Skal man ha fest må det sendes ut nabovarsel.

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

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

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

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

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

6. SKILT OG OPPSLAG

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

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

7. ANTENNE

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

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

8. SØPPEL

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

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

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

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

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

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

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

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

9. BOD

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

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

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

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

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

10. SYKLER

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

11. DYREHOLD

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

12. GARASJE

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

13. TRYGGHET

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

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

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

14. MELDEPLIKT

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

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

15. ENDRINGER

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

16. SANKSJONER

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

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

HUSORDENSREGLER
FOR
SAMEIET
KANALEN 1, 3 OG 5 TJUVHOLMEN
Vedtatt på ekstraordinært sameiermøte 13.9.2011.
Sist endret ord. sameiermøte 12~~07~~.06.2024~~3~~

1. INNLEDNING

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

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

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

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

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

2. FELLESAREALER

2.1
Alle inngangsdører på bakkeplan samt til bodareal skal til enhver tid være låst. ~~(hovedinngangsdør, porter/dører til garasjeanlegget og søppelrom).~~

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

2.3
Så vel utendørs som innendørs fellesareal skal behandles aktsomt.

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

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

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

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

2.7
Fellesrom kan ikke bygningsmessig forandres uten særskilt styrebehandling. Større endringer skal fremlegges ~~på sameiermøte~~til styret for behandling~~, hvor simpelt flertall er avgjørende~~.

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

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

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

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

3. BALKONGER

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

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

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

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

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

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

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

4. LEILIGHETER

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

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

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

5. RO OG ORDEN

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

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

5.3
Skal man ha fest må det sendes ut nabovarsel.

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

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

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

5.7
Det skal ikke forekomme ~~Ingen~~ støy eller sjenanse på søn~~-~~ og helligdager. ~~Ved nødvendig arbeid utenfor disse tider skal styret gis melding om dette i god tid.~~

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

6. SKILT OG OPPSLAG

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

6.2

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

7. ANTENNE

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

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

8. SØPPEL

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

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

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

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

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

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

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

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

9. BOD

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

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

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

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

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

10. SYKLER

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

11. DYREHOLD

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

12. GARASJE

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

13. TRYGGHET

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

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

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

14. MELDEPLIKT

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

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

15. ENDRINGER

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

16. SANKSJONER

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

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

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

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

Årsmøtet åpnes 12.06.24 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 15.06.24
Selskapsnummer: 2376 **Selskapsnavn:** SE Kanalen 1,3 og 5 Tjuvholmen

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Styreleder velges som møteleder.

☐ For
☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Christine Rahn og Heidi Nygjelten velges.

☐ For
☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For
☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

☐ For
☐ Mot

Sak 5 Forslag om presiseringer i vedtektene

Forslag til endringer i vedtektene godkjennes.

☐ For
☐ Mot

Sak 6 Forslag om presiseringer i husordensreglene

Forslag til endringer i husordensreglene godkjennes.

☐ For
☐ Mot

Sak 7 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 250 000.

☐ For
☐ Mot

Sak 8 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ Tom Roar Helgerud

Styremedlem (kun 2 skal velges)

☐ Christine Rahn
☐ Joachim Jensen

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

(Hus 18):

VEDTEKTER FOR SAMEIET KANALEN 1,3,5 TJUVHOLMEN

(vedtatt ved etableringen av sameiet 20. okt. 2010)
(sist endret i årsmøte 12.06.2024)

§ 1 Navn, forretningskontor, formål, antall seksjoner

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

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

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

§ 2 Råderett

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

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

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

Erverver av seksjon, og leietaker ved utleie av bruksenhet, må meldes til Sameiets styre og forretningsfører for registrering.

§ 3 Felleskostnader

Felleskostnader er kostnader ved Eiendommens drift og vedlikehold som ikke er knyttet til den enkelte seksjonseiers bruksenhet. Som felleskostnader for Sameiet anses også kostnader til drift og vedlikehold av felles infrastruktur på Tjuvholmen gjennom Tjuvholmen Infrastruktur AS (TI- kostnader), jfr. punktet om dette i kjøpekontrakten for ervervet av seksjonene. Som felleskostnad anses videre kostnader til drift og vedlikehold av tekniske rom, tekniske anlegg og/eller innretninger og lignende som seksjonseierne er eiere

av/rettighetshavere til, på annen eiendom på basis av tinglyste bruksrettserklæringer. I de tilfeller hvor bare enkelte av seksjonseierne, og ikke alle, er rettighetshavere til slike anlegg, dekkes kostnadene til drift og vedlikehold av rettighetshaverne direkte, uten å gå innom Sameiet.

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

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

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

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

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

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

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

- Forretningsførsel, revisjon og andre administrasjonskostnader
- Byggforsikring

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

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

§ 4 Vedlikehold

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

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

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

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

§ 5 Styret

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

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

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

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

§ 6 Årsmøtet

Den øverste myndighet i Sameiet utøves av årsmøtet.

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

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

Det ordinære årsmøtet skal:

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

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

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

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

§ 7 Revisjon og regnskap

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

§ 8 Forretningsfører

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

§ 9 Bygningsmessige arbeider m.v.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Deler av utearealene vil bli kameraovervåket.

§ 11 Pålegg om salg - tvangsfravikelse

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

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

§ 12 Forholdet til lov om eierseksjoner

For øvrig gjelder bestemmelsene i lov om eierseksjoner.

Vedlegg seksjoneringsbegjæring, *jfr.* pkt. 3

SAMEIET - Kanalen 1, 3, 5 Tjuvholmen
hus 18

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

47	B	49	/	7 303
48	B	60	/	7 303
49	B	66	/	7 303
50	B	94	/	7 303
51	B	79	/	7 303
52	B	34	/	7 303
53	B	135	/	7 303
54	B	66	/	7 303
55	B	60	/	7 303
56	B	60	/	7 303
57	B	62	/	7 303
58	B	49	/	7 303
59	B	60	/	7 303
60	B	55	/	7 303
61	B	106	/	7 303
62	B	77	/	7 303
63	B	79	/	7 303
64	B	106	/	7 303
65	B	55	/	7 303
66	B	60	/	7 303
67	B	60	/	7 303
68	B	62	/	7 303
69	B	49	/	7 303
70	B	60	/	7 303
71	B	55	/	7 303
72	B	106	/	7 303
73	B	79	/	7 303
74	B	77	/	7 303
75	B	106	/	7 303
76	B	55	/	7 303
77	B	60	/	7 303
78	B	60	/	7 303
79	B	62	/	7 303
80	B	49	/	7 303
81	B	60	/	7 303
82	B	66	/	7 303
83	B	94	/	7 303
84	B	77	/	7 303
85	B	79	/	7 303
86	B	106	/	7 303
87	B	55	/	7 303
88	B	60	/	7 303
89	B	60	/	7 303
90	B	62	/	7 303
91	B	357	/	7 303
92	B	58	/	7 303
93	B	59	/	7 303
		7303	/	7 303

Protokoll til årsmøte 2024 for SE Kanalen 1,3 og 5 Tjuvholmen

Organisasjonsnummer: 996091384
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 12. juni kl. 09:00 til 15. juni kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 24.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:
Styreleder velges som møteleder.
✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **1952**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **129**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:
Christine Rahn og Heidi Nygjelten velges.
✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **1952**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **129**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

Antall stemmer for vedtaket: **1620**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **461**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

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

Antall stemmer for vedtaket: **1375**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **706**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Forslag om presiseringer i vedtektene

Forslag framkommer av vedlegg.

Forslag til vedtak:
Forslag til endringer i vedtektene godkjennes.
✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **1309**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **772**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

6. Forslag om presiseringer i husordensreglene

Forslag framkommer av vedlegg.

Forslag til vedtak:
Forslag til endringer i husordensreglene godkjennes.
✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **1541**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **540**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

7. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 250 000.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til 250 000.
✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **1295**
Antall stemmer mot vedtaket: **199**
Antall blanke stemmer: **587**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Transaction 09222115557520129425 Signed CR, HN

8. Valg av tillitsvalgte

Innstilling
Tom Roar Helgerud – 55 år

Har bodd på Tjuvholmen siden 2014. Har vært representert i styret i Kanalen 1, 3 og 5 i 4 år, de siste 2 1/2 år som styreleder. Representerer sameiet i Brukerforum og har siden 2023 vært medlem i Kontaktutvalget.

Er økonom av utdannelse fra BI. Har arbeidet som CFO / CRO i større organisasjoner i snart 27 år. Arbeider til daglig som direktør for økonomi- og compliance i Pensjonskassen for fylkene, som forvalter om lag 14 milliarder kroner. Porteføljen omfatter blant annet store eiendomsinvesteringer.

Har bred erfaring fra flere styrearbeid, og sitter til daglig aktivt i en rekke styrer og utvalg, herunder eiendomsselskaper som bl.a. Vaterland seksjoner (nestleder), Wergelandsveien 21 (styremedlem) og Galleri Oslo Utvikling (varamedlem).

Velger å stille videre som kandidat som styreleder i sameiet Kanalen 1, 3 og 5 blant annet som følge av at jeg ønsker å videreutvikle vårt flotte bygg- og eiendomsmasse, og kunne bidra til at Tjuvholmen og området fortsetter å være et attraktivt sted å bo.

Joachim Jensen, 45 år

Jeg er gift med min kone som heter Maria Stangeland, og vi har bodd her i Kanalen 3 siden 2014.

Til daglig jobber jeg som kommersiell direktør i Svea Bank, og har tidligere jobbet i Telenor, Hafslund og Google Norge.

På min fritid har jeg tidligere vært aktiv håndballspiller, men nå liker jeg å spille golf og gå tur i fjellet og gjerne rundt vår hytte på Rondane.

Jeg velger å stille til valg i styre for å kunne videreføre det gode arbeidet styret har gjort de siste årene, og sørge for at vårt bygg og våre områder fortsetter å være det flotte stedet å bo på som vi alle er glade for.

Christine Rahn – 63 år

Har bodd på Tjuvholmen siden 2008 og flyttet til Kanalen 3 i mars 2023. Er opptatt av å ivareta sameiernes interesser og har tidligere vært styremedlem i boligsameiet Tjuvholmen F3 og i garasjesameiet Tjuvholmen 510-1.

Til daglig arbeider hun som seniorrådgiver i Stortingets seksjon for eiendomsforvaltning og -utvikling, med ansvar for Stortingets kunstsamling og verdisikringsplaner.

Med utdannelse i økonomi og HR har Christine bred internasjonal erfaring bl.a. som leder av generaldirektør Gro Harlem Brundtlands sekretariat i WHO, Verdens Helseorganisasjon, som kontorsjef for FNs spesialutsending Carl Bildt og som stabsmedlem i EFTA, den Europeiske Frihandelsorganisasjonen.

Hun etablerte Flyktningehjelpens kontor i Genève i 1995 og gjennom utenrikstjenesten har hun bl.a. forvaltet statens eide og leide eiendommer i Genève.

I 2015-2017 var hun eier og prosjektleder for rehabiliteringen av «Soldathjemmet» i Stavern - et fredet bygg på ca. 1800 m². Utskiftning av store deler av fundamentene, soppsanering og nytt ventilasjonsanlegg i tillegg til generell innvendig og utvendig oppgradering av bygget, ga verdifull innsikt i byggtekniske forhold. Prosjektet ble gjennomført med støtte fra Riksantikvaren og Vestfold fylkeskommune.

Transaction 09222115557520129425 Signed CR, HN

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Tom Roar Helgerud (1390 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Tom Roar Helgerud

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Joachim Jensen (1481 stemmer)
Christine Rahn (1481 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Joachim Jensen
Christine Rahn

Transaction 09222115557520129425 Signed CR, HN

HUSORDENSREGLER
FOR
SAMEIET
KANALEN 1, 3 OG 5 TJUVHOLMEN

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

1. INNLEDNING

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

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

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

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

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

2. FELLESAREALER

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

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

2.3
Så vel utendørs som innendørs fellesareal skal behandles aktsomt.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. BALKONGER

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

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

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

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

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

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

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

4. LEILIGHETER

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

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

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

5. RO OG ORDEN

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

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

5.3
Skal man ha fest må det sendes ut nabovarsel.

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

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

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

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

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

6. SKILT OG OPPSLAG

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

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

7. ANTENNE

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

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

8. SØPPEL

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

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

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

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

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

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

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

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

9. BOD

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

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

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

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

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

10. SYKLER

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

11. DYREHOLD

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

12. GARASJE

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

13. TRYGGHET

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

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

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

14. MELDEPLIKT

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

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

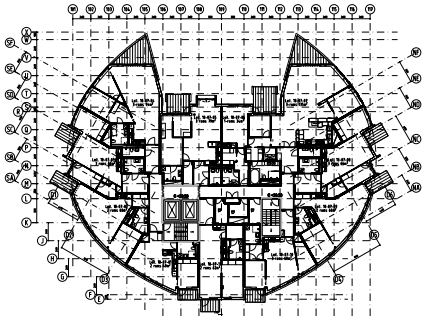
15. ENDRINGER

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

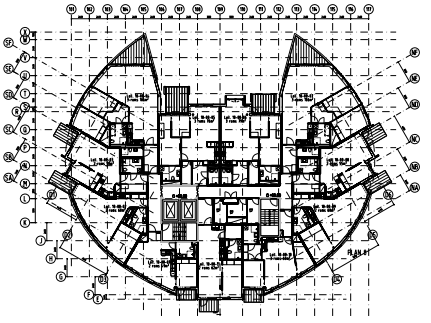
16. SANKSJONER

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

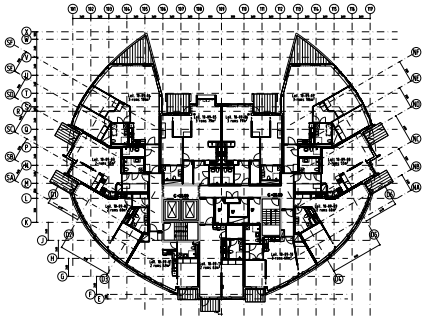
16.2
Dersom ordensreglene brytes kan styret ilegge gebyrer for overtredelse. Utgifter til fjerning av søppel, rot og gjenstander som seksjonseier ikke har fjernet fra fellesområdet etter skriftlig varsel vil bli belastet den seksjonseier dette gjelder. Utgifter styret måtte få i forbindelse med husbråk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



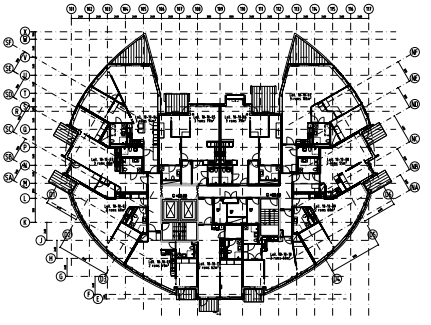
PLAN 7



PLAN 8



PLAN 9



PLAN 10

C-02	23/909	UTBYGG OM ENDRING AV RAMMETILLATELSE		RHS	HLS
C-01	05.07.23	UTBYGG OM RAMMETILLATELSE		RHS	HLS
REV.	DATO	KOMMENTARER		TEGN.	KONTR.

Konstruksjon	Tegningsnummer	Rev.	Dato	Målestokk
	18 A 20 07 PL 201	C-02		1:200
	RIB FAG SYSTEMSTRUKTUR UKENDT	Status		Off. saksbehandling

Tjuvholmen Utvikling AS

Prosjekt		Fase	Uke	År
	TJUVHOLMEN	F1	18	210 12

Niels Torp

A

PLAN 7, 8, 9 OG 10

Konstruksjon	Tegningsnummer	Rev.	Dato	Målestokk
	18 A 20 07 PL 201	C-02		1:200
	RIB FAG SYSTEMSTRUKTUR UKENDT	Status		Off. saksbehandling

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Niels Torp AS Arkitekter MNAL
Postboks 5387 Majorstua
0304 OSLO
firmapost@ntorp.no

Dato: 14 OKT. 2010

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200807441-47 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Emil Ager-Wick | Arkivkode: 531

Byggeplass:	KANALEN 1 - 3 - 5	Eiendom:	210/40/0/0
Tiltakshaver:	Tjuvholmen Utvikling AS	Adresse:	PB 1333 Vika, 0112 OSLO
Søker:	Niels Torp AS Arkitekter MNAL	Adresse:	Postboks 5387 Majorstua, 0304 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE - OVALBYGGET

Tillatelse til å ta et tiltak som krever godkjenning etter plan- og bygningslovens § 93 i bruk

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

Brukstillatelsen gjelder for:
☒ hele tiltaket.

I flg. kontrollerklæring fra ansvarlig kontrollerende er det registrert mindre vesentlige mangler. Disse er imidlertid ikke til hinder for midlertidig brukstillatelse. Gjenstående arbeider skal være utført innen 01.02.2011.

Det må bekreftes at sluttdokumentasjon til Vann- og avløpsetaten er innsendt.
Sluttrapport for avfallshåndteringen må innsendes til behandling, der slik er krevd.
Sluttrapport for forurenset grunn må innsendes til behandling, der slik er krevd.
Ved nybygg med egen adresse må sort-hvitt husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt monteres på godt synlig sted.

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

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

Plan- og bygningsetaten
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

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

Edina Midzic
enhetsleder

Emil Ager-Wick
saksbehandler

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Selvaag Prosjekt og Vedlikehold AS
Postboks 544 Økern
0512 OSLO

Dato: 09.05.2012

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

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

FERDIGATTEST – HUS 18

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

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

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

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

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

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

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

Plan- og bygningsetaten
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: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823 MVA

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

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 09.05.2012 av:

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

Vedlegg: Orientering om klageadgang

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

FERDIGATTEST
ARKITEKTUR - BYGGESAK - DOKUMENTTJENESTER

Følgebrev til leveranse

Ordrenummer:	199715
Leveransetype:	Plantegninger (Leilighet 7. Etg)
Dokumentene er kontrollert:	09.05.2025
Kontrollert av:	CA
Adresse:	KANALEN 3
Postadresse:	0252 OSLO
Matrikkel:	0301-210/40

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

Ved henvendelse til oss vedrørende denne bestilling, benytt ordrenummer: 199715

post@ferdigattest.net - 2025 © Ferdigattest DA

FERDIGATTEST
ARKITEKTUR - BYGGESAK - DOKUMENTTJENESTER

Følgebrev til leveranse

Ordrenummer:	199715
Leveransetype:	Ferdigattest
Dokumentene er kontrollert:	09.05.2025
Kontrollert av:	CA
Adresse:	KANALEN 3
Postadresse:	0252 OSLO
Matrikkel:	0301-210/40

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

Ved henvendelse til oss vedrørende denne bestilling, benytt ordrenummer: 199715

post@ferdigattest.net - 2025 © Ferdigattest DA

Skatteetaten

Dato
08.05.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

AMBITA AS
Postboks 2923 Solli
0230 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 0301 OSLO

Gnr 210 Bnr 40 Fnr 0 Snr 47

Eiendommens adresse:

Kanalen 3, 0252 OSLO

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 1 589 703
Som sekundærbolig:	kr 6 358 813

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

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

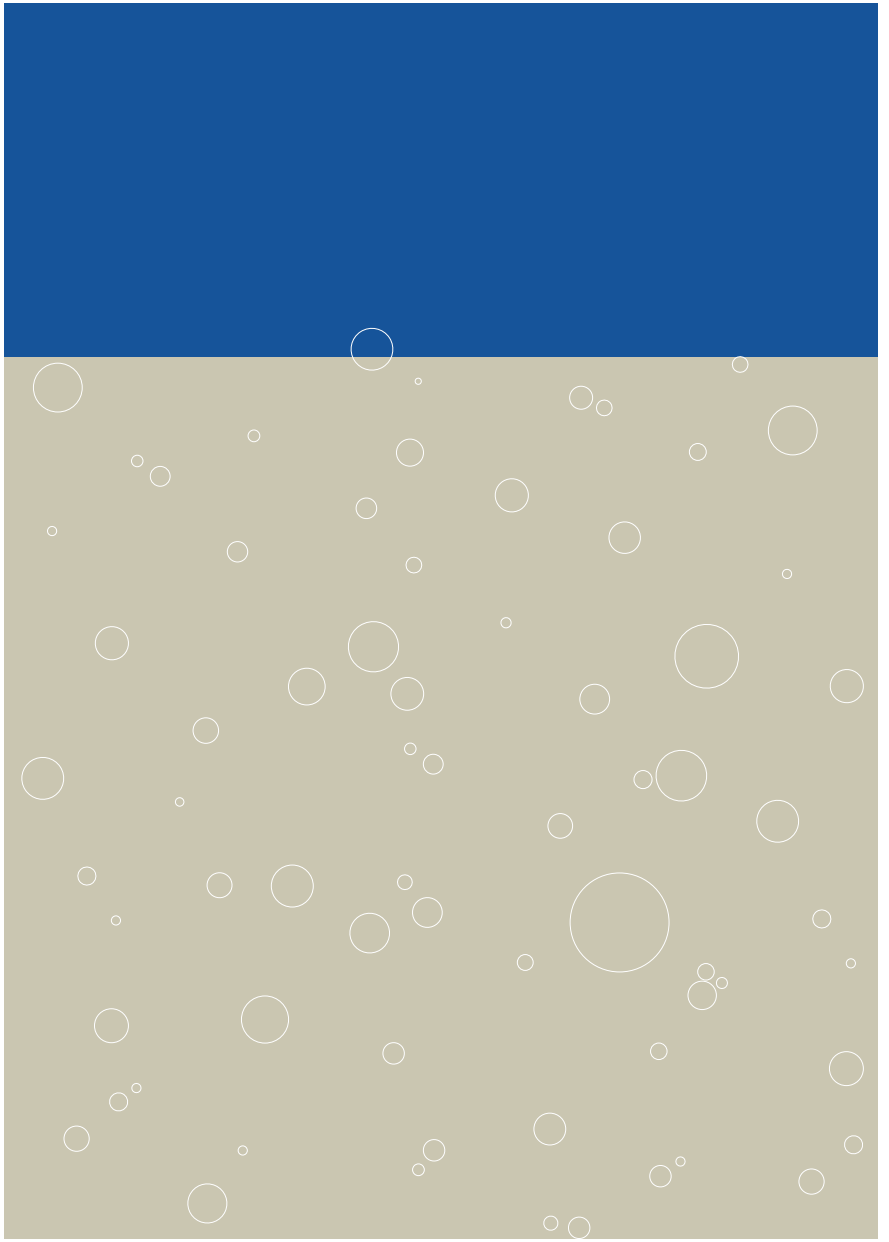
Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byutvikling

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 uteareale ment for privat bruk, og heller ikke overdekte torg i bl.a. kjøpesentre. Planen er en arealplan på et grovmasket nivå, det vil si det finnes mindre torg og møteplasser i planområdet som ikke vises i planen. Den gir heller ikke konkrete føringer for utforming av det enkelte torg eller den enkelte møteplass.

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

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

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

Plan- og bygningsetaten
Februar 2010

Ellen S de Vibe
Etatsdirektør

Ole Petter Finess
Avdelingsdirektør

Innhold

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

1. Bystyrets vedtak

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

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

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

Planens retningslinjer skal være veiledende for plan- og byggesaksbehandlingen.

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

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

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

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

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

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

Øvrige bestemmelser og retningslinjer forblir uendret.”

2. Planens mål

Hovedmål

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

Delmål

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

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

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

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

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

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

3. Planens bestemmelser og retningslinjer

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

§ 1 Avgrensning

Bestemmelsene gjelder for områder vist på plankartene merket:

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

§ 2 Hensikt med planen

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

§ 3 Definisjoner i planen

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

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

§ 3.1 Overordnete torg og møteplasser

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

Overordnete torg og møteplasser er underinndelt i:

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

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

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

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

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

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

§ 4 Planens rettsvirkning

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

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

§ 5 Tilrettelegging og utforming av torg og møteplasser

§ 5.1 Felles bestemmelser for torg og møteplasser

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

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

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

Stedsidentitet
Tiltak på torg og møteplasser skal ta utgangspunkt i stedlige karaktertrekk, som kultur- og naturlandskap, kulturminner og historiske spor, bebyggelse, vann og vassdrag, grønnstruktur eller virksomheter, slik at lokal stedsidentitet styrkes og utvikles.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

R5.1c Innenfor øvrige områder i byggesonen bør torg og møteplass ivaretas slik:
• For utbygging som omfatter mer enn 40 000 m^2 BRA (areal under terreng medregnes ikke) bør det i reguleringsplan sikres minst ett torg/en møteplass som oppfyller kravene fastlagt i § 5, med et anvendbart areal på minst 5 % av tiltakets BRA. Torg/møteplass bør lokaliseres på steder med god utsikt, gode solforhold og utformes med lett tilgang til offentlig gatenett eller gang/sykkelforbindelser. Terreng brattere enn 1:3 medregnes ikke i arealet. Det bør også sikres at torget/møteplassen ferdigstilles parallelt med bebyggelsen.
• For utbygging som omfatter mindre enn 40 000 m^2 BRA (areal under terreng medregnes ikke) kan kommunen i reguleringsplan, bebyggelsesplan eller søknad om rammetillatelse be om tilrettelegging for torg/møteplass, dersom terreng-, naturforhold, trafikkbarrierer eller andre stedlige forhold tilsier dette.
• For plan/tiltak innenfor offentlig vei/gate/plassgrunn eller areal regulert til dette bør det vurderes spesielt hvordan behovet for og tilgang til torg og møteplass kan ivaretas.

R5.1d Inntil torg/møteplass
Planer og tiltak på eiendom som grenser inntil eller på annen måte vesentlig berører overordnet torg eller møteplass bør bidra til at plassen utvikles i samsvar med bestemmelsenes § 5. Publikumsrettede funksjoner bør lokaliseres i 1. etasje mot plassen, med gangatkomst fra plassen. Innkjøring til varelevering og parkeringsanlegg bør legges utenom plassen. Utforming av bebyggelse som fører til vesentlig begrensning av solinnfall på plassen eller øking av vind bør unngås. Terrengbearbeiding bør ta hensyn til eksisterende gate- og byromsstruktur. Konsekvenser av plan/tiltak bør beskrives og vurderes for hele plassen, både for plassens rolle som torg/møteplass for offentligheten, og funksjonelt og arkitektonisk. Tiltak for å opprettholde og styrke plassens funksjon som møteplass beskrives og vurderes.

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

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

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

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.

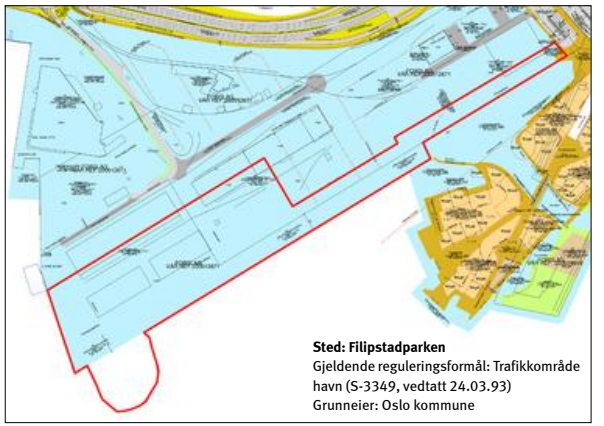
Torg og møteplasser skal ivaretas i tillegg til felles arealer for uteopphold knyttet til boligbebyggelse. Torg/møteplass skal lokaliseres på steder med god utsikt, gode solforhold og utformes med lett tilgang til offentlig gatenett eller gang/sykkelforbindelser. Terreng brattere enn 1:3 medregnes ikke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

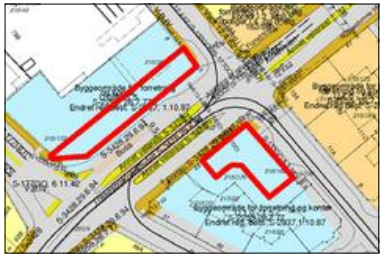


Sted: Filipstadparken
Gjeldende reguleringsformål: Trafikkområde havn (S-3349, vedtatt 24.03.93)
Grunneier: Oslo kommune



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

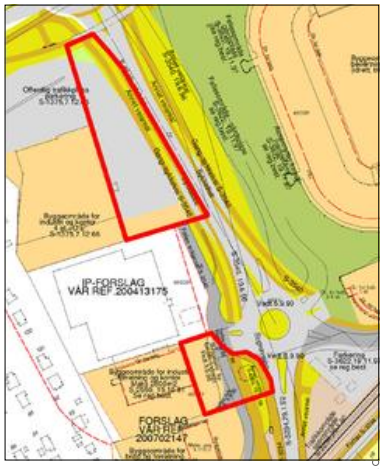
Sted: Makrellbekken
(Øvre Smestad vei 1 og 2A)
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde bolig
(S-995, vedtatt 05.07.62 og
S-3463, vedtatt 25.01.95)
Grunneiere:
Smestad Nye Handelshus AS,
Øvre Smestad Handelshus AS



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 reguleringsbe-
stemmelser, S-2864, vedtatt
14.05.86)
Grunneier: Oslo kommune

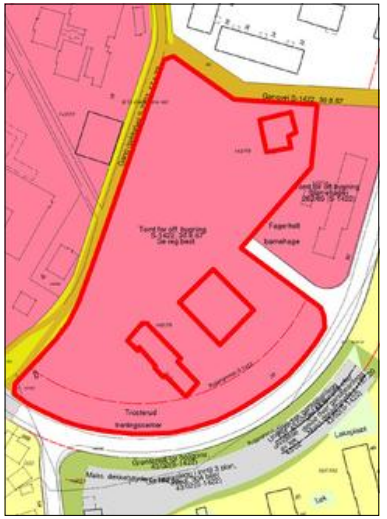
Bydel Stovner



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

Bydel Alna

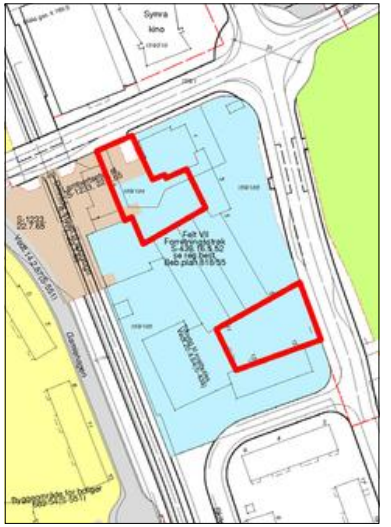
Sted: Trosterudvillaen
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde – tomt for offentlig bygning (S-1422, vedtatt 30.08.67)
Grunneier: Oslo kommune



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	Kommunedelplan	Oslo			X	(X)
Kdp Alna miljøpark	Under arbeid	Kommunedelplan	Langs Alna				X
Kdp byutvikling og bevaring i Indre Oslo	Under arbeid	Kommunedelplan	Indre Oslo			X	X
Samarbeidsprosjektet "Levende Oslo"		Samarbeidsprosjekt Oslo kommune og private aktører	Sentrum + +			X	X
Fjordbyplanen	2008	Planprogram	Sjøfronten	X		X	
Helhetlig utviklingsplan for Groruddalen (HUG)	2006	Ikke lovfestet strategiplan	Groruddalen	X	X		
Strategisk grønnstrukturplan for Groruddalen	?	Ikke lovfestet plan	Groruddalen	X	X		
Vedtatte reguleringsplaner/kommunedelplaner (kdp) for avgrensete områder	Vedtatt	Reguleringsplaner/kdp	Ulike delområder	X			
Reguleringsplaner under arbeid	Under arbeid	Reguleringsplan	Ulike delområder			X	X
"Vakker by"	2005	Handlingsprogram	Oslo		X		
Designmanual for Oslo – Indre by. Versjon 01	Under arbeid	Handlingsprogram	Oslo			X	X
Gatebruksplanen	Under arbeid	Handlingsprogram	Sentrum + Hausmannskvartalene			(X)	(X)
Program for gateopprusting – Indre Oslo	Revideres	Handlingsprogram	Indre Oslo				X
Stasjoner og tilgjengelighet T-bane (T-baneprosjekt)		Handlingsprogram	Oslo			X	X
Belysningsplan for Oslo	Under behandling	Ikke lovfestet plan	Sentrum + +			X	X

Sammenhengen til kommunedelplan for 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 sideareraler 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.

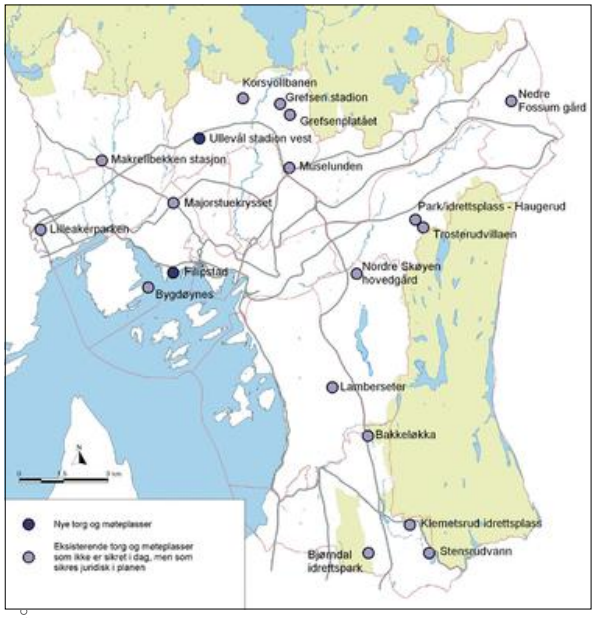
I sentre som er regulert og bygd ut i en sammenheng inngår ofte torg/plass. Det er vanlig at slike plasser ikke er regulert til formålet, men vist som ubebygd del av tomta, som i sin helhet er regulert til byggeområde. For å ivareta et utendørs allment tilgjengelig torg som ikke gjenbygges i slike sentra,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



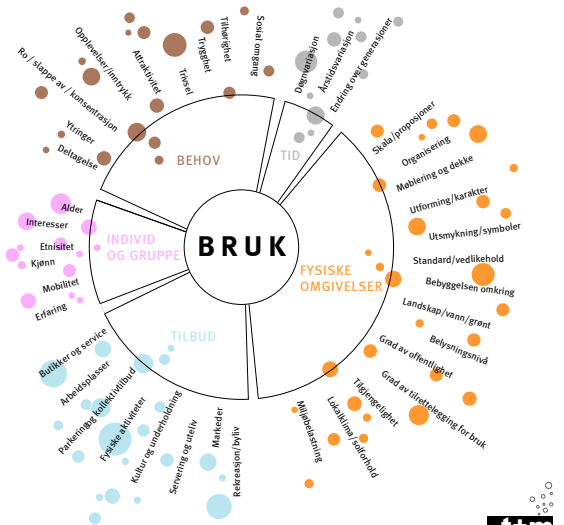
DEFINISJON
Byens uterom skal være åpne, tilgjengelige og for alle
I beskrivelsen av byens uterom, brukes betegnelser som offentlig og allmenn. Begge sier noe om grunnleggende kvaliteter ved byens uterom. Ordet offentlig er en motsats til privat og man mener gjerne åpent tilgjengelig. Ordet allmenn kan 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

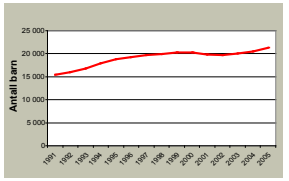
BY- OG BYLIV I ENDRING

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 uterarealer. 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 Grorud-dalen 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.

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.

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



PLANSTRATEGI

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

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

UNIVERSELL UTFORMING

Universell utforming fremmer deltagelse for alle i det offentlige uterom

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

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

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



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

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

PLANSTRATEGI

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

Verktøykassen viser en metode for et "benkeprogram".

BEHOV OG KRAV TIL TRYGGHET
Økende fokus på trygghet
Opplevelsen av utrygghet i byens uterom er økende for mange. Økt oppmerksomhet, blant annet gjennom media, har ført til økt fokus på temaet.

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

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

Variasjon i tilbud tiltrekker seg også ulike typer mennesker. Det er først og fremst øde eller ensidige bymiljøer med dominans av en type mennesker, som kan virke utrygge. (Jane Jacobs, "The Death and Life of Great American Cities, 1961). En viss sirkulasjon av biltrafikk bidrar også til at gater ikke fremstår som øde. Blindgater, gatetun og 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 uteareale. Den generelle fortettingen gir økt utnyttelse av de bebygde arealene og fører til utbyggingspress på mange offentlige arealer. Uterommenes størrelse, beliggenhet og grad av offentlig karakter er under press. Høy arealutnyttelse kan endre uterommenes oppholdskvaliteter ved reduserte lys- og solforhold. Storskalerte utbygginger kan også redusere tilgjengeligheten i byen dersom de ikke gir rom for et nett av byrom og forbindelser som knytter seg til den eksisterende byen.

I høringsutkast til "Kommunedelplan for byutvikling og bevaring i indre Oslo" søker man å styre kvaliteter knyttet til uterom gjennom bestemmelser som spesifikt retter seg mot høydekrav knyttet til strøksgatene. Planforslaget har forøvrig høydebegrensninger som forholder seg til områdekarakter og ønsket transformasjon. Her er uterommene ikke styrende for høydekravene, men alle utbygginger skal i følge forslaget ivareta visse lys- og solforhold for tilliggende uterom. Planens forslag til bestemmelse for tilgjengelighet ved store utbyggingsprosjekter, vil kunne sikre en finmasket, gangbasert gatenettstruktur. Planforslaget omfatter bare indre Oslo, og vil bli bearbeidet til nytt offentlig ettersyn.



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

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

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

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

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





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

Restarealer – potensielle møteplasser
Restarealer i bystrukturen kan være potensielle lokale møteplasser, som "lommer" i tett bystruktur. Bredere fortau og utvikling av mer småskalerte plassdannelser øker mulighetene for opphold og danner viktige pusterom i en gangbasert bystruktur. Økte gang- og oppholdsarealer øker mulighetene for gatehandel og uteservering. Små plassdannelser vil i tillegg kunne berike områder med estetiske detaljer.

PLANSTRATEGI

I utpekte områder sikrer bestemmelsene at det etableres torg/møteplasser med bestemte kvalitetskrav i forbindelse med store utbyggingstiltak.

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

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

Restarealer i bystrukturen kan være potensielle lokale møteplasser.

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

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

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

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

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



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

PLANSTRATEGI

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

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

FARE FOR GJENBYGGING AV EKSISTERENDE PLASSER/TORG I YTRE BY
Lokale, åpne sentertorg bør sikres
Drabantbyene er bygd opp rundt lokale nærsentra og det er store forskjeller i sentrenes tilbud.

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

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



På kjøpesentere møtes folk både på innsiden og utsiden. En forutsetning for at folk slår seg ned utendørs, er at det er lagt til rette for det. Få sentere har attraktive uteoppholdsarealer.



PLANSTRATEGI

Det er fastlagt planbestemmelse hvor gjenbygging av torg/møteplasser ikke tillates.

Verktøykassen viser eksempler på møteplasser i tilknytning til større kjøpesentre og på nye ikke overbygde sentra.

STEDER BLIR MER LIKE

Økt estetisering av byrommene i indre by

Samtidig som steder og byer blir mer like, pågår en internasjonal konkurranse byer imellom, der særpreg, bykultur og attraktive omgivelser står i fokus. Byers identitet er konkurransefaktor, der byrommene og bylivet i seg selv er viktig. Denne konkurransen legger press på oppgradering av sentrale byområder, og medfører økte forskjeller i standard på uterommene. Velstelte og rene byrom er gjerne uttrykk for attraktive og trygge byrom som ledd i denne konkurransen.

Opparbeidelsesstandard og utforming må vurderes i forhold til om dette fremmer bruk eller ikke. Estetiserte utemiljøer kan begrense bruk ved at møblering og overflater forhindrer annen bruk. Oppholdssoner kan være nedprioritert til fordel for mer kommersielle tilbud og tilrettelegginger.

Bruk finner også sted uavhengig av standard på uterommene. Folk skaper sine egne møtesteder. For barn og unge kan møteplasser med liten grad av tilrettelegging være svært attraktive. Å selv kunne påvirke bruken og eksempelvis improvisere ny bruk, kan virke tiltrekkende.

Stedstilpasning og spesialisering må avveies

Ved tilrettelegging av nye og eksisterende møteplasser, må hensynet til i hvor stor grad man skal spesialisere og tilrettelegge for spesifikk bruk avklares. Siden brukergrupper kan ha svært ulike behov, kan det være nødvendig med en viss grad av spesialisering. Mange aktiviteter lar seg likevel innpasse på samme sted. Andre aktiviteter kan være så spesialisert eller medføre støy eller andre ulemper som virker avvisende på annen bruk.

Steder som av mange oppfattes som gode møteplasser, kjennetegnes ved at de kan brukes av mange og ulike brukere. De er allsidige, er av en viss størrelse og rommer muligheter for flere former for bruk samtidig. Denne generaliteten kan betraktes som en motsats til spesialisering. Ved generalisering kan man i imidlertid stå i fare for å forflate uterommene og bryte ned byens stedegne karakter og variasjonsrikdom.

PLANSTRATEGI

Oslos særegne kvaliteter, karakteristika og egenart ved utvikling av byens møteplasser søkes i planen sikret ved utvelgelse av overordnet struktur og ved bestemmelse og retningslinje knyttet til denne.

I planens verktøykasse skal det gis eksempler på planprosesser og gjennomføring som har fokus på stedsidentitet, gjennom nytenking, eksperimentell arkitektur, bruk av humor, kunst og lignende.







Byøkologiske faktorer det skal tas hensyn til ved utvikling av møteplasser:
- størrelse
- korridorer
- overganger/kanter
- artsmangfold
- skiktning av vegetasjonen

NÆRHET TIL GRØNT OG VANN I BYEN

Grønt og vann gir høynet kvalitet og trivsel i uterommene

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

Fysisk aktivitet knyttet til vann og grønt

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



Både harde og grønne flater i uterommene gir muligheter for fysisk aktivitet som løping, ballspill, lek, klatring, hopping, skating osv. En variasjon av grus-, asfalt- og gressdekker gir fleksibel og variert bruk.

Ulike former for kanter kan avgrense og definere bruksarealer, brukes til å sitte på eller fungere som rail, avsatser og lignende for skatere. Ulike typer ball- og kulespill krever lite utstyr og innbyr til mer spontan deltgelse.

Noen aktiviteter krever større grad av tilrettelegging, som f.eks. klatre- og skateanlegg. Her er god utforming avgjørende for anleggenes krav til å være tilstrekkelig utfordrende.

Prinsipper for biologisk mangfold

Ved utvikling av torg og møteplasser skal det tas hensyn til biologisk mangfold. Grad av tilrettelegging for ferdsel og opphold må avveies i forhold til eventuelle vernehensyn. Utvikling og bruk av møteplasser som del av byens grønne og blå struktur kan være i konflikt med ønsket ivaretagelse av biologisk mangfold.

Byens blågrønne struktur skal styrkes ved at nye tiltak bidrar til å reetablere og skape sammenhenger og forbindelser mellom byens grøntarealer. Det skal tas hensyn til grunnleggende byøkologiske prinsipper ved utvikling møteplasser.

PLANSTRATEGI

Planbestemmelse sikrer vurderinger av muligheten for bruk av vann og vegetasjon for byens møteplasser, samt ivaretagelse av biologisk mangfold.

Overvann fra torg og plasser skal i størst mulig grad håndteres lokalt og vurderes å inngå i selve utformingen. Muligheter for elve- og bekkeåpninger skal vurderes og er sikret i bestemmelse.

Eksempler på gode løsninger er vist i verktøykassen.

DRIFTSNIVÅ

Intensivert bybruk krever økt driftsnivå

Fortetting forebygger kostbar byspredning. Som følge av generell byvekst, fortetting og nye urbane trender er imidlertid bruken av fellesrommene intensivert. Dette medfører stor slitasje og øker behovet for kontinuerlig drift, samtidig som driftsmidlene ikke er økt i samme grad. Økt fokus på uterommenes attraktivitet tilsier også høyere driftsstandard, som betyr økte driftsmidler, men også differensiering av driftsstandarder.

Bydelene har fått overført ansvar for store deler av bydelenes uteromsstruktur. Dette har medført behov for å styrke bydelenes kompetanse knyttet både til planlegging, forvaltning og drift av uterommene. Midler til dette konkurrerer med øvrige budsjettposter i bydelen.

Samordning og koordinering av oppgaver aktørene imellom kan både gi en effektiviseringsgevinst og fremme et mer enhetlig nivå på drift og vedlikehold. Dette påvirker trivsel og følelsen av trygghet i uterommene, og er en oppgave som bør prioriteres.

PLANSTRATEGI

Planbestemmelse stiller krav til bruk av robuste og varige materialer ved utvikling av overordnede møteplasser, som kan bidra til økt kvalitet og redusert driftsbehov.

Bydelene har særskilt påpekt behovet for økte driftsmidler i sine innspill til planen.



FRAGMENTERT FORVALTNINGSANSVAR FOR TORG OG MØTEPLASSER

Mange aktører øker behovet for koordinering av drift og vedlikehold

Mange kommunale og statlige aktører har en rolle i det offentlige rom. Ulike sektorinteresser har ansvar i mange sammenhenger. Dagens situasjon kjennetegnes ved manglende overgripende ansvar for helhet. Også innen drift og vedlikehold er forvaltningsansvaret splittet.

NYE AKTØRER - NYE OFFENTLIG/PRIVATE SAMARBEID

Økt kompleksitet for aktører i uterommet

Økt kompleksitet preger bildet av forvaltere og aktører som både utvikler og drifter det offentlige rom. Nye samarbeids- og utviklingsmodeller gir et mer sammensatt og komplekst bilde enn før. Behovet for koordinering og samordning øker. Behovet for tidlig å avklare offentlighetens interesser knyttet til møteplasser i utbyggingssaker øker.

Utstrakt bruk av medvirkning ved planlegging og utvikling av møteplasser kan sikre at lokale behov ivaretas.

Ansvar for utvikling av uterommene forskyves i mange tilfeller fra offentlig til sivil eller privat sektor. Til det offentlige rom knytter det seg store verdier, også for utbyggerne. Verdien av gode og velfungerende uteområder i nye nabolag kan være et underkommunisert tema. Både det offentlige og private utbyggere er tjent med utvikling av attraktive og gode allment tilgjengelige uteområder, jf. Tidemannsparken. Gjennom utbyggingsavtaler kan kvalitet og omfang på de offentlige arealene konkretiseres og sikres.

Drifts- og vedlikeholdsansvar for arealer og anlegg kan avklares og sikres gjennom utbyggingsavtaler.

PLANSTRATEGI

Sjekkliste for plan- og byggesaksbehandling skal bidra til tidlig avklaring av offentlige interesser knyttet til behovet for uterom og samhandling aktørene imellom.

Verktøykassen vil gi eksempler på vellykkede samarbeidsprosesser mellom private og offentlige aktører.

Utvikling av eksisterende og etablering av nye torg og møteplasser vil i mange områder måtte sikres gjennom utbyggingsavtale.

I utbyggingsavtalene skal kvalitet og standard for opparbeiding konkretiseres og ansvar for drift og vedlikehold fastlegges.

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

Litteraturliste

By og byliv i endring. Studier av byrom og handlingsrom i Oslo. Jonny Aspen (red), 2005

På sporet av byen: lesninger av senmoderne byliv. Johnny Aspen og John Pløger (red), 1997

Bo i bysentrum. By i bosentrum. Guro Voss Gabrielsen og Bård Isdahl, Norsk Form 2005

Endringsprosesser i norske drabantbyer. Thorbjørn Hansen og Ingar Brattbakk, Byggforsk 2005

Byliv og havnefront. Nicolai Carlberg & Søren Møller Christensen, Københavns universitet 2005

Open. New Designs for Public Space. Raymond W. Gastil and Zoë Ryan, Van Alen Institute: Projects in Public Architecture, New York 2004

Flesh and stone. The body and the City in Western Civilization, Richard Sennett 1994

Byens rum. Byens liv. Jan Gehl og Lars Gemzøe, København 1996

Gåboka. Inge Dahlman, Vegdirektoratet 2005

Allmenningen. Det urbane fristed. Bergen Byformsenter 2002

Byens liv.... Gaten som sosial arena. Oslo. Vegdirektoratet 1998

Til stede. Byens rom. Peter Butenschøn og Maren Holsen (red.), Norsk Form 2003

Fra bakgården til Oslo City – en casestudie fra Hausmannsområdet Guro Voss Gabrielsen, Mina Hauge Nærland og Cecilia Løyning Stokkeland, Norsk Form/ Husbanken 2004

Stedelijke vrije tijd. Multirecreatieve Milieus in een GIS-model, Plan Amsterdam 2002

Registrering av arealer med bruksverdi for barn og unge. En veileder. Prosjektet "Barn og unge: Samfunnsengasjement, medvirkning og innflytelse (1998 – 2003). Vestfold fylkeskommune juni 2001

Ungdommens stemme i bydel Sagene – en kartlegging av ungdommers bruk av sitt nærområde. Sigrun Marie Moss, Elin Lindal, Renate Sletholt, Ola Andersbakken, Mari Olea Lie, Universitetet i Oslo/ Norsk Form 2005

Fellesskap for utvikling, PLA – medvirkning i praksis. Aune, Foss, Skåra, Kommuneforlaget 2001

Tilleggsdokumenter og bakgrunnsmateriale

Kart som ligger vedlagt

Vedlegg 1. Plankart indre Oslo.
Vedlegg 2. Plankart ytre by vest.
Vedlegg 3. Plankart ytre by øst.
Vedlegg 4. Plankart ytre by syd.

Øvrige dokumenter

Forslag til kommunedelplan for torg og møteplasser, datert Plan- og bygningsetaten desember 2007. I denne planrapporten er status og planforslag for hver bydel gjennomgått detaljert.

Bemerkninger ved offentlig ettersyn juni – september 2007.

Referat fra medvirkningsmøter i bydelene,
Civitas og Landskapsfabrikken 09.06.2006.

Forhåndsinnspill – sammenstilling av innspill fra private og bydelen 27.09.06.

Møteplasser i multietniske miljøer, Byggforsknotat 83 2006, mars 2006.

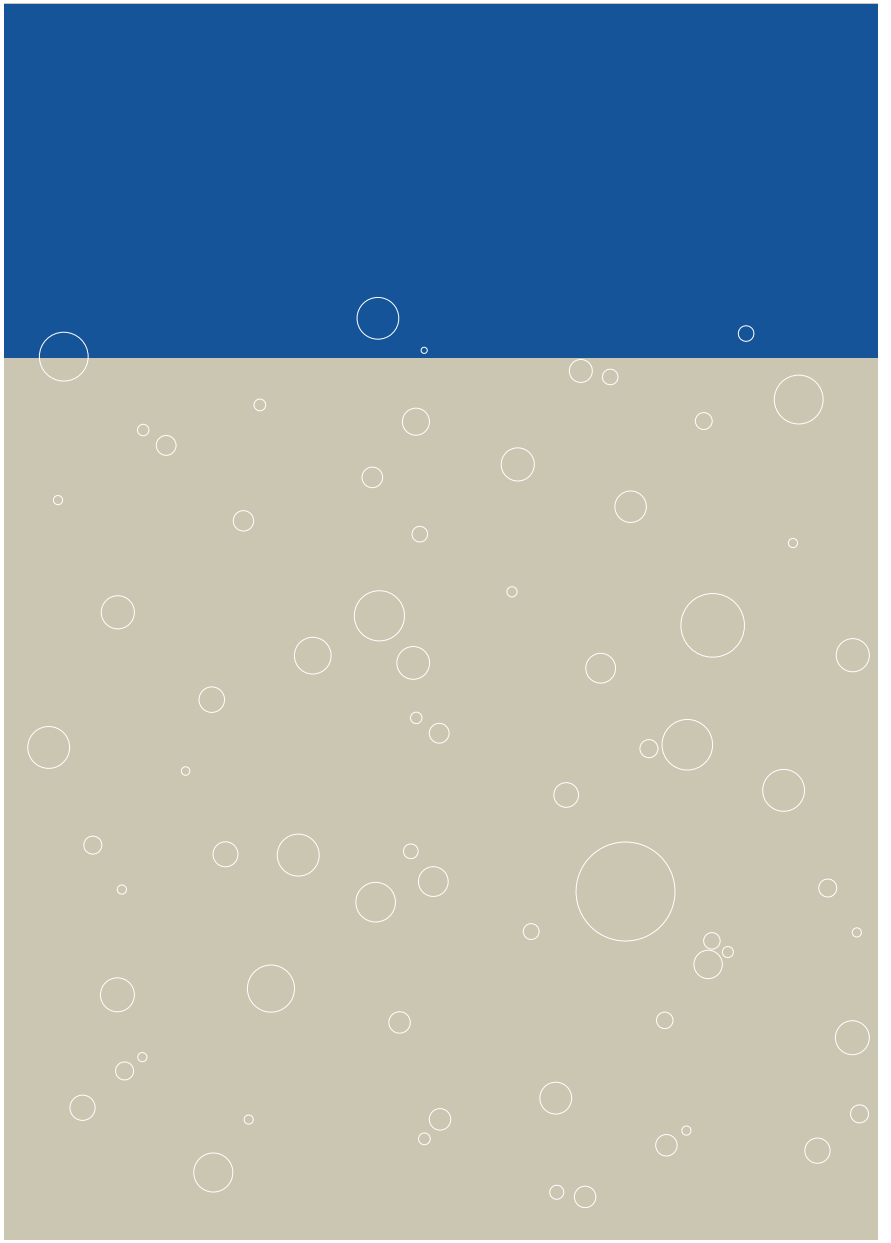
Verktøykasse, januar 2009.

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

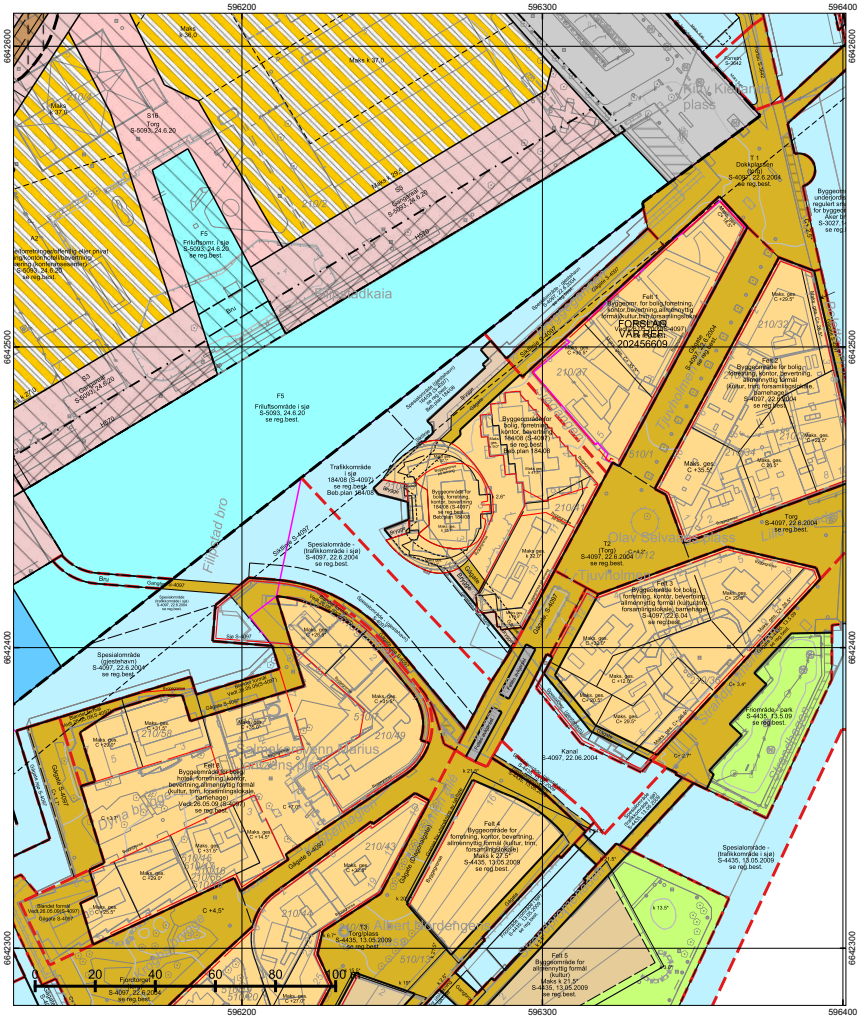
Besøksadresse: Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse: Boks 364 sentrum, 0102 Oslo

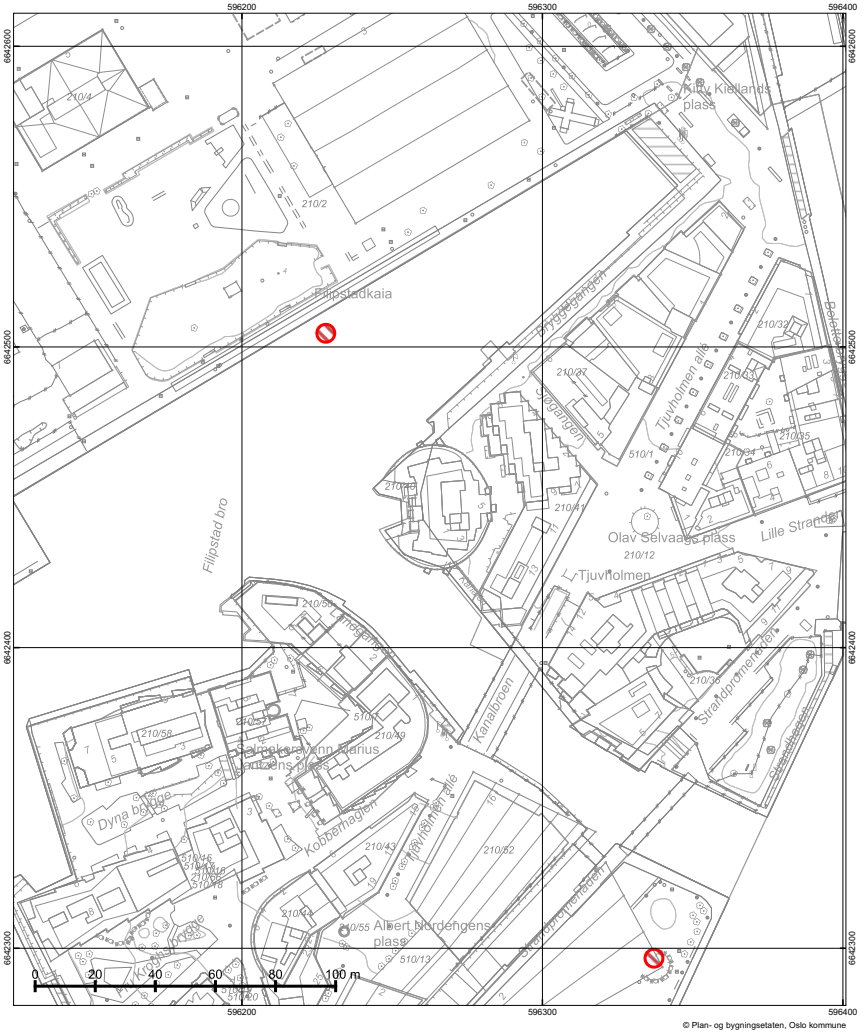
Telefon: 02 180
Telefaks: 23 49 10 01

Internett: www.pbe.oslo.kommune.no
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

kdp t+m
kommunedelplan for torg og møteplasser




596200
596300
596400
6842600
6842500
6842400
6842300
Kirkeallmenningen
Kirkeplassen
Kirkeplass
Kirkeallmenningen
Kirkeallmenningen
Kirkeallmenningen



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

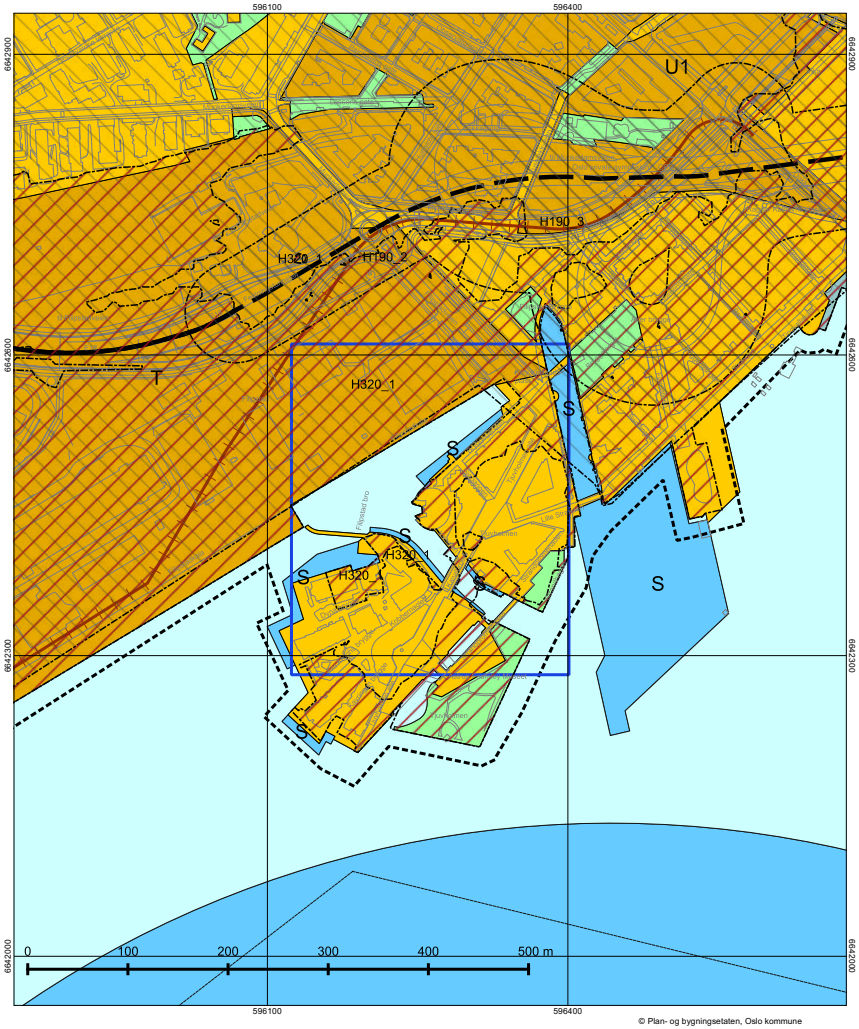
Dato: 06.05.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 142398/ 86511252
Deres ref.: 41464/ MS@MSNOP
Adresse: KANALEN 3
Kommentar:
Gnr/Bnr: 210/40

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 06.05.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 142398/86511252
Deres ref.: 41464/ MS@MSNOP

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

Informasjon om høyder i reguleringskart

Kart til byggesak, bestilt i Bestillingstjenesten (www.byggesak.com).
Nabolisten er ikke lenger en del av dette produktet (varenr 8001 Byggesakspakke). «Byggesakspakke» har derfor skiftet navn til «Byggesakskart». Du kan lage dokumentene du trenger for å varsle naboene, i nettløsningen vår Nabovarsel på Oslo kommunes nettsider.

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
Plan- og bygningsetaten har startet en prosess med skanning av alle reguleringskart. Kartene publiseres fortløpende i saksinnsyn på vår nettside. Ved spørsmål, vennligst ta kontakt med vårt kundesenter.

Viktig for produkter i pdf

For at utskrift av kart fra pdf filer ved bruk av Adobe programvare skal vises i riktig målestokk, må følgende innstillinger gjøres i «skriv ut» eller «print» dialogboksen i Acrobat Reader versjon X (10) og XI (11):

- «Faktisk størrelse» må velges under «Sideskalering og – håndtering» i norsk versjon.
- «None» må velges under «Page scaling» i engelsk versjon.

I versjon 9 må «Page scaling/ sideskalering» settes til «none/ faktisk størrelse».

Vi anbefaler bruk av versjon 9 eller 10, da tidligere versjoner ikke støtter våre produkter.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Sist revidert 23.07.2013

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. Hvis tiltaket ligger innenfor eller inntil arealer med registrert biologisk mangfold vil dette fremgå i form av tekst på reguleringskart som kjøpes i etatens kundesenter eller bestilles på internett. Det vil i slike saker også følge med et eget kartblad der biologisk mangfold er markert med rødt (rød skravur i kommunens kartløsning Plan Web).

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 bygge søknad innsendes. Hvis det ikke foreligger uttalelse fra Bymiljøetaten ved innsendelse av bygge søknad, 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. Fylkesmannen er forvaltningsmyndighet (med unntak av dverggås der Miljødirektoratet er forvaltningsmyndighet).

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: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823
MVA

I saker som kommer i konflikt med prioriterte arter og deres økologiske funksjonsområde må det søkes om dispensasjon hos Fylkesmannen. Gis det ikke slik dispensasjon må byggesøknaden avvises. Plan- og bygningsetaten kan ikke behandle søknaden før den er behandlet og besvart fra Fylkesmannen.

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

18408

Mindre vesentlig endring/bebyggelsesplan for Tjuvholmen (S-4097), søndre del av felt 1.
Gnr. 210 og bnr. 12.

18408 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 03.09.2008
Vedtatt av: Byutviklingskomiteen
Vedtaksdokumenter: 200707572
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: S-4097, 200707572

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

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 kommune
Plan- og bygningsetaten

Marthe Skabo
KANALEN 3

Dato: 06.05.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86511252
8498186

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.210 BNR. 40

Vi viser til bestilling av 20250506 for KANALEN 3.

GNR. 210 BNR. 40

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 06.10.2010.

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

1160.2 m²

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

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

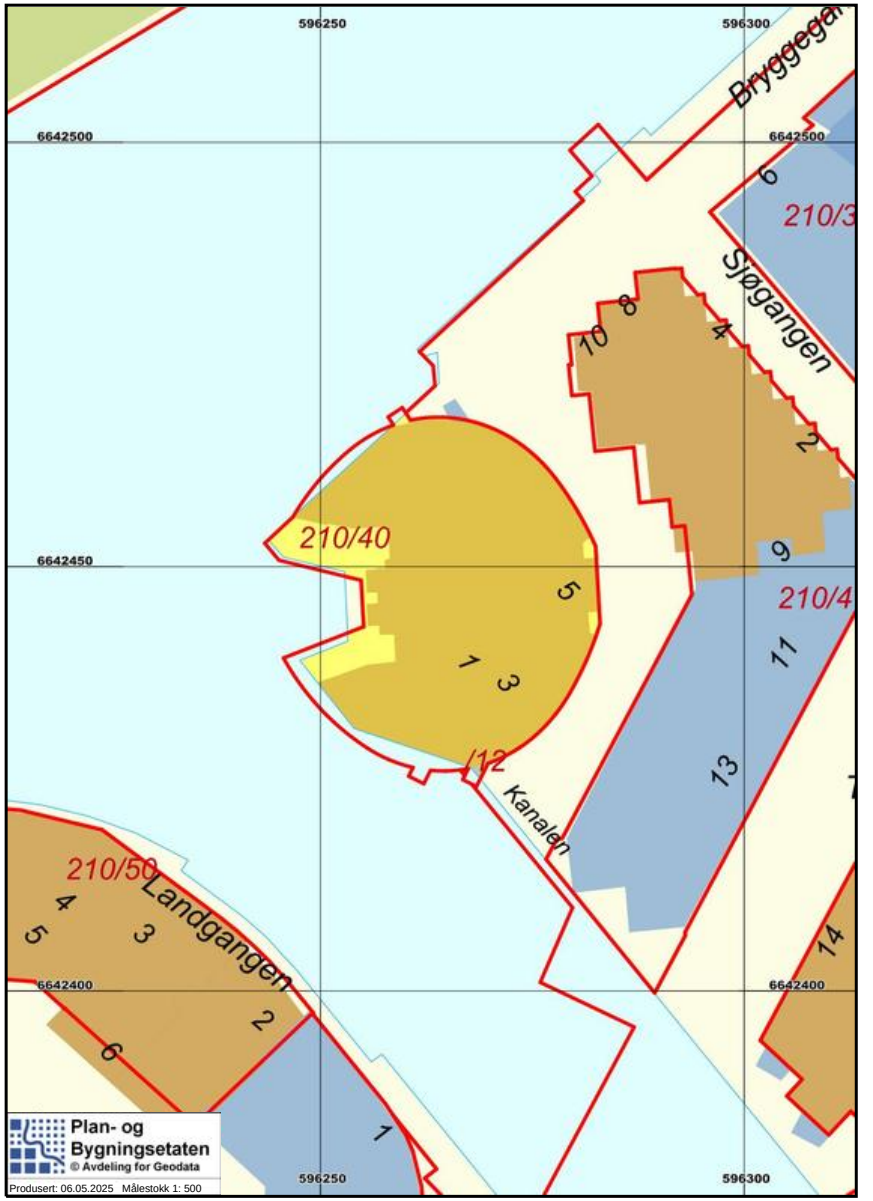
Kristin Tveit
Enhetsleder

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



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

Kartverket

BYGDØY ALLE EIENDOM AS
V/MARTHE SKABO
BYGDØY ALLE 34
0265 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 13-0244/25
Vår referanse: 3744709/26338534
Bestilling: C3 2025-05-07 65

Dato
07.05.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
763583	200	6.10.2010	SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	210	40	0	0

[x] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med bruksfeilelie: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 600972173
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	Adresse
946129356	Hjort Advokatfirmaet DA	Postboks 471 Sentrum, 0105 OSLO

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
0301	210	40

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Samlebruk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	210	40	0	1	332 / 7303	Næringsseksjon	Nei	Nei
0301	210	40	0	2	358 / 7303	Næringsseksjon	Nei	Nei
0301	210	40	0	3	49 / 7303	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	210	40	0	4	60 / 7303	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	210	40	0	5	69 / 7303	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	210	40	0	6	91 / 7303	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	210	40	0	7	77 / 7303	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	210	40	0	8	79 / 7303	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	210	40	0	9	91 / 7303	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	210	40	0	10	69 / 7303	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	210	40	0	11	60 / 7303	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	210	40	0	12	60 / 7303	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	210	40	0	13	62 / 7303	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	210	40	0	14	49 / 7303	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	210	40	0	15	60 / 7303	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	210	40	0	16	66 / 7303	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	210	40	0	17	94 / 7303	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	210	40	0	18	79 / 7303	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	210	40	0	19	77 / 7303	Boligseksjon	Ja	Nei

Doknr: 763583 Tinglyst: 06.10.2010
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

01.10.2010 12.20

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
GEODATAAVDELINGEN
RETT KOPI
01.10.2010
Bente Hansen

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2010/763583/200
Uthentet 2025-05-07 09:16

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	210	40	0	20	94 / 7303	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	210	40	0	21	66 / 7303	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	210	40	0	22	60 / 7303	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	210	40	0	23	60 / 7303	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	210	40	0	24	62 / 7303	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	210	40	0	25	49 / 7303	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	210	40	0	26	60 / 7303	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	210	40	0	27	66 / 7303	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	210	40	0	28	94 / 7303	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	210	40	0	29	77 / 7303	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	210	40	0	30	79 / 7303	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	210	40	0	31	94 / 7303	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	210	40	0	32	66 / 7303	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	210	40	0	33	60 / 7303	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	210	40	0	34	60 / 7303	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	210	40	0	35	62 / 7303	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	210	40	0	36	49 / 7303	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	210	40	0	37	60 / 7303	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	210	40	0	38	66 / 7303	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	210	40	0	39	94 / 7303	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	210	40	0	40	77 / 7303	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	210	40	0	41	79 / 7303	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	210	40	0	42	94 / 7303	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	210	40	0	43	66 / 7303	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	210	40	0	44	60 / 7303	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	210	40	0	45	60 / 7303	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	210	40	0	46	62 / 7303	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	210	40	0	47	49 / 7303	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	210	40	0	48	60 / 7303	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	210	40	0	49	66 / 7303	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	210	40	0	50	94 / 7303	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	210	40	0	51	79 / 7303	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	210	40	0	52	34 / 7303	Boligseksjon	Nei	Nei

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2010/763583/200
Uthentet 2025-05-07 09:16

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	210	40	0	53	135 / 7303	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	210	40	0	54	66 / 7303	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	210	40	0	55	60 / 7303	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	210	40	0	56	60 / 7303	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	210	40	0	57	62 / 7303	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	210	40	0	58	49 / 7303	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	210	40	0	59	60 / 7303	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	210	40	0	60	55 / 7303	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	210	40	0	61	106 / 7303	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	210	40	0	62	77 / 7303	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	210	40	0	63	79 / 7303	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	210	40	0	64	106 / 7303	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	210	40	0	65	55 / 7303	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	210	40	0	66	60 / 7303	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	210	40	0	67	60 / 7303	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	210	40	0	68	62 / 7303	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	210	40	0	69	49 / 7303	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	210	40	0	70	60 / 7303	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	210	40	0	71	55 / 7303	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	210	40	0	72	106 / 7303	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	210	40	0	73	79 / 7303	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	210	40	0	74	77 / 7303	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	210	40	0	75	106 / 7303	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	210	40	0	76	55 / 7303	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	210	40	0	77	60 / 7303	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	210	40	0	78	60 / 7303	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	210	40	0	79	62 / 7303	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	210	40	0	80	49 / 7303	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	210	40	0	81	60 / 7303	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	210	40	0	82	66 / 7303	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	210	40	0	83	94 / 7303	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	210	40	0	84	77 / 7303	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	210	40	0	85	79 / 7303	Boligseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	210	40	0	86	106 / 7303	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	210	40	0	87	55 / 7303	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	210	40	0	88	60 / 7303	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	210	40	0	89	60 / 7303	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	210	40	0	90	62 / 7303	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	210	40	0	91	357 / 7303	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	210	40	0	92	58 / 7303	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	210	40	0	93	59 / 7303	Boligseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

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	210	40		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) [1]	Navn	Seksjonsnr. [4]	Ideell andel [5]
987592567	Oslo Havn KF		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	Bol			12				22				32			
3				13				23				33			
4	Bilag			14				24				34			
5				15				25				35			
6				16				26				36			
7				17				27				37			
8				18				28				38			
9				19				29				39			
10				20				30				40			
SUM BRØK				SUM BRØK				SUM BRØK				SUM BRØK			

SUM BRØK (TELLERE) **= NEVNER I SAMEIEBRØKEN**

rettet etter avtale med Liv Aandahl 08.10. HMO.

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.

Signaturer

Rubrikk for underskrifter finnes nederst på side 2. (Felt 7) Da skjemaet består av løse ark, kreves imidlertid signering også her.

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
KOPI, 30.08.10

©Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten . Seksjoneringsbegjæring - side Side 1 av 3

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.

Kvittet etter avtale med Liv Aandal. 17.08.10. HJNO.

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 [9]	Navn gjentas med blokkbokst.	Ektefelle/registrert partner [9]
Oslo 25/6-10	[signature]	Oslo Havn KF	
	OLE THOMAS BERGE, ihht. generalfullmakt og 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.

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.	
210	40		1 - 93	i Oslo kommune

Dato	Underskrift	Stempel
30/9-2010	[signature]	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 måtedokument utarbeides - vedlegge dette sammen med tinglysingsgjenpart.

Kartverket Attestert kopi av dok.nr. 2010/763583/200
Uthentet 2025-05-07 09:16

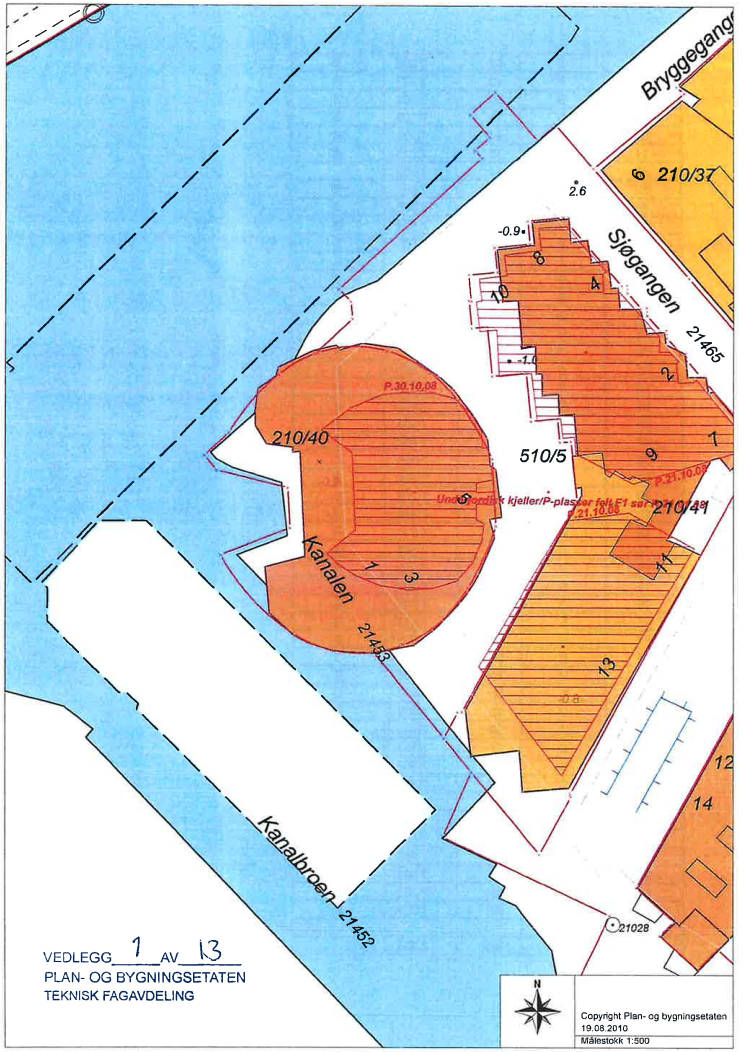
Vedlegg seksjoneringsbegjæring, jfr. pkt. 3
SAMEIET - TJUVHOLMEN
hus 18

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

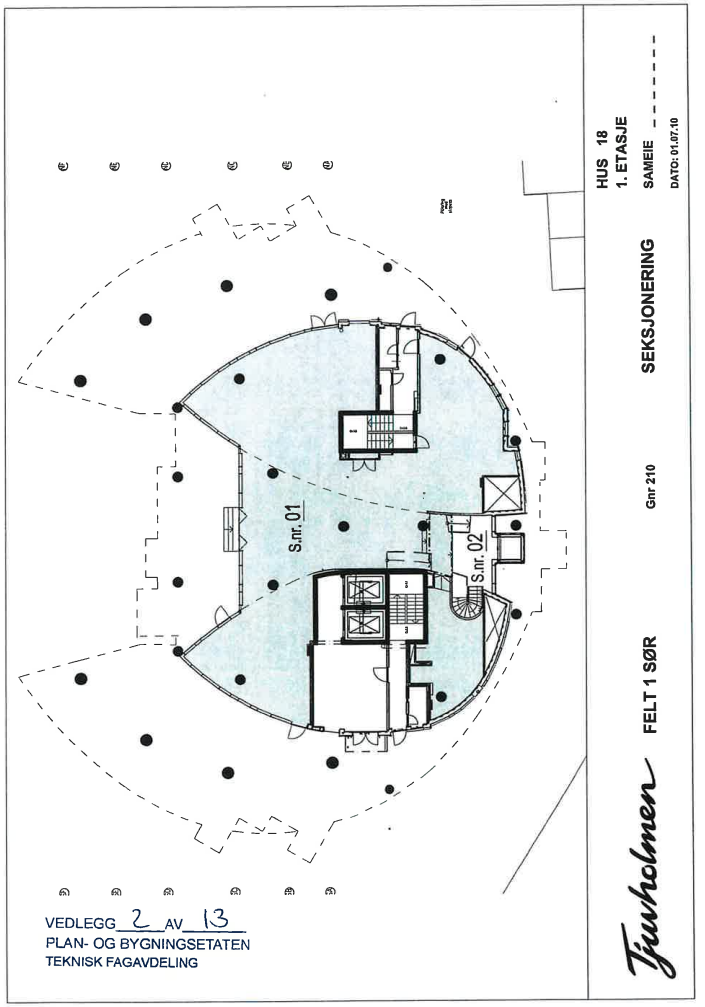
Kartverket Attestert kopi av dok.nr. 2010/763583/200
Uthentet 2025-05-07 09:16

46	B	62	/	7 303	B
47	B	49	/	7 303	B
48	B	60	/	7 303	B
49	B	66	/	7 303	B
50	B	94	/	7 303	B
51	B	79	/	7 303	B
52	B	34	/	7 303	
53	B	135	/	7 303	B
54	B	66	/	7 303	B
55	B	60	/	7 303	B
56	B	60	/	7 303	B
57	B	62	/	7 303	B
58	B	49	/	7 303	B
59	B	60	/	7 303	B
60	B	55	/	7 303	B
61	B	106	/	7 303	B
62	B	77	/	7 303	B
63	B	79	/	7 303	B
64	B	106	/	7 303	B
65	B	55	/	7 303	B
66	B	60	/	7 303	B
67	B	60	/	7 303	B
68	B	62	/	7 303	B
69	B	49	/	7 303	B
70	B	60	/	7 303	B
71	B	55	/	7 303	B
72	B	106	/	7 303	B
73	B	79	/	7 303	B
74	B	77	/	7 303	B
75	B	106	/	7 303	B
76	B	55	/	7 303	B
77	B	60	/	7 303	B
78	B	60	/	7 303	B
79	B	62	/	7 303	B
80	B	49	/	7 303	B
81	B	60	/	7 303	B
82	B	66	/	7 303	B
83	B	94	/	7 303	B
84	B	77	/	7 303	B
85	B	79	/	7 303	B
86	B	106	/	7 303	B
87	B	55	/	7 303	B
88	B	60	/	7 303	B
89	B	60	/	7 303	B
90	B	62	/	7 303	B
91	B	357	/	7 303	B
92	B	58	/	7 303	B
93	B	59	/	7 303	B
		7303	/	7 303	

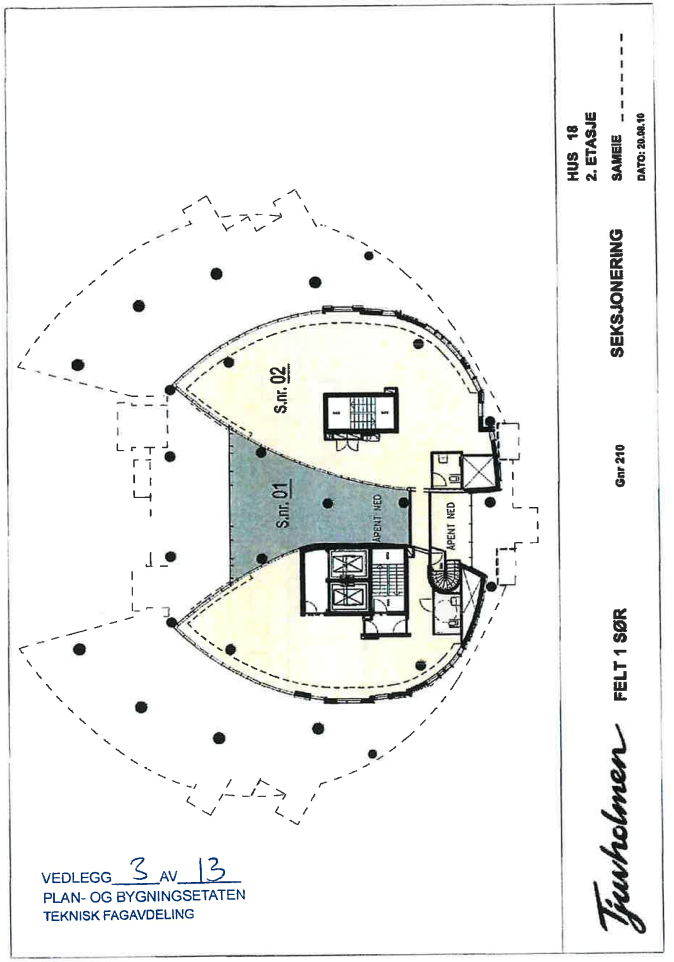
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2010/763583/200
Uthentet 2025-05-07 09:16



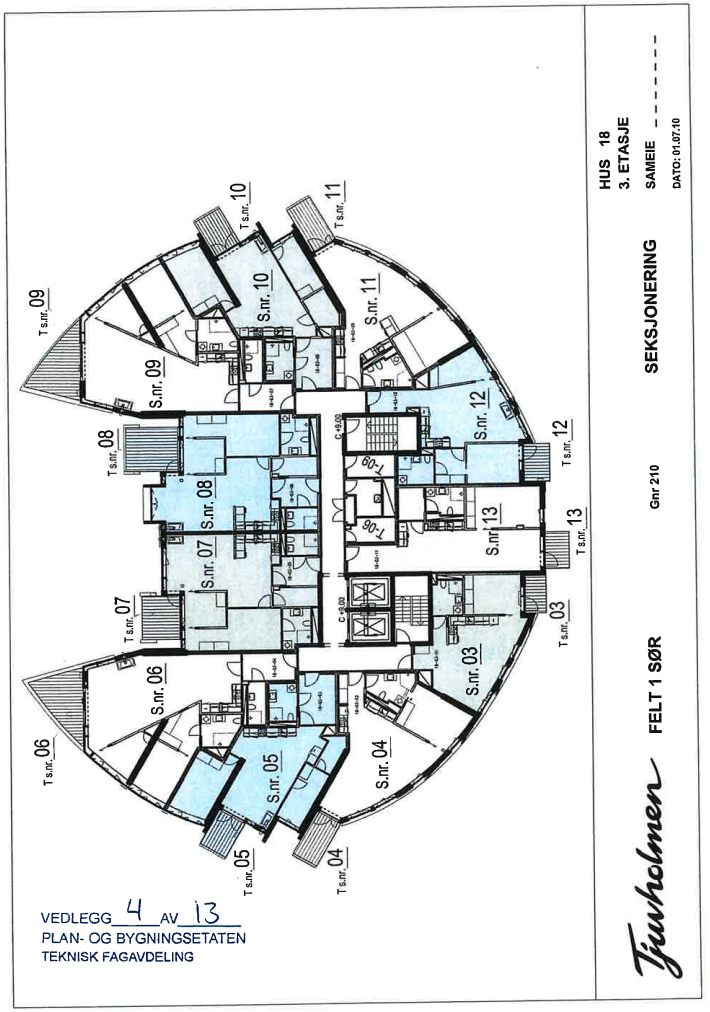
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2010/763583/200
Uthentet 2025-05-07 09:16



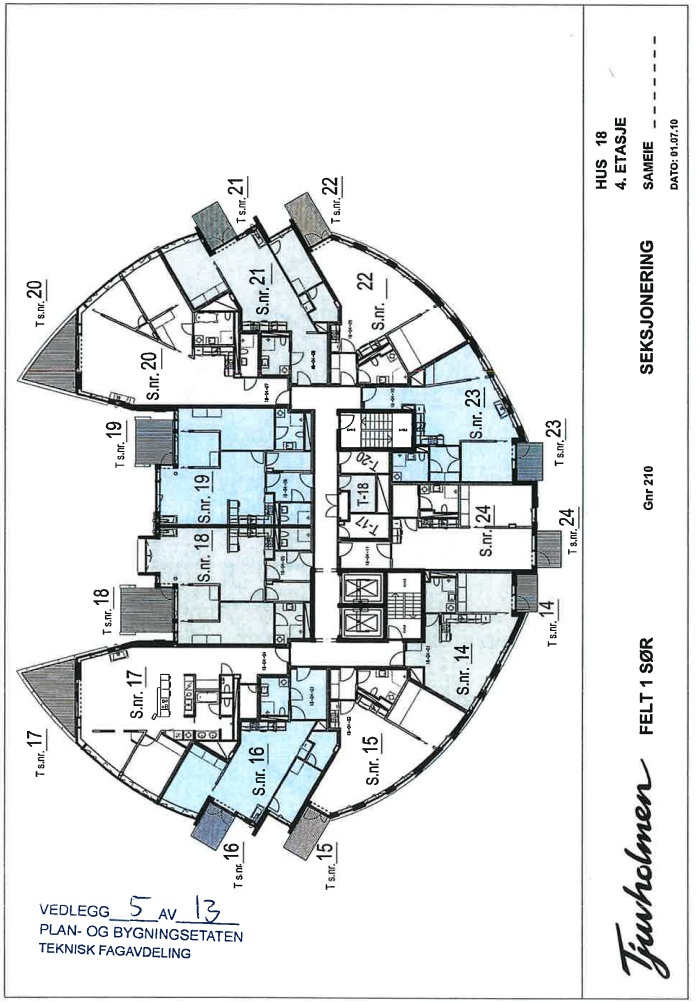
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2010/763583/200
Uthentet 2025-05-07 09:16



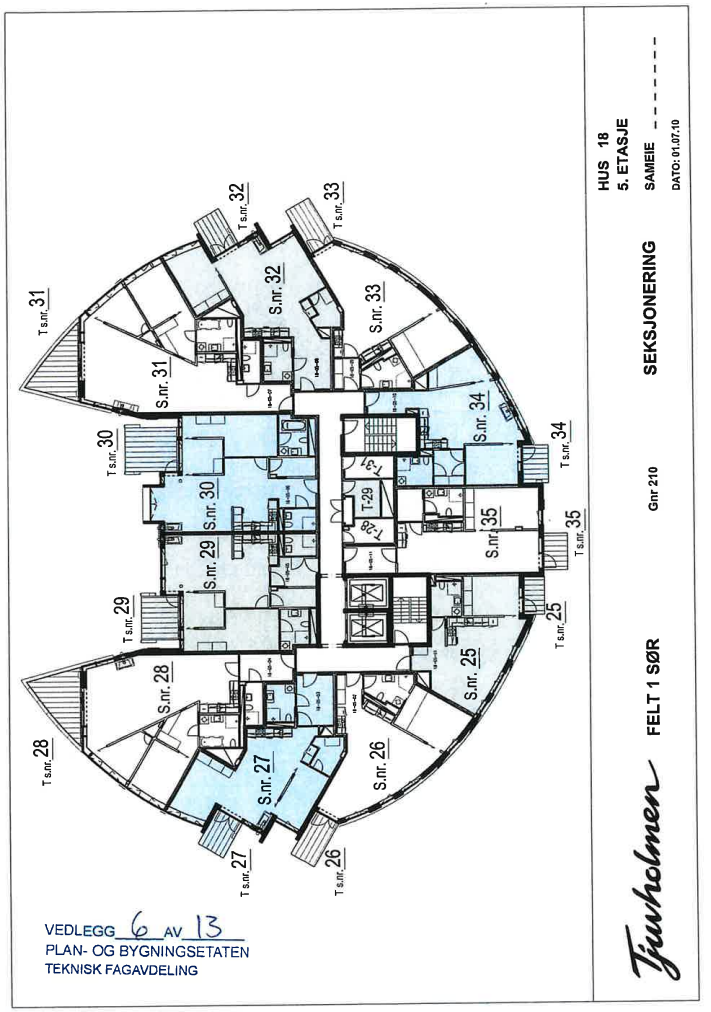
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2010/763583/200
Uthentet 2025-05-07 09:16



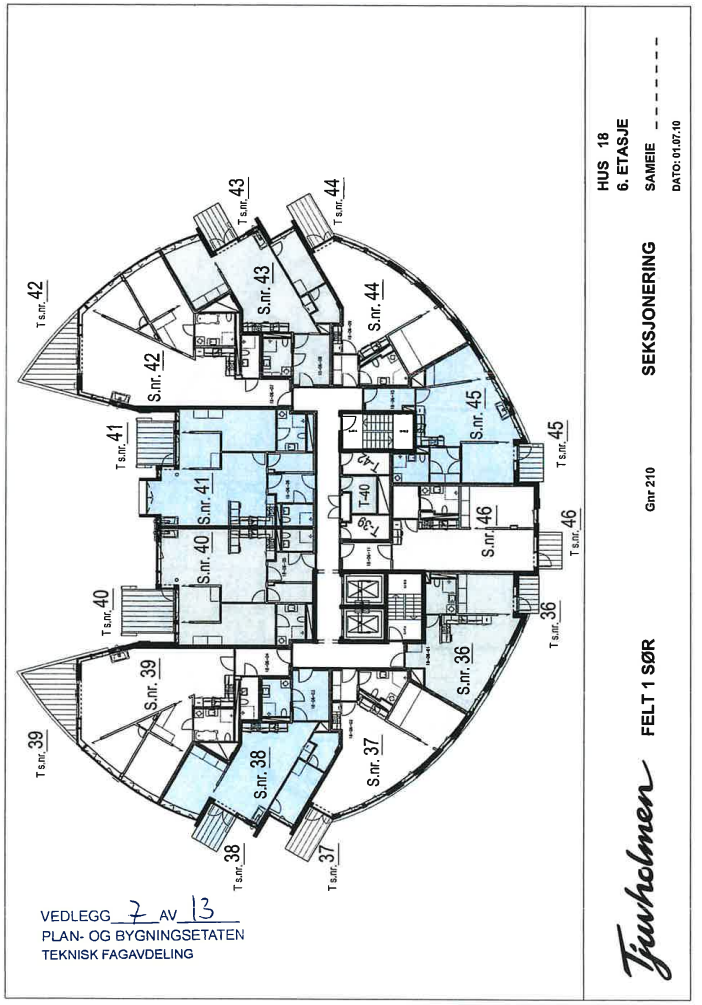
Kartverket Attestert kopi av dok.nr. 2010/763583/200
Uthentet 2025-05-07 09:16



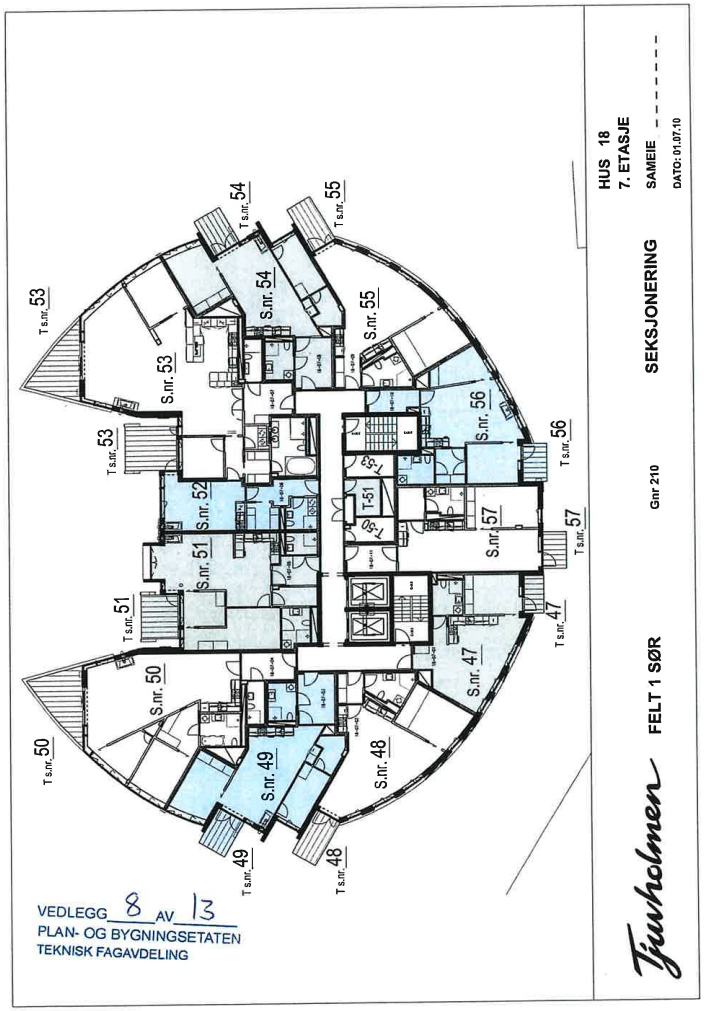
Kartverket Attestert kopi av dok.nr. 2010/763583/200
Uthentet 2025-05-07 09:16



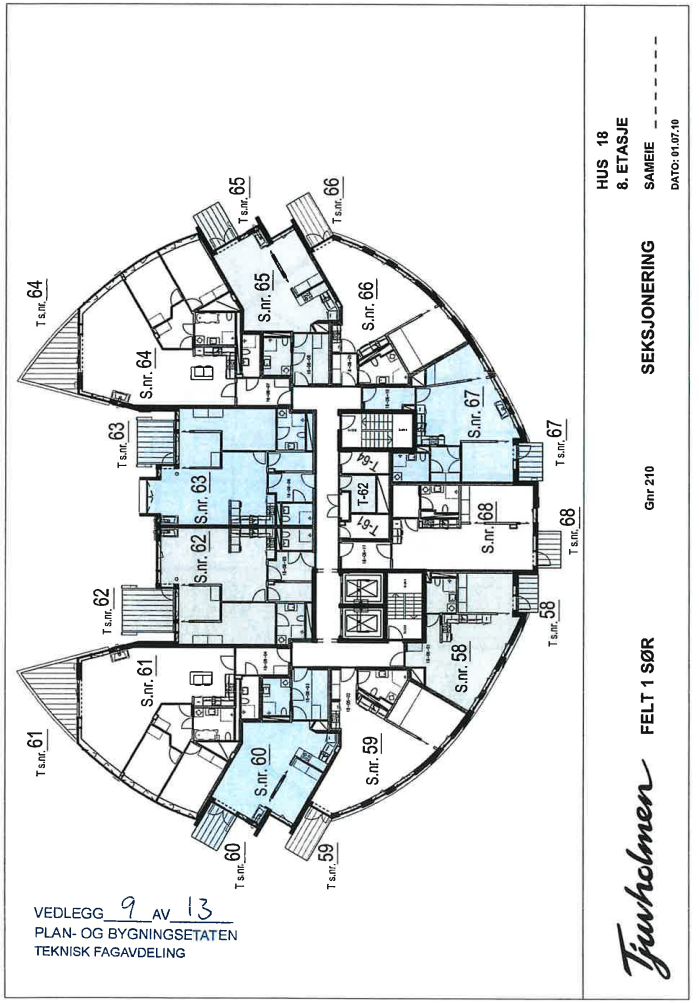
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2010/763583/200
Uthentet 2025-05-07 09:16



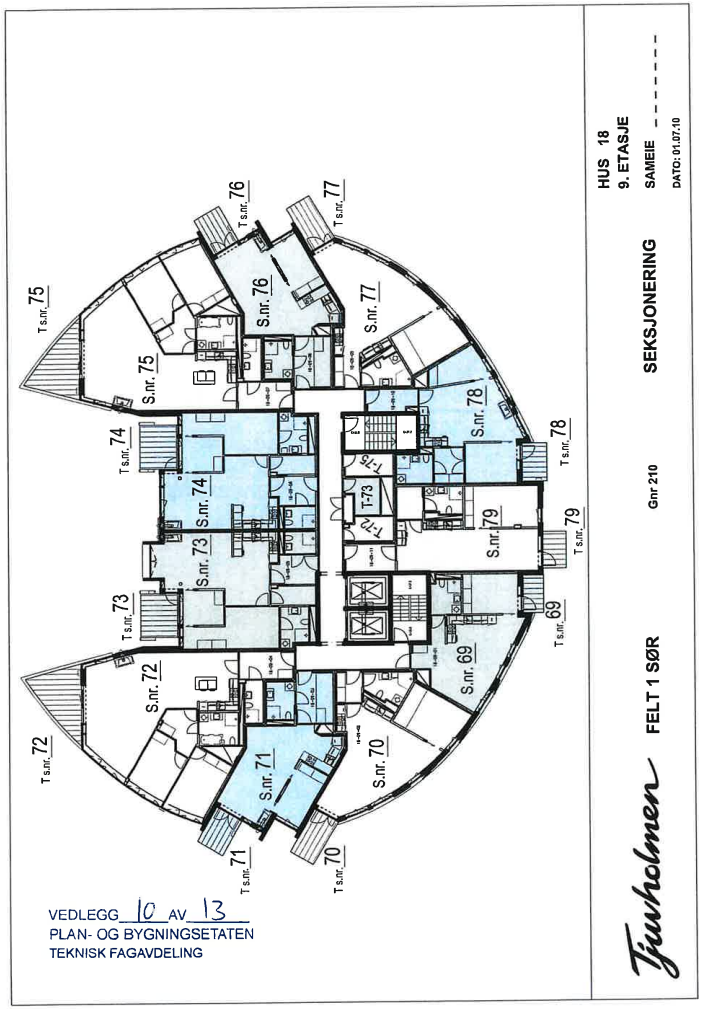
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2010/763583/200
Uthentet 2025-05-07 09:16



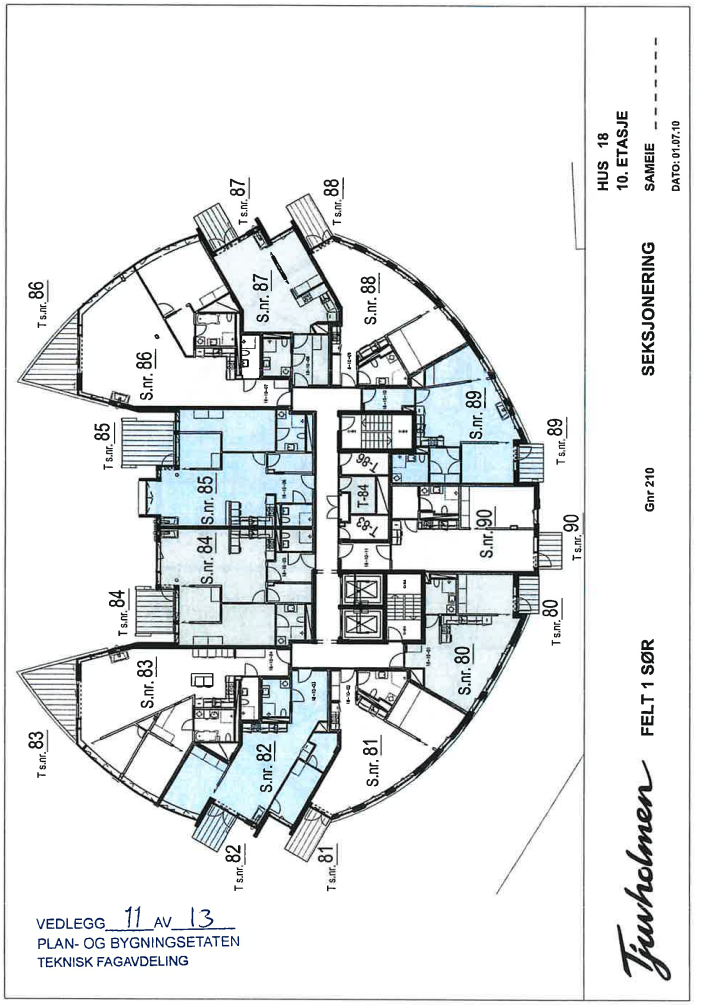
Kartverket Attestert kopi av dok.nr. 2010/763583/200
Uthentet 2025-05-07 09:16



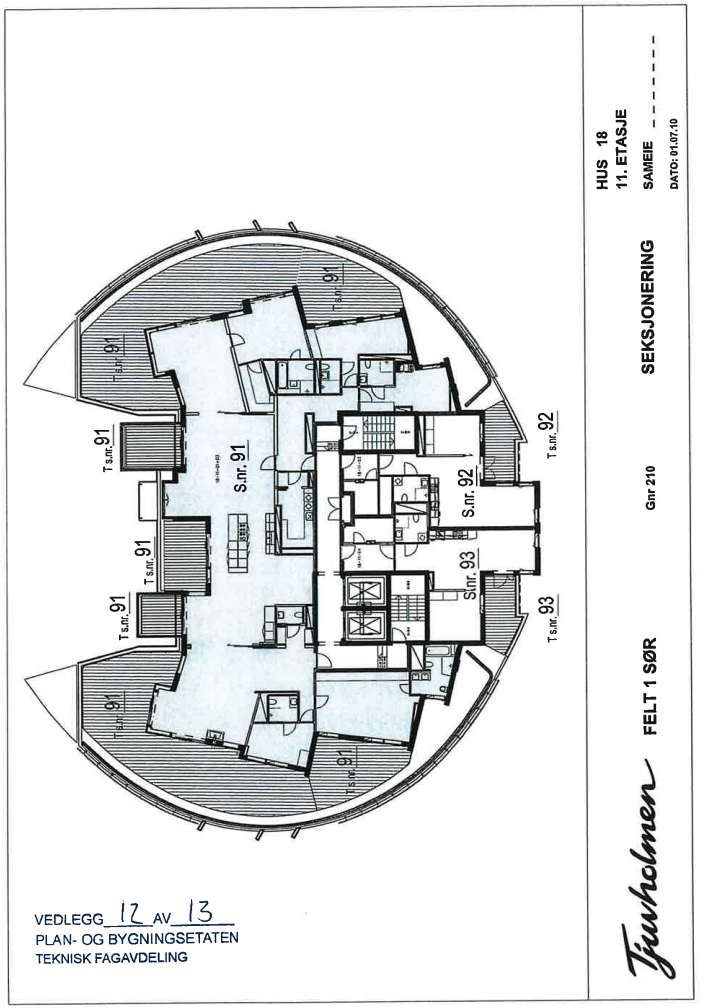
Kartverket Attestert kopi av dok.nr. 2010/763583/200
Uthentet 2025-05-07 09:16



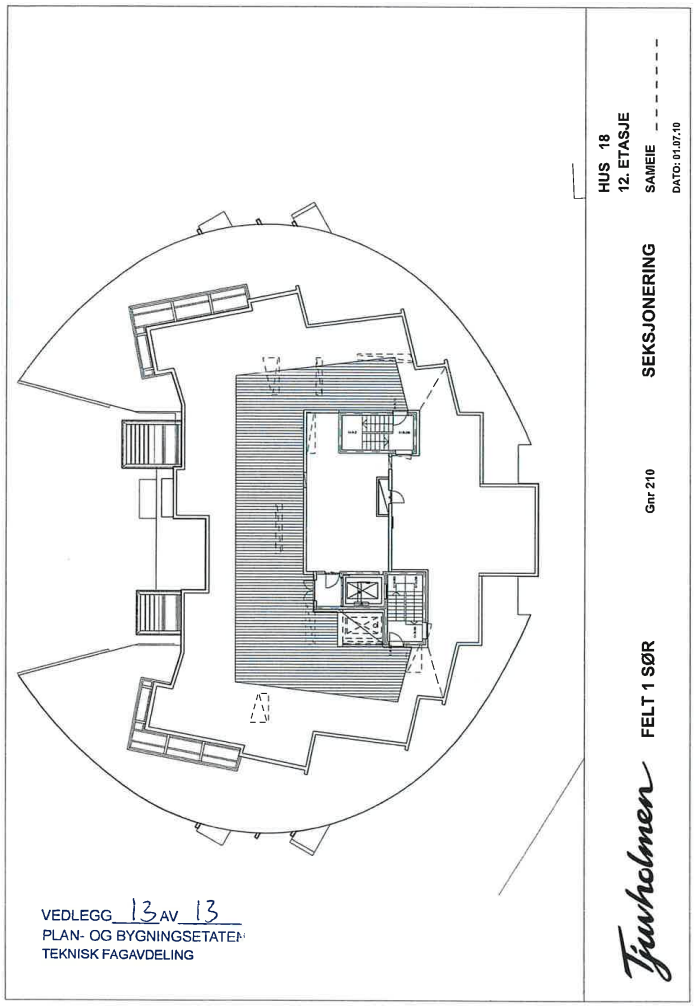
Kartverket Attestert kopi av dok.nr. 2010/763583/200
Uthentet 2025-05-07 09:16



Kartverket Attestert kopi av dok.nr. 2010/763583/200
Uthentet 2025-05-07 09:16



Kartverket Attestert kopi av dok.nr. 2010/763583/200
Uthentet 2025-05-07 09:16



Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Bygdøy Allé

Bygdøy Alle 34, 0265 OSLO

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Frogner, Skillebekk, Skøyen, Bygdøy, Snarøya, Aker Brygge, Briskeby og Fornebu godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

nordvikbolig.no/kontorer/skoeyen

22049898

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid.

Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad -og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet/rekkehus: **11 800,-**

Storebrand
Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP
Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand
Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP
HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virking 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.

Til høyre 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.

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.

Oppdragsnummer: 13-0244/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Kanalen 3 0252 OSLO

Betegnelse: Gnr 210, bnr 40, snr 47 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no