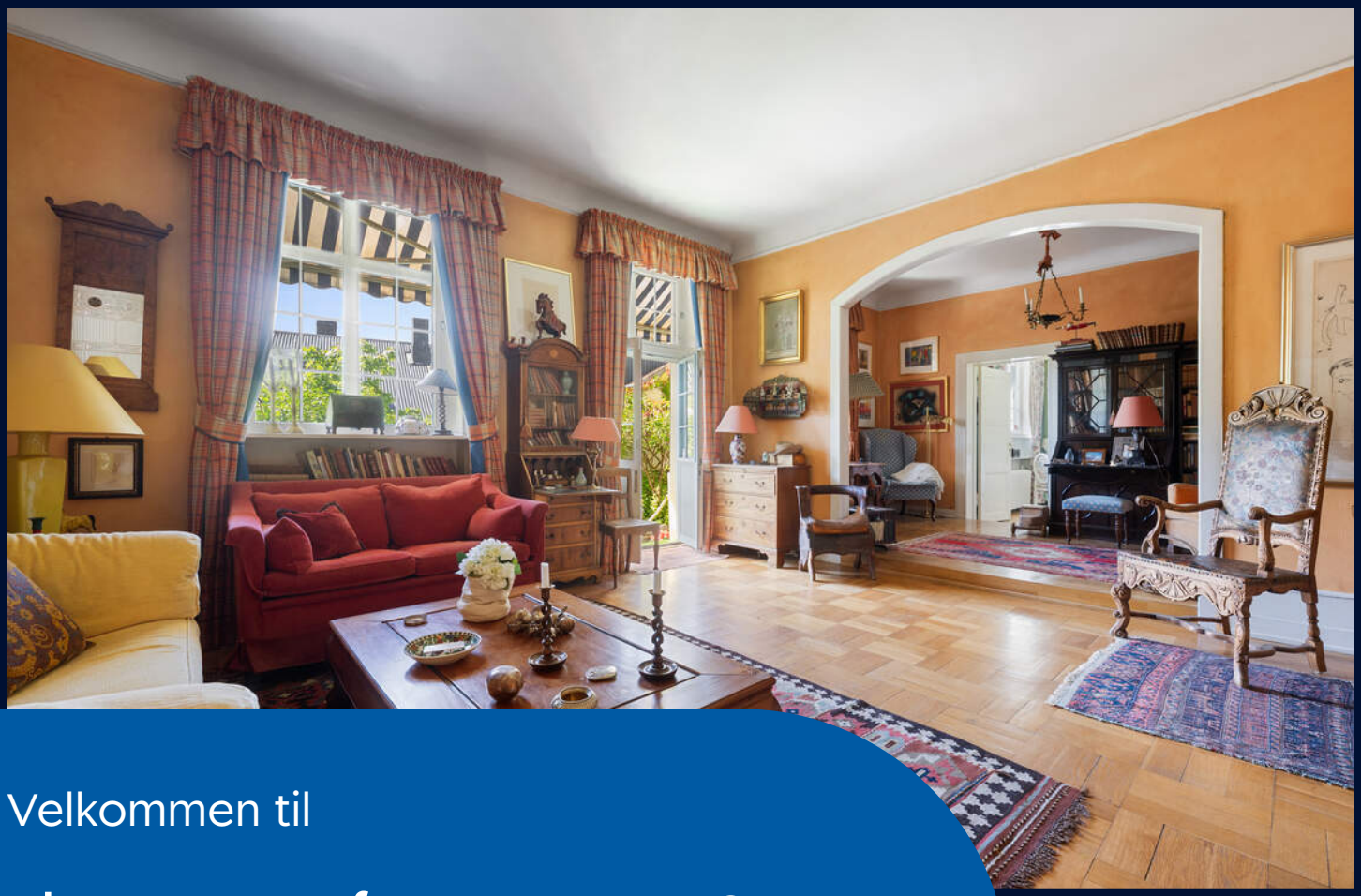




Velkommen til

Thomas Heftyes gate 42E
0264 Oslo

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Thomas Heftyes gate 42E
0264 Oslo

Innholdsrik leilighet på Gimle | Stor uteplass og flere stuer | Peis og god takhøyde | Stille og tilbaketrukket

Velkommen til Thomas Heftyes Gate 42E.

Dette er en herskapelig leilighet med en ettertraktet adresse på Gimle. Boligen har en klassisk planløsning med flere stuer med sjenerøs takhøyde, og en vakker utsmykket kakkelovn. Fra stuen er det utgang til en stor, usjenert uteplass. Eiendommen ligger stille og tilbaketrukket, med kort vei til Bygdøy allés rike utvalg av butikker og serveringssteder.

Verdt å merke seg:

Innholdsrik leilighet med flere stuer.
Takhøyde i stuen på 3,12 meter.
Peis i både entré og stue.
Disponerer uteplass på ca. 100 m².
Felles hage med utsikt mot Oscarshall.
Sentralfyring og varmtvann er inkludert.
To kjellerboder og en loftsbod gir rikelig med lagringsplass.

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	22 000 000
Andel fellesgjeld pr 01.08.2026	kr	165 181
Omkostninger*	kr	555 210
Totalpris inkl. andel fellesgjeld og omk.	kr	22 720 391
Felleskostnader pr. mnd.**	kr	12 155
BRA/BRA-I		230/193 m²
Ant. sov.		2
Eiendomstype		Selveierleilighet
Eierform		Eierseksjon
Byggeår		1913
Etasje		1
Energimerking		D

Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømmeboligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



Rune Ugland
Avdelingsleder/Eiendomsmegler MNEF

900 100 35
rune.ugland@em1sr.no

Informasjon om eiendommen

Pris

Prisantydning	kr	**22 000 000**
Andel fellesgjeld pr 01.08.2026	kr	**165 181**
Omkostninger*	kr	**555 210**
Totalpris inkl. andel fellesgjeld og omk.	kr	**22 720 391**
Felleskostnader pr. mnd.**	kr	**12 155**

***Omkostninger**
Dok.avg. til staten, 2,5%: kr 554 120
Tinglysning av hjemmelsdok.: kr 545
Tinglysning av pantedok.: kr 545

Sum omkostninger: kr 555 210

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i avgifter/gebyrer.

Boligkjøperforsikring kr 11 500 – 14 300 (valgfritt tillegg)

****Felleskostnader / Felleskostnader inkluderer**
Kr 12 155 pr. mnd.
Felleskostnader inkluderer:
Felleskostnader dekker betjening av andel fellesgjeld, bygningsforsikring, kommunale avgifter, vaktmester, internett/TV fra Telia, oppvarming og varmt vann (sentralvarmeanlegg) og diverse vedlikehold/drift.

Rentenivå, eventuelt nye låneopptak, endret nedbetalingsplan og årsmøtevedtak kan påvirke felleskostnadenes størrelse.

Beløpet er opplyst av forretningsfører pr. 26.08.2026, og avhenger av de avtaler som sameiet til enhver tid har inngått. Felleskostnadene faktureres kvartalsvis.
Beløpet er opplyst av forretningsfører, og avhenger av de avtaler som sameiet til enhver tid har inngått.

Andel felles formue
Kr 33 966 iflg. forretningsfører/regnskap pr. 31.12.2025.

Sameiets fellesgjeld
Total fellesgjeld for sameiet er kr 5 254 096,- pr. 01.08.2026 og lånevilkårene er:

Bank: DNB Bank ASA
Lånenummer: 1516.12.33185
Type: Annuitet, 12 terminer pr. år
Restsaldo pr. 01.08.2026: kr 5 254 096,-
Andel av saldo: kr 165 517,-
Innfrielsesår: 2045
Type rente: Flytende
Rente: 6,55 %
IN-ordning: Nei

Offentlige/Kommunale avgifter
Kommunale avgifter: kr 11 122 pr. år for 2026
Kommunale avgifter som faktureres direkte til seksjonen utgjør kr 11 122,- for 2026. Beløpet gjelder kun eiendomsskatt.

Øvrige kommunale avgifter som vann, avløp, renovasjon og feiing/tilsyn faktureres samlet til sameiet og dekkes gjennom felleskostnadene.

Registerbetegnelse
Gnr. 212, bnr. 840, snr. 10 i Oslo kommune. (Ideell andel 1/1.)

Om sameiet
Sameiet Heftyeterrassen (org.nr. 971437367) er et eierseksjonssameie bestående av 37 seksjoner i bydel Frogner i Oslo. Forretningsfører for sameiet er Solibo AS. Sameiets hjemmeside er home.solibo.no/hp/heftyeterrrassen.

På ordinært årsmøte 7. april 2026 ble følgende vedtatt:

* Sameiets rørlegger skal konsulteres ved arbeider som berører vann- og røranlegg. Kostnaden dekkes av seksjonseier.
* Det ble innført en rutine for gjennomgang av boder med en representant fra styret ved salg/utflytting.
* «Flyttegebyr» ble erstattet med «eierskiftegebyr» tilsvarende fire ganger rettsgebyret.
* SLM Revisjon AS ble valgt som ny revisor.

Styret har nylig fått gjennomført en ekstern tilstandsvurdering av bygningen og vil utarbeide en vedlikeholdsplan basert på rapporten. Det er satt av 1 000 000 kroner til vedlikehold i budsjettet for 2026. Styret vil vurdere om fremtidig vedlikehold vil kreve midler utover det ordinære budsjettet. Reparasjon av en taklekkasje over oppgang C er pågående, med noe gjenstående arbeid.

Styreleder opplyser vedrørende vedlikehold og tilstandsvurdering: Vi har foreløpig ikke mottatt rapporten, men har fått signaler om at betongdekket på terrassen utenfor seksjon 10 må rehabiliteres (det er et hulrom under terrassen hvor armeringsjern er korrodert). Dette vil kunne ha konsekvenser for bruk av dette fellesarealet.

Sameiet har sykkelstativer i bakgården og en egen sykkelbod. Lofts- og kjellerboder tilhører fellesarealene, men disponeres av de enkelte seksjonseierne. Bytting av boder krever styrets skriftlige samtykke. Heisene i bygget er finansiert og vedlikeholdes av de seksjonseierne som er brukere. Heisene skal ikke benyttes til transport ved oppussing. Seksjon 10 har heis i baktrappen, men har per i dag ikke tilgang. Ny eier av seksjon 10 kan kjøpe seg inn for å få disposisjonsrett til heisen.

Det er ikke tillatt å erverve mer enn to seksjoner i sameiet. Seksjoner kan ikke overdras til eiere der utleie er hovedformålet med ervervet. Korttidsutleie av en seksjon er ikke tillatt i mer enn 60 døgn årlig.

Det skal være ro i seksjonene mellom kl. 23:00 og 06:00. Grilling på balkonger og på eiendommen for øvrig er ikke tillatt uten skriftlig samtykke fra styret. Endringer som påvirker fasaden, som montering av markiser, må godkjennes skriftlig av styret. Støyende arbeid kan kun utføres på hverdager mellom kl. 08:00 og 17:00, og på lørdager mellom kl. 08:00 og 14:00 (kun støyfrie arbeider).

Forretningsfører
SOLIBO AS

Det forutsettes at interessenter/kjøpere setter seg nøye inn i forretningsførers informasjon om sameiet/borettslaget før bud inngis. Vedtekter og husordensregler kan f.eks. inneholde bestemmelser om vedlikehold av fellesareal, dugnader og dyrehold. Opplysninger om boligselskapets budsjett og regnskap er tilgjengelig hos megler, på oppdragets hjemmeside og/eller vedlagt salgsoppgaven hvis de finnes.

Areal
Hovedbygg:

BRA-i: 193 m2
BRA-e: 37 m2
BRA total: 230 m2

Kjeller
BRA-e: 32 m2.

1. etasje
TBA: 2 m2.

2. etasje
BRA-i: 193 m2.

3. etasje
BRA-e: 5 m2.

Ikke målbare arealer

Loft: 2 m² ALH (arealer med lav himlingshøyde).

Fellesarealer og rettigheter til bruk

Terrassen utenfor seksjonens stue er fellesareal, men disponeres av denne seksjonen.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling

Terrasse/balkong (TBA): Adgang til 2 kvm balkong fra gang ved kjøkkenet. Ca. 100 kvm uteplass tilgjengelig fra stuen.
Parkering: Gateparkering.
Interne boder: Ingen innvendige boder.
Eksterne boder: Kjellerboder på 12 og 20 kvm og loftsbod på 5 kvm.
Takhøyde: Takhøyden er målt til 312 cm i stuen.

Arealopplysningene er basert på arealmåling utført av bygningssakkyndig i samsvar med gjeldende regler for arealberegning av boliger.
Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og gangareal mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal, og areal med lav takhøyde (ALH) er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Antall soverom
2
Se for øvrig informasjon under punktet «areal», og eventuell kommentar under «innhold» feltet.

Eierform
Eier (eierseksjon)

Boligtype
Selveierleilighet

Etasje
1

Parkering
Boligseksjonen har ingen egen parkeringsplass som følger med ved salg. Sameiet disponerer 7 parkeringsplasser til utleie i indre gård, men det er for tiden ingen ledige plasser. Tildeling av ledige plasser skjer etter søknad basert på ansiennitet.

For øvrig er det gateparkering i området. Selger kan ikke garantere for at ny eier får kjøpe parkeringskort.

Det er ikke generell mulighet for elbillading i sameiet. Tre av parkeringsplassene har elbillader, men disse bekostes og benyttes kun av de som disponerer disse plassene.

Sameiet
Navn på sameiet: Sameiet Heftyeterrassen. Sameiets org.nr.: 971437367.

Sameiets eiendom
Tomteareal er 3 637 m² på eiet tomt.

Tomten disponeres av seksjonseierne iht. seksjoneringsbegjæring / sameievedtekter.

Tomtebeskrivelse
Fellestomt for boligsameiet. Fellesarealene er pent opparbeidet med grøntarealer, beplantning, sittegrupper og en indre gård. Terrassen utenfor seksjonens stue er fellesareal, det foreligger ikke en eksklusiv rett for bruk av dette arealet, men det disponeres av denne seksjonen.

Vedtekter/husordensregler
Interessenter plikter å sette seg inn i sameiets vedtekter og eventuelle husordensregler. Disse ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold
Husdyr må ikke holdes uten skriftlig samtykke fra styret. Slikt samtykke kan trekkes tilbake hvis husdyrholdet er til vesentlig sjenanse for de andre sameiere.

Beboernes forpliktelser
Sameier plikter å holde seksjonen oppvarmet om vinteren, fjerne snø fra balkonger, og rense sluk og avløp jevnlig. Alle seksjoner skal ha installert seriekoblede, døgnovervåkede røykvarslere. Ved utflytting skal seksjonseier kontakte styret for en felles gjennomgang av bodene for å sikre at de er ryddet og tømt.

Regnskap/budsjett
Megler har kopi av budsjett for 2026 og årsregnskap for 2025. Årsregnskapet for 2025 viser et overskudd på kr 611 438,-. Sameiets arbeidskapital var kr 613 673,- per 31.12.2025. Egenkapitalen er negativ med kr -4 719 968,-, noe som skyldes sameiets lån. Budsjettet for 2026 opererer med et overskudd på kr 151 580,-, og det er avsatt kr 1 000 000,- til vedlikehold.

Sameiets forsikringsselskap
Gjensidige Forsikring ASA
Polisenummer felles forsikring 79846423
Sameiebrøk
195/6194

Byggeår
Ca. 1913

Innhold
Leilighet i 1. etasje som består av følgende rom:
1. etasje BRA-i: Entré, to ganger, toalettrom, stue, spisestue, to soverom, bad, kjøkken og vaskerom.
Kjeller BRA-e: To kjellerboder på 12 m² og 20 m².
Loft BRA-e: Loftsbod på 5 m².

Balkong på 2 m² med adkomst fra gang. Uteplass på ca. 100 m² med utgang fra stuen er fellesareal, men disponeres av denne seksjonen.

Boligen ligger i et bygg oppført i 1913. På originale byggetegninger datert i 1910 er det ikke definert hva rommene er tiltenkt å benyttes til, og det er med det vanskelig for megler å bekrefte om alle rom i leiligheten er godkjent til varig opphold. I byggesak knyttet til installering av vannklosett og kloakkanlegg i 1911, er det fremlagt byggetegninger med benevnelser på hva rommene er benyttet til. Det antas fra megler at disse tegningene stemmer med tiltenkt bruk av rom.

Standard
Entré:
Døren inn fra trappeoppgangen er en original tredør fra byggeåret. Entréen har tregulv og malt overflate på vegger og himling, og er utstyrt med peis tilknyttet teglsteinspipe samt radiator. Porttelefon er montert. Herfra leder gangen videre inn i leilighetens to stuer og mot de øvrige rommene.

Stue:
Stuen er leilighetens mest særpregede rom, med en takhøyde på 312 cm og en hvit, dekorert peis i tegl som dominerer den ene veggen. Gulvet er tregulv, og vindusflater med 2-lags isolerglass i trekarmer slipper inn dagslys. Radiator sørger for jevn varme. Fra stuen er det utgang til uteplassen, der en utvendig tretrapp fører ned mot hagen. Gjennom en buet åpning i veggen henger stuen og det tilstøtende rommet sammen, slik bildene viser, og gir en romfølelse som er vanskelig å finne i nyere bygg.

Spisestue:
Spisestuen ligger i forlengelsen av stuen og har tregulv, malt overflate på vegger og himling, og radiator. Rommet har plass til et stort spisebord med mange stoler og gir leiligheten et klart skille

mellom oppholdsrom og spiserom, noe som er uvanlig i denne størrelsen. Brystningspaneler langs veggene, synlig på bildene, understreker byggets opprinnelige karakter.

Kjøkken:
Kjøkkenet er et romslig rom med tregulv, tapet på vegger og flis over benkeplate, samt malt himling. Innredningen har profilerte fronter og trebenkeplate, og det er integrert stekeovn. Mekanisk avtrekksvifte er montert over stekesonen. Oppvarming skjer via panelovn. Fra kjøkkenet er det utgang til balkongen via gang 2. Kjøkkeninnredningen har bruksslitasje som forventet ut fra alderen, og det mangler lekkasjesikring under benken. Fra gang 2 ved kjøkkenet er det utgang til en liten balkong med ubehandlet betonggulv og murverk som rekkverk. Balkongen er liten, men gir en direkte utgang fra kjøkkensiden av leiligheten.

Soverom:
Soverommet har parkett på gulv, malt overflate på vegger og himling, og radiator. Rommet har garderobeskap og plass til dobbeltseng med nattbord på begge sider. Vindusflater med originale koplede glass i trekarmer slipper inn dagslys.

Soverom 2 brukes i dag som kontor:
Rommet som i dag brukes som kontor, har tregulv, malt overflate på vegger og himling, og radiator. Det er et romslig rom med plass til arbeidsbord og stoler, og med garderobeskap langs en hel vegg slik bildene viser.

Bad:
Badet har flis på gulv, flis og malt overflate på vegger, samt malt himling. Rommet er utstyrt med badekar, servant, servantskap og toalett. Ventilasjon er naturlig. Badet har et oppgraderingsbehov.

Vaskerom:
Vaskerommet har flis på gulv og vegger, malt himling og gulvvarme. Rommet er utstyrt med dusjhjørne med flislagte overflater på gulv og vegger og veggmontert dusjarmatur, skyllekum, servantskap og opplegg for vaskemaskin. Dusjen på vaskerommet har et oppgraderingsbehov.

Toalettrom:
Toalettrommet har flis på gulv, flis og tapet på vegger, samt tapet i himling. Rommet er utstyrt med toalett og naturlig avtrekk.

Selger har innhentet en tilstandsrapport av boligen/eiendommen som er inntatt i salgsoppgaven. Av rapporten fremgår det at en eller flere bygningsdeler har fått tilstandsgrad ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse (TG IU), 2 (TG2) og/eller 3 (TG3). Rapporten beskriver også avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad. Rapporten inneholder informasjon om avvikene og konsekvensen av disse. For avvik som er gitt TG3 har den bygningssakkyndige i tillegg gitt et anslag på hva det vil koste å utbedre disse avvikene. Ettersom kjøper regnes å være kjent med forhold som tydelig fremgår av tilstandsrapporten, oppfordres du til å sette deg grundig inn i rapporten i sin helhet.

TG3 - Store eller alvorlige avvik

- Våtrom - Dusj på vaskerom | Det er ved fuktsøk/måling registrert forhøyede fuktverdier inne på våtrommet. Hulltaking for kontroll av konstruksjonen er ikke utført, da dette ble vurdert som ikke forsvarlig grunnet risiko for skade på bakenforliggende elektrisk anlegg og/eller vannrør. Tilstand bak overflatene er derfor ikke bekreftet. Fuktverdiene kan indikere fuktinntrengning eller skade i konstruksjonen, og videre undersøkelser anbefales for å avklare omfang.

- Våtrom - Bad | Når et våtrom har behov for total oppgradering, må man påregne at tettesjikt, sluk, overflater og eventuelt underliggende konstruksjon fornyes. Inntil dette er gjort, er det risiko for at fukt trenger inn i konstruksjonen, med påfølgende råte- og soppskader.

Skadeomfanget i skjulte konstruksjoner er ikke fullt avklart og kan være større enn det som er synlig.

- Utvendig trapp | Det er registrert en trapp av treverk som fører ned fra uteplassen. Trappen er ustabil, mangler rekkverk og er brattere enn det som anbefales etter dagens regelverk.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak

- Balkong, terrasse, platting | Balkongen har epoxybehandlet betonggulv. Rekkverk av mur. Gulvet har avrenning i front. Konstruksjonen har slitasje som følge av alderen og det vil være behov for oppgradering eller
vedlikehold på sikt.

- Vinduer og dører | Det er registrert værslitte karmer på vinduer samt avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord og omramming. Isolerglassvinduene og balkongdøren i stuen har passert forventet levetid på 35 år. Ytterdøren ble ca 2022 malt med brannhemmende maling som et forebyggende tiltak. Øvrige vinduer er ca. 100 år gamle og har en vesentlig høyere kvalitet på glass og treverk enn det man får levert fra moderne vindusleverandører, og utskifting av disse anbefales ikke.

- Kjøkken - Overflater og innredning | Kjøkkeninnredningen har bruksslitasje som forventet ut fra alderen, og det er ikke påvist vesentlig fukt eller skader rundt vask eller innebygde installasjoner. Kjøkkenet mangler lekkasjesikring under benken, for eksempel magnetventil eller lignende som kutter vanntilførselen ved lekkasje.

- Toalettrom | Toalettrommet har naturlig avtrekk, og ved funksjonstest ble det påvist redusert eller manglende avtrekksfunksjon. Utilstrekkelig ventilasjon kan over tid gi økt fuktbelastning i rommet. Det ble ikke påvist fukt eller skader på gulv, vegger eller innredning ved befaringen. Tilstandsgrad 2 settes på grunn av generelt behov for rehabilitering på sikt.

- Avløpsrør | Avløpsrørene er av støpejern, og det er ukjent om det er utført arbeider på anlegget etter byggeår. Lufting av avløpsanlegget over tak vurderes å være ivaretatt. Ved testing ble det registrert tegn til sen eller redusert avrenning fra tappested. Avløpsrørene har på grunn av alder nådd et stadium som gir usikkerhet knyttet til fremtidig funksjon.

- Vannledninger | Vannledninger er utført i kobber. Stoppekranen har redusert eller mangelfull funksjon, noe som gir usikkerhet knyttet til muligheten for rask avstenging ved lekkasje. Vannrørene har videre nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon.

- Vannbåren varme | Tilstandsgrad 2 settes på grunn av alder på radiatorovnene. Det er ikke behov for strakstiltak, men eier må være oppmerksom på at det kan bli behov for reparasjoner eller utskifting på sikt.

TGIU - Ikke undersøkt/utilgjengelig

- Varmesentral | Sentralfyring fra anlegg i fellesareal. Ikke tilgang på befaringsdagen.

- Varmtvannsbereder | Felles varmtvann.

Helse, miljø og sikkerhet

- Balkong: Balkongen har rekkverk som ikke tilfredsstiller dagens krav (Tek17). Målt avstand til bakken er 2,48 meter og rekkverket er målt til 92 cm over gulv, mens kravet er minimum 100 cm.

Innbo og løsøre
Når ikke annet er avtalt, overdras eiendommen med innredninger og utstyr som etter lov,

forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med, jf. avhendingsloven. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen. 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 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 annen måte er inngått. Er ikke annet avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhendingsloven og bransjens tilbehørsliste inntatt i salgsoppgaven.

Beliggenhet
Leiligheten har en attraktiv og tilbaketrukket beliggenhet i et veletablert og fasjonabelt boligstrøk på Gimletoppen, i en av de mest ettertraktede delene av Frogner. Her bor du i et rolig nabolag preget av klassiske bygårder, staselige villaer og frodige forhager. Rett rundt hjørnet ligger Bygdøy allé med et rikt utvalg av hyggelige kaféer, kaffebarer, spisesteder og eksklusive delikatesseforretninger, deriblant tradisjonsrike Fjelberg Fisk & Vilt. Nabolaget byr også på et variert kulturliv med blant annet klassiske Gimle Kino en kort spasertur unna.

For turer og friluftsliv er beliggenheten ypperlig. Frognerparken ligger en kort gåtur unna og byr på store plenarealer, skulpturpark, Frognerbadet og Frognerparken Tennisanlegg. Like lett er det å spasere sørover ned til Frognerkilen og båthavnene. Herfra kan du følge Havnepromenaden langs sjøkanten, enten du vil sykle innover mot sentrum eller legge søndagsturen ut mot Bygdøys fine turstier, strender og museer. Dette gir varierte rekreasjonsmuligheter til fots like i nærheten av hjemmet.

Hverdagen er enkel og praktisk med et bredt servicetilbud i umiddelbar nærhet. De daglige innkjøpene gjøres til fots i Bygdøy allé, hvor du finner både Coop Prix, søndagsåpen Joker og Frogner Apotek. Kollektivforbindelsene er svært gode: Holdeplassen for buss 20 i Odins gate og trikk 13 på Skarpsno ligger begge en kort gåtur unna, med hyppige avganger mot Majorstuen, Skøyen og Oslo sentrum. I tillegg har området et godt tilbud av barnehager og skoler i gangavstand, inkludert Frogner International Pre-School og Uranienborg skole.

Adkomst
For veibeskrivelse henvises det til vedlagte kart i salgsoppgaven. Det vil bli skiltet med EiendomsMegler 1-skilt ved fellesvisning.

Byggemåte
Beskrivelse av byggemåte er hentet fra eiendommens tilstandsrapport.

Leiligheten er oppført i 1913. Grunnmur er oppført i gråstein og teglstein. Veggkonstruksjon er oppført i teglstein og er utvendig pusset. Etasjeskille er et trebjelkelag. Taket er et saltak tekket med glassert teglstein.

Brukstillatelse / Ferdigattest
Det foreligger ikke ferdigattest, men Ekspedisjons-Dokument datert 03.12.1914. At slike tillatelser/attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/godkjent.

Boligen er oppført ca 1913, noe som er før bygningsloven trådte i kraft for hele landet i 1965. Det er ikke uvanlig at det i mange kommuner er mangelfulle arkiv for tiden før 1965. I eldre byggesaker fra slutten av 1800 til begynnelsen av 1900- tallet kan "Ekspedisjonsdokument" anses som en slags brukstillatelse ifølge plan og bygningsetaten. Ferdigattest utstedes ikke lenger for tiltak det er søkt om før 01.01.1998, jf. plan og bygningsloven § 21-10 femte ledd.

Det foreligger i tillegg følgende dokumentasjon i saken:
- Færdigattest (Bruksattest) for vandklosett og kloakkanlegg i bygning datert 1914.

- Ekspedisjons-Dokument for ominnredning leilighet datert 30.01.1937.
- Ekspedisjons-Dokument for ny nødutgang datert 31.05.1937.
- Ferdigattest for endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner datert 27.10.2014.

- Ferdigattest for brannteknisk sanering av toaletter og matheiser, samt erstatning av disse med boder datert 07.04.2020.

Hvitevarer
Det gjøres oppmerksom på at kun integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger ved overdragelsen. Leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Oppvarming
Felles bergvarme i gården, elektrisitet og vedfyring. Radiatorer tilknyttet felles anlegg. Gulvvarme på vaskerom og panelovn på kjøkken. Peis i entré og stue. Kakkelovnen i stuen mangler innvendige rør og har dermed ikke sin opprinnelige funksjon som kakkelovn. Installasjonen benyttes i dag som peis.

Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg-/fastmonterte ovner så følger det heller ikke med ovner i disse rommene. Varmekilder er ikke funksjonstestet.
Informasjon strømforbruk: I følge egenerklæring er denne eiendommen tilknyttet strømavtalen Norgespris, en fastprisavtale vedtatt av Stortinget gjeldende fra 1. oktober 2025. Avtalen følger målepunktet (strømmåleren) i boligen, og overtas automatisk av ny eier eller leietaker ved eierskifte. Bindingstid: Gjelder ut 2026.

Info energiklasse
Denne bolig er energimerket. På en skala fra A til G, der A er best, har denne bolig oppnådd D.

TV/Internett/Bredbånd
Grunnpakke kabel-tv og internett fra Telia er inkludert i fellesutgiftene.

Adgang til utleie
Bolig med en boenhet som fritt kan leies ut i sin helhet. Deler av boligen kan også leies ut, forutsatt at det er en del av boligens godkjente hoveddel med rom godkjent for varig opphold og at den utleide delen ikke er adskilt som en selvstendig boenhet. Korttidsutleie: Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Kopi av eventuelle vedtekter ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Eventuell utleie av boligen krever styregodkjenning. Risikoen for godkjennelse påhviler kjøper. Se for øvrig vedtektene. Det er et generelt krav om radonmåling ved utleie av bolig dersom boligen ligger i 2. etasje eller lavere.

I henhold til sameiets vedtekter er korttidsutleie av boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig ikke tillatt. Ved korttidsutleie skal utleier uoppfordret sende kvartalsvis oversikt til styret over antall dager leiligheten er benyttet til korttidsutleie. Videre fremgår det av vedtektene at seksjoner ikke kan overdras til eiere hvor utleie eller fremleie er å betrakte som hovedformålet med ervervet.

Radon
Det er ikke utført radonmåling og det er heller ikke krav til dette. Kjøper overtar eiendommen slik og er selv ansvarlig for å utføre eventuelle tiltak. For mer informasjon vedrørende radon se www.dsa.no.

Regulering
Eiendommen omfattes av kommundelplan 17 (KDP-17) - Kommunedelplan for torg og møteplasser vedtatt 22.04.2009. Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, kommuneplan 2015.

Eiendommen ligger på en tomt i hovedsak regulert til spesialområde bevaring (bolig) med tilhørende anlegg med reguleringsplan S-3330, Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for Skarpsno - Frognerstranda - Bygdøy alle. Vedtaksdato: 28.10.1992.

Reguleringsplanen S-3330 innebærer at eiendommen er vernet etter plan- og bygningsloven. Bestemmelsene fastsetter at eksisterende bygninger innenfor spesialområdet ikke tillates revet (§ 6), og det skal foreligge uttalelse fra Byantikvaren før behandling av enhver byggemelding og søknad om bruksendring (§ 5). Matrikkelutskriften angir at det ikke er registrert fredede kulturminner på matrikkelenheten i Riksantikvarens registre.

Eiendommen omfattes av Kommuneplanen 2015–2030, vedtatt 23.09.2015.

I henhold til kommuneplanen berøres eiendommen av følgende hensynssoner:
- H310_2: Steinsprang
- H190_2: Andre sikringssoner

Reguleringsplan S-3330 inneholder bestemmelser om støy. § 14 krever at Miljøverndepartementets retningslinjer for veitrafikkstøy følges ved rehabilitering og nybygging. § 15 regulerer flystøy (flystøysone II og III), som stiller krav til sikring av tilfredsstillende inneklima uten bruk av åpne vinduer, samt krav til utendørs oppholdsareal.

I henhold til Plan og bygningsetatens hjemmeside for planinnsyn er ingen relevante planer under arbeid i nærområdet til eiendommen.

Følgende byggesak er registrert i nærområdet:
- Thomas Heftyes gate 42 E - endringer i bærende konstruksjoner - H0301. Saksnummer 202515045.

I området kan det generelt være pågående bygge- og plansaker som ikke er nærmere undersøkt. Nærmere informasjon om ovennevnte planer finnes ved å gå inn på Oslo kommunes hjemmeside for saksinnsyn.

Verneklasse/sefrak
Eiendommen er vernet etter PBL. Det vil si kommunalt verneverdige kulturminner eller kulturmiljøer som er vernet etter plan- og bygningslov, enten i en kommuneplan, kommunedelplan for kulturminner og kulturmiljøer, eller reguleringsplan. Til disse planene er det bestemmelser og/eller retningslinjer som styrer hvilke tiltak som kan tillates.
Konsekvenser: Alle inngrep i slike kulturminner skal avklares med kommunen.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp. Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen.

Skattemessig formuesverdi
Primærverdi: Kr 6 942 570 for 2024.
Sekundærverdi: Kr 16 346 529 for 2024.

Det har ikke lykkes megler å innhente formuesverdi på denne boligen pga at salget gjelder salg ved dødsbo.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.
Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet.
For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Andre opplysninger

Visning
Eiendommen har visning som annonsert på Internett, blant annet eiendomsmegler1.no og finn.no, eller ved at interesserte kjøpere gjør en nærmere avtale med megler.

Meglers plikt til å stanse gjennomføring av handelen – hvitvaskingsloven
I henhold til Hvitvaskingsloven har meglerforetaket plikt til å gjennomføre kundetiltak (ID kontroll, kontroll av reelle rettighetshavere, mv). Kundetiltak skjer løpende og vil blant annet gjennomføres når handel inngås og ved gjennomføring av oppgjøret, samt dersom det foreligger mistanke om hvitvasking eller terrorfinansiering.

Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke gjennomføre transaksjonen med kjøper. Ved meglerforetakets avvikling av kundeforholdet, vil avtalen mellom partene være bindende, men meglerforetaket kan ikke bidra i gjennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

Meglerforetaket er forpliktet til å rapportere mistenkelige transaksjoner til Økokrim.

Budgivning
Megler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn klokken 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning, dersom selger er forbruker. Det kan hende at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at selger må akseptere budet og kjøper må ha mottatt aksepten innen fristens utløp. Dersom du legger inn bud tett opp mot akseptfristen, er det en reell fare for at eiendommen blir solgt før budet når frem til megler. Dersom selger ikke er forbruker (firma/profesjonell aktør), gjelder ikke bestemmelsen om at megler ikke kan formidle bud med kortere akseptfrist enn kl 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning.

Husk å ringe til megler etter du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler. Megler tar ikke ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet, eller andre tekniske feil.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og ønsket overtakelse, skal sendes skriftlig til megler.

Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet (hemmelige bud og/eller hemmelige forbehold) skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser, som kan formidles, til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres, skal megler sende skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger.

Megler skal kontrollere budgivers finansiering før handel inngås. Dersom slik kontroll ikke lar seg gjennomføre, skal selger motta skriftlig informasjon om dette, og mulige konsekvenser. Dersom megler ikke får kontrollert budgivers finansiering, kan det derfor medføre at en annen budgiver – også en med lavere bud – anbefales overfor selger.

For å legge inn bud kan du enkelt legge inn bud via EiendomsMegler 1s «gi bud»-knapp i nettannonsen, eller benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på e-post eller annen godkjent skriftlig metode.

Skal du legge inn bud må du legitimere deg med kopi av legitimasjon og signatur. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver benytter e-signatur, for eksempel BankID.

Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud.

Overtakelse
Overtakelse etter nærmere avtale med selger. Vær vennlig å angi ønsket overtakelsesdato i vedlagte budskjema.

Forkjøpsrett
Det foreligger ingen forkjøpsrett på eiendommen.

Styregodkjennelse
Det er vedtektfestet at kjøper skal godkjennes av styret i sameiet. Dette kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av styret som ny seksjonseier. Risikoen for å ikke bli godkjent som ny seksjonseier påhviler kjøper. Dersom kjøper ikke godkjennes som ny seksjonseier, har kjøper ikke rett til å ta eiendommen i bruk og må besørge videresalg av seksjonen. Hjemmelen overføres til kjøper og oppgjør utbetales til selger. Salg må meldes skriftlig til styret eller forretningsfører for godkjennelse og registrering.

Eier
Odd Martens Meyer

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

0301/212/840/10:

30.11.1897 - Dokumentnr: 900678 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Bestemmelse om gjerde
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 212 BNR: 840

02.05.1911 - Dokumentnr: 901028 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Bestemmelse om gjerde
Med flere bestemmelser
Bestemmelse om veg
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 212 BNR: 840

02.05.1911 - Dokumentnr: 901029 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om veg
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 212 BNR: 840

09.12.1911 - Dokumentnr: 901030 - Bestemmelse om veg
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 212 BNR: 840

19.12.1911 - Dokumentnr: 901031 - Erklæring/avtale
vedr. gavlvegg
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 212 BNR: 840

07.12.1912 - Dokumentnr: 901166 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 212 BNR: 840

03.03.1936 - Dokumentnr: 301107 - Bestemmelse om vannledn.

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 212 BNR: 840

29.10.1936 - Dokumentnr: 305187 - Bestemmelse om vannledn.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 212 BNR: 840

21.11.1984 - Dokumentnr: 59144 - Pantsettelseserklæring
Beløp: NOK 50 000
Panthaver: SAMEIET
ANF. PRIOR. ETTER 80% AV SEKSJ. VERDI TIL ENHVER TID.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

29.04.2021 - Dokumentnr: 500271 - Erklæring/avtale
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 212 BNR: 900 FNR: 0 SNR: 1-11
Bestemmelse om dreneringsanlegg langs fellesareal
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Sameiet Heftyeterrassen gir naboeiendommen gnr. 212, bnr. 900 (Tostrupsgate 25) en stedsvarig og vederlagsfri rett til å etablere og ha liggende et dreneringsanlegg langs fellesareal på gnr. 212, bnr. 840.

21.11.1984 - Dokumentnr: 59142 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
SNR: 10
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 65/2500
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 31 SEKSJONER
Eiendommen ble opprinnelig oppdelt i 31 boligseksjoner (snr. 1–31) med en samlet sameiebrøk med nevner 2500. Hver boligseksjon har egen inngang, kjøkken, bad og WC innenfor bruksenheten.

04.11.2005 - Dokumentnr: 74651 - Resek/tilleggssek
Nye seksjoner:
SNR: 32
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 80/5916
SNR: 33
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 49/5916
FORMÅL/SAMEIEBRØK FOR DENNE SEKSJON:
SNR: 10
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 65/2500

04.11.2005 - Dokumentnr: 74651 - Resek/endring formål/brøk/tilleggsdel
Endring av Formål/sameiebrøk:
SNR: 10
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 195/5916

30.10.2009 - Dokumentnr: 823168 - Resek/tilleggssek
Nye seksjoner:
SNR: 34
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 61/6042
SNR: 35
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 65/6042
FORMÅL/SAMEIEBRØK FOR DENNE SEKSJON:
SNR: 10
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 195/6042

Det opprettes to nye boligseksjoner, snr. 34 og snr. 35, på del av fellesareal i kjelleren. Som følge av etableringen av de nye seksjonene økes sameiebrøkene og nevneren i sameiet til 6042.

10.10.2018 - Dokumentnr: 1391869 - Reseksjonering
SNR: 10
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 195/6162
Endring av fellesareal
Seksjon opprettet fra fellesareal
Snr. 33 mottar areal fra fellesareal med tilhørende brøkendring, og det opprettes to nye boligseksjoner av tidligere fellesareal: snr. 36 og snr. 37. Samlet nevner i sameiebrøken ble etter endringen fastsatt til 6162.

15.04.2020 - Dokumentnr: 2331472 - Reseksjonering
SNR: 10
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 195/6190
Endring av fellesareal
Endring av sameiebrøk
Endring av tilleggsdel

15.02.2022 - Dokumentnr: 178339 - Reseksjonering
SNR: 10
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 195/6194
Endring av tegninger
Endring av fellesareal
snr. 26 og snr. 28 får tilleggsdel bygg fra fellesareal
Endring av sameiebrøk
Endring av tilleggsdel
Bod i baktrapp tillegges som tilleggsareal i bygning til boligseksjonene snr. 26 og snr. 28. Sameiebrøken endres tilsvarende det tillagte arealet, slik at snr. 26 får teller 130 og snr. 28 får teller 250, med en total nevner på 6194 i sameiet.

Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.

Selger bærer risikoen for at kjøper kan få tinglyst skjøte uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen.

Gjennomføring av handelen er betinget av det ikke er tinglyst heftelser som ikke lar seg innfri/slette.
Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.

Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Sameiet har panterett som sikkerhet for bl.a. riktig betaling av fellesutgifter. I tillegg kan eiendommen ha tinglyst panterett til sameie jf. grunnboksutskrift. Ovennevnte panterett(er) vil alltid følge eiendommen.

Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta eiendommen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Legalpant: Sameierne er solidarisk ansvarlig for boligsameiets økonomi. De andre seksjonseierne har en lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet for inntil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Rentenivå, eventuelt nye låneopptak, endret nedbetalingsplan og årsmøtevedtak kan påvirke felleskostnadenes størrelse.

Andre rettigheter og forpliktelser
Dersom eiendommen er skilt ut fra en annen (såkalt hovedbøl) er det mulig at det er tinglyst rettigheter eller forpliktelser knyttet til eiendommen i form av erklæringer og/eller avtaler (såkalte servitutter) som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen.

Andre relevante opplysninger
Eierforholdet reguleres av eierseksjonsloven av 16.06 2017 nr. 65. Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig. Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer en to boligseksjoner i et boligsameie jf. eierseksjonsloven § 23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting. Seksjonseiere kan holdes solidarisk ansvarlig for andres mislighold av fellesutgiftene i forhold til sin sameiebrøk. I følge Eierseksjonsloven skal det foreligge vedtekter i et sameie. Vedtektene kan endres iht. bestemmelsene i lov om eierseksjon. Manglende sameievedtekter medfører ikke at det er et «ulovlig» sameie, men sameierne anbefales å bidra til at det opprettes slike vedtekter som loven tilsier.

Meglers vederlag og utlegg
Provisjon* 1 %
Grunnboksutskrift og tinglyste dokumenter pr. stk., kr 360,-
Markedspakke digital, kr 19 900,-
Oppgjørshonorar*, kr 9 900,-
Tilretteleggingshonorar, kr 19 900,-
Visningshonorar per visning, kr 3 500,-
Tinglysing hjemmelserklæring, kr 545,-
Tinglysingsgebyr - pant m/urådighet, kr 545,-
Utlegg innhenting av kommunal informasjon fra,, kr 4 125,-
Utlegg innhenting opplysninger fra forretningsfører fra,, kr 4 200,-
Eierskiftegebyr*, kr 6 750,-

Dersom eiendommen ikke blir solgt skal selger betale et vederlag på kr 10 000,- samt øvrige vederlag og utlegg vist over, med unntak av kostnadene merket med*.

EiendomsMegler 1 Sør-Norge AS har samarbeid med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

• Fremtind forsikring AS, som tilbyr boligselgerforsikring til selger
• HELP Forsikring, som tilbyr boligkjøperforsikring til kjøper
• Vend Marketplace AS, som eier annonseplattformen Finn.no
• Visma Meglerfront som leverer digitale overtakelsesprotokoller der det tilbys flyttetjenester, internett og TV, alarmtjenester og strøm fra et utvalg av leverandører
• Fotograftjenester fra flere leverandører
• Stylisttjenester fra flere leverandører

EiendomsMegler 1 Sør-Norge AS har tilknytning til SpareBank 1 Sør-Norge AS, som er eier av meglerforetaket. SpareBank 1 Sør-Norge AS tilbyr finansieringstjenester til kjøpere i forbindelse med oppdraget.

Tilstandsrapport/Takst
Rapport er avholdt av bygningssakkyndig Erik Iversen den 24.06.2026.

Sammendrag selgers egenerklæring
Se vedlagt egenerklæring.

Boligselgerforsikring
Selgeren har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind forsikring. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis du oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 millioner kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen. Se nettsidene til SpareBank 1 for mer informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder.

Kjøper har plikt til å gjøre seg kjent med selgers egenerklæring. Egenerklæringen er lagt ved salgsoppgaven.
Kjøper har plikt til å gjøre seg kjent med selgers egenerklæring. Egenerklæringen er lagt ved salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 6.200,- i kostnadsgodtgjørelse for hver forsikringsavtale som formidles på Advokatforsikring for boligeiere og kr 5.200,- i kostnadsgodtgjørelse for Boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring kan kun tegnes av privatpersoner som kjøper bolig til eget formål, og gjelder ikke for foretak eller næringsbygg.

Avtalebetingelser

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til bygningssakkyndig og megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Statens kartverk og andre tilgjengelige kilder.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. 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. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. 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 kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf.§ 3-9 1. ledd 2. pkt. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

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.

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 uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

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.

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.

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Kjøper aksepterer at EiendomsMegler 1 kan offentliggjøre kjøpesum m.m. i egen markedsføring. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

I tråd med eiendomsmeglingsforskriften vil informasjon om oppdragsgiver, salgsobjektet, interessenter og kjøper bli lagret av meglerforetaket i min. 10 år. Se em1.no for mer informasjon om vår behandling av personopplysninger.

Betalingsbetingelser
Kjøpesum og alle omkostninger skal være innbetalt til meglers klientkonto senest siste arbeidsdag før overtakelse. Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker hjemmelsoverføring av eiendommen til seg må det tas forbehold om dette i bud.

Personopplysningsloven
I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter som henvender seg til megler vil bli registrert for videre oppfølging. For å bidra til effektive og sikre transaksjoner, er det nødvendig at eiendomsmeglingsforetakene og finansieringsforetakene kan utveksle opplysninger, herunder personopplysninger, av betydning for transaksjonen, raskt. For dette formålet er det utviklet en løsning som gjør at kjøpers og selgers finansieringsforbindelse vil kunne hente ut kjøpekontrakten og strukturerte data fra denne (navn, kjøpesum, overtagelsesdato o.l.) gjennom Altinn.

Vedlegg
Videre i denne salgsoppgaven ligger vedlegg. Disse inneholder viktig informasjon om eiendommen og må gjennomgås før bud gis.

Finansiering
EiendomsMegler 1 setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i SpareBank 1. Kontakt din megler om dette.

Forsikring
Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

Verdivurdering
Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens reelle markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

Ansvarlig megler
Rune Ugland
Avdelingsleder / Eiendomsmegler
Telefon: 900 100 35
E-post: rune.ugland@em1sr.no

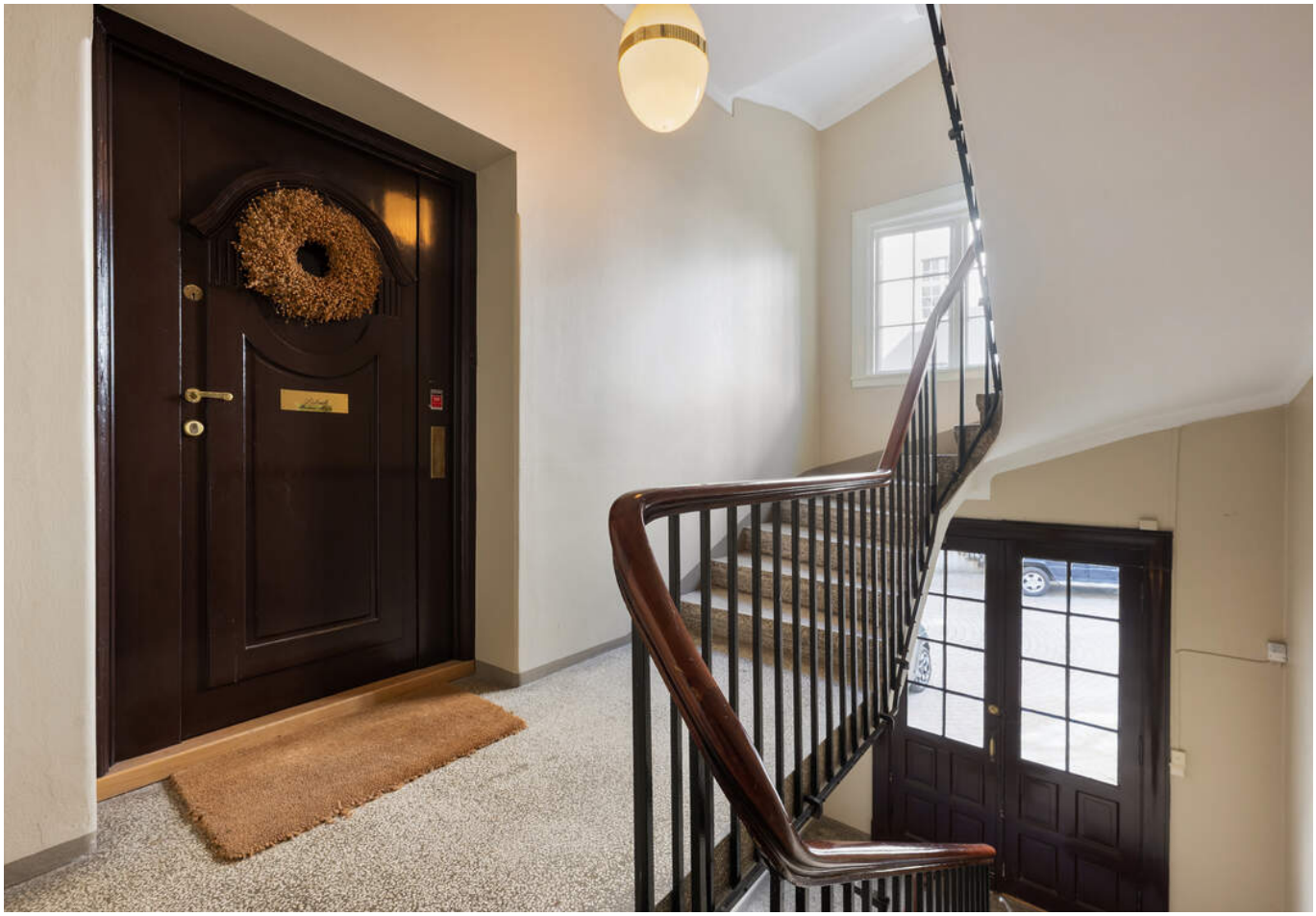
EiendomsMegler 1 Sør-Norge Ullevål
Sognsveien 70A
0855 OSLO
Org. nr. 958427700

Opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.






































































HEFTYE TERRASSEN












FISK
O. FJELBERG
VILT
FJELBERG
FJELBERG
expo
arte






Norum
Apent


Kaffebrenneriet


Kaffebrenneriet


cimle


ZENDAYA
The
ROBERT PATTINSON
DRAMA
WRITTEN & DIRECTED BY KRISTOFFER BORGLI
Save the date

Plantegning



GARP EIENDOM

Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.

THOMAS HEFTYES GATE 42E

Nabolaget Gimle/Søndre Frogner - vurdert av 165 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Godt voksne
- Etablerere
- Enslige

OFFENTLIG TRANSPORT

Odins gate	Linje 20	**4 min** 0.4 km
Skarpsno	Linje 13	**6 min** 0.5 km
Skøyen stasjon	Totalt 9 ulike linjer	**21 min** 1.8 km
Majorstuen	Linje 1, 2, 3, 4, 5	**22 min** 1.8 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	**11 min** 4.8 km

SKOLER

Uranienborg skole (1-10 kl.)	789 elever, 43 klasser	**16 min** 1.3 km
Ruseløkka skole (1-10 kl.)	593 elever, 37 klasser	**19 min** 1.6 km
Majorstuen skole (1-10 kl.)	658 elever, 43 klasser	**21 min** 1.7 km
Kristelig gymnasium grunnskole (8-10 kl.)	408 elever, 30 klasser	**6 min** 2.4 km
Hartvig Nissens skole	630 elever	**14 min** 1.1 km
Oslo Handelsgymnasium	816 elever, 33 klasser	**16 min** 1.4 km

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 90/100

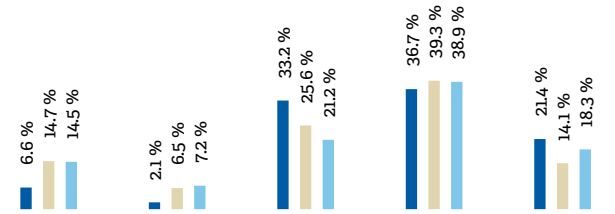
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 82/100

NABOSKAPET

Høflige 57/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Gimle/Søndre Frogner	2 684	1 849
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Frogner International Pre-School (3-5 ...	48 barn	**3 min** 0.2 km
Schafteløkken Menighets barnehage (1...	26 barn	**7 min** 0.6 km
Frognerkilen barnehage (1-5 år)	54 barn	**8 min** 0.7 km

DAGLIGVARE

Joker Bygdøy Allé	Søndagsåpent	**4 min** 0.3 km
Coop Prix Bygdøy Allè		**4 min**

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Buss
2. Gående
3. Trikk

KOLLEKTIVTILBUD
Veldig bra 94/100

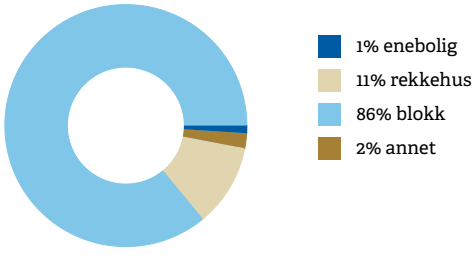
SHOPPINGUTVALG
Meget bra 87/100

SERVERINGSTILBUD
Meget bra 86/100

SPORT

Frognerparken Tennisanlegg Tennis	**14 min** 1.2 km	
Inkognito terrasse balløkke Ballspill	**15 min** 1.2 km	
SATS Solli plass	**13 min**	
EVO Sjølyst	**16 min**	

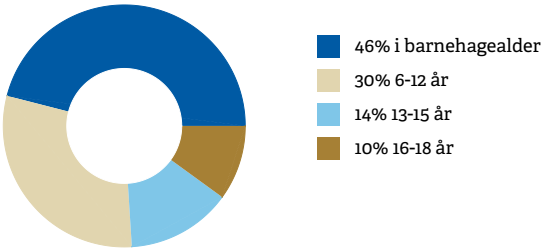
BOLIGMASSE



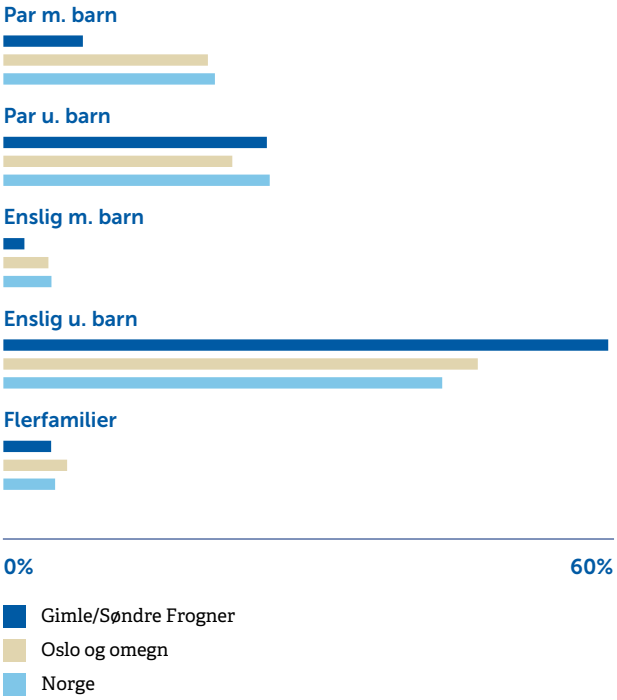
VARER/TJENESTER

Tårnhuset	**17 min**
Apotek 1 Frogner	**7 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



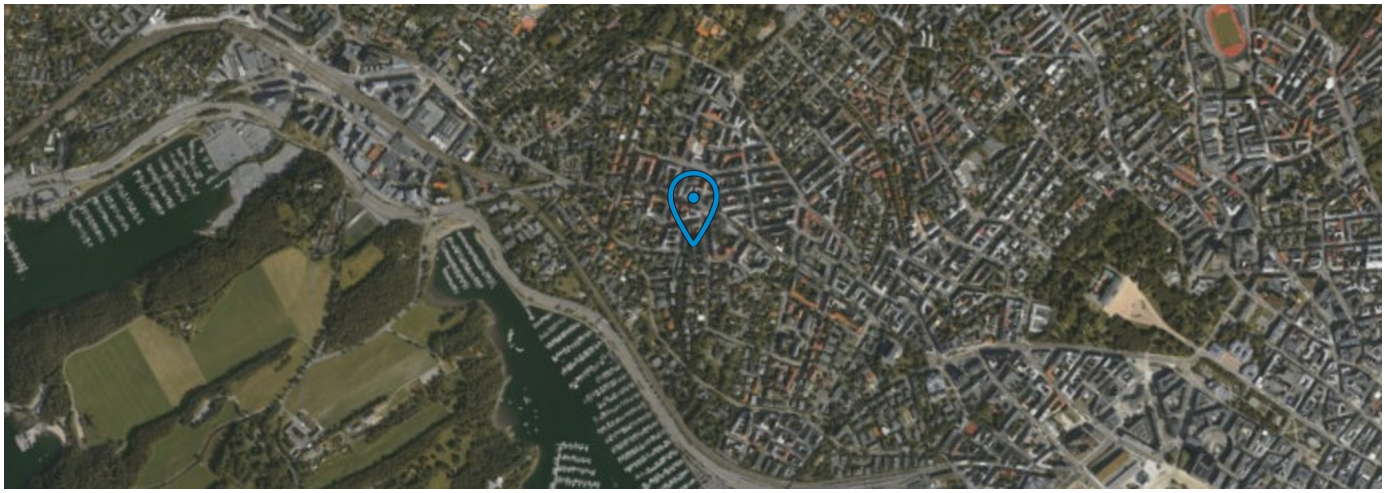
FAMILIESAMMENSETNING

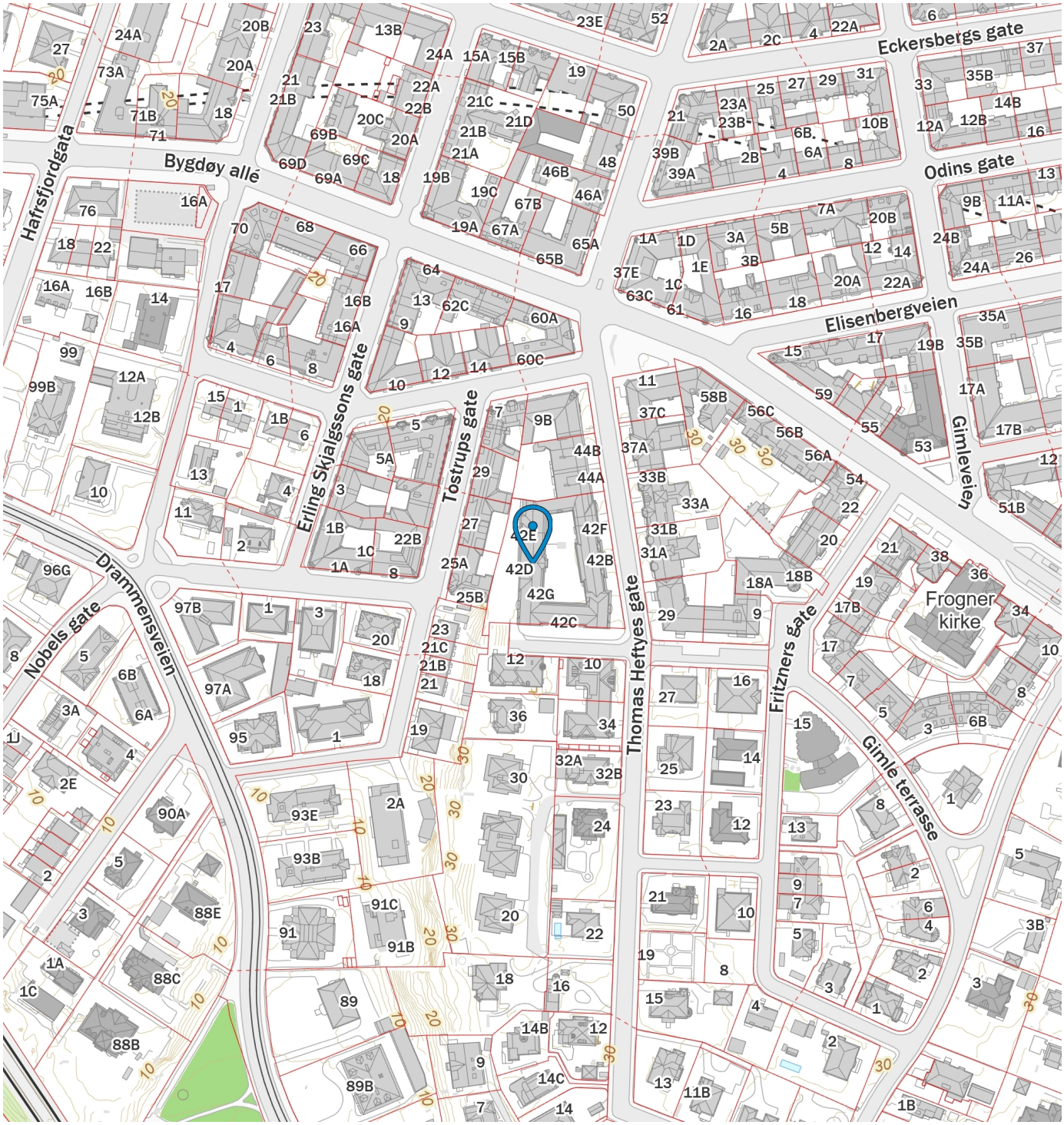


SIVILSTAND

		Norge
Gift	**28%**	**33%**
Ikke gift	**56%**	**54%**
Separert	**12%**	**9%**
Enke/Enkemann	**4%**	**4%**

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026





FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Nyttig informasjon ved kjøp av brukt eiendom

Når du kjøper brukt eiendom er det viktig å ha riktige forventninger. Du må ha som utgangspunkt at bruksslitasje, aldersforringelse, værpåkjenninger med videre forverrer tilstanden gradvis. Husk at alle bygningsdeler og tekniske installasjoner har begrenset levetid. Forhold som kunne vært oppdaget på visning, er normalt ikke en mangel.

Det er viktig at du setter deg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Du anses å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om du har lest dokumentene eller ikke. Du oppfordres til å undersøke eiendommen nøye. Ta gjerne med en fagkyndig på visning, før bud inngis. Kjøper du eiendommen usett kan du ikke reklamere på forhold som du ville blitt kjent med ved visningen.

Det kan foreligge en mangel dersom selger har holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger, og dette har innvirket på avtalen.

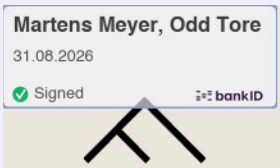
Den viktige tilstandsrapporten
En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningssakkyndige har funnet ved sin undersøkelse.

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen ble oppført.

Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.



Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du 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.

Selgere	Odd Martens Meyer
Boligen Thomas Heftyes Gate 42E 0264 Oslo 0301-212/840/0/10	• Selger har kjennskap til eiendommen • Boligen selges med fullmakt • Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

• **Ja**

Vannlekkasje i kjøkkentak under oppusing av ovenforliggende naboleilighet
Vannlekkasje i taket på gjestetoalett ved oppusing av ovenforliggende naboleilighet

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2019

Firmanavn: Nabo/forsikring

Beskrivelse av arbeidet: I- Vannlekkasje i kjøkkentak under oppusing av ovenforliggende naboleilighet. Skifte takplater og male II- Vannlekkasje i taket på gjestetoalett ved oppusing av ovenforliggende naboleilighet. Reparere tak , vegger og gulv. Garnitur, fliser og maling

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

• **Ja**

Setningsskade ved utbyging og innredning av kjellerleilighet under leiligheten vår

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

• **Ja**

Forsteppelse i avløpsrør ved oppussing av leilighet i 3. etasje. Rengjort med høytrykkspyler/ suger og kamerainspisert.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

   Firmanavn: Eier av nabo leilighet, 3 etage

   Beskrivelse av arbeidet: Suge ut hår fra avløpsrør, inspisere med kamera og luft?

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Faglært arbeid:

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2010
   Firmanavn: autorisert elektriker

   Beskrivelse av arbeidet: Oppgradere EL-skap til automatsikringer

Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
- **Ja**

Opphøyet badegulv og nedsenket badekar.

Er tiltaket godkjent av kommunen?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

Fremtind

6

Vedlegg: Energiattest

enova

Energiattest



Adresse **Thomas Heftyes gate 42E, 0264 OSLO**	
Dato for energimerking **01.09.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-342602**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80506392**
Gårdsnummer **212**	Bruksnummer **840**
Seksjonsnummer **10**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1913**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **226,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **193,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **MurTeglstein**
Oppvarming **Elektrisitet, Fjernvarme, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **179,01**

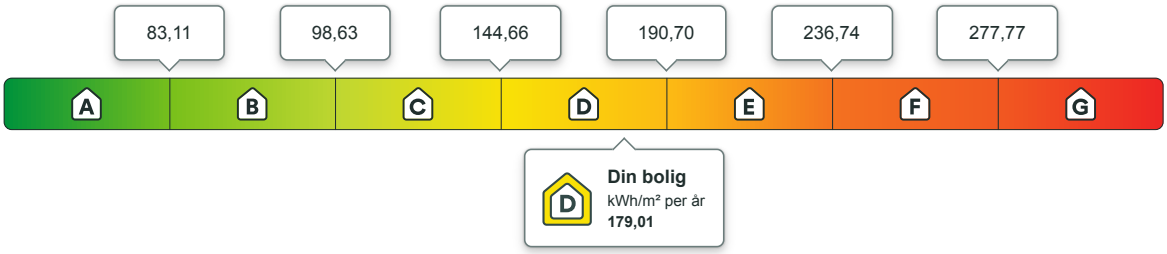
Thomas Heftyes gate 42E, 0264 OSLO

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
60 508,25	**179,01**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. 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 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Vedlegg: Energiattest



Thomas Heftyes gate 42E, 0264 OSLO

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

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



Thomas Heftyes gate 42E, 0264 OSLO

Tiltak

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 1: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 2: 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 3: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn.De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat,slik at man kan stille inn ønsket temperatur.Kaminen kan starte og slokke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.

Tiltak 4: Montering av termostatstyring på gulvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak utendørs

Tiltak 5: 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 6: 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 7: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 8: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 9: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 10: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 11: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 12: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 13: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 14: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Brukertiltak

Tiltak 16: 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 17: 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 18: 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 19: 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 20: 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 21: 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 22: 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 23: 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 24: 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 25: 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 26: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 27: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 28: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Thomas Heftyes gate 42E 0264 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Leilighet
Byggeår:	1913
BRA:	230 m^2
BRA-i:	193 m^2
Rapportdato:	3.7.2026 (Gyldig til 3.7.2027)

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
0	5	7	3	2

Supertakst

GNR: 212 BNR: 840 SNR: 10

Erik Bjerved Iversen
Takstmann
Garp Eiendom

garpeiendom@gmail.com
91301273

Thomas Heftyes gate 42E
0264 Oslo

1. Tilstandsgradene

TG-0	**Tilstandsgrad 0: 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: Mindre eller moderate 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: Bygningsdelen har vesentlige avvik** Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader
TG-3	**Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik** Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd
TG-IU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader (TG) er fastsatt etter kriteriene i NS 3600:2025, jf. forskriften § 2-23.

Enkelte bygningsdeler, komponenter eller forhold som ikke omfattes av forskriftens minimumskrav til undersøkelse, kan likevel være omtalt i rapporten som tilleggsopplysning til kjøper og selger. Slike forhold er vurdert med utgangspunkt i NS 3600:2025 så langt dette er relevant og praktisk gjennomførbart innenfor rammen av oppdraget, men utgjør ikke nødvendigvis en like uttømmende undersøkelse som forhold som omfattes av forskriftens undersøkelsesplikt. Dette skal ikke tolkes som en fullstendig teknisk kontroll etter samtlige av standardens bestemmelser.

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte. Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte.

Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Vurderingen bygger på det som er synlig og tilgjengelig for bygningssakkyndig ved befaringen, samt opplysninger gitt av eier/selger. Bygningssakkyndig kan ikke holdes ansvarlig for forhold som er skjult, tilbakeholdt eller uriktig opplyst, og som ikke kunne vært avdekket gjennom en normal, faglig forsvarlig undersøkelse.

Rapporten omfatter ikke en vurdering av boligens tilbehør (hvitevarer, brunevarer og annet inventar), heller ikke om tilbehøret er integrert. Der tilbehøret er tilknyttet vann-, avløps- eller elektrisk installasjon, kan installasjonen likevel være omtalt som del av vurderingen av den aktuelle bygningsdelen.

Struktur og referansenivå

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

Metode for aldersvurdering

Aldersvurderinger av bygningsdeler er utført i henhold til NS 3600:2025 Tillegg C. For den enkelte bygningsdel er relevant tabell i Tillegg C lagt til grunn. Vurderingen baseres på registrert byggeår eller dokumentert rehabiliteringsår.

Dersom eksakt alder ikke er dokumentert, er byggeår lagt til grunn. Når alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon er nådd eller passert, angis dette særskilt under aktuell bygningsdel og inngår i grunnlaget for fastsettelse av tilstandsgrad.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Elektrisk anlegg

Årsak: Manglende dokumentasjon for elektrisk arbeid (samsvarserklæring). Konsekvens: Ukjent Tiltak: Anbefaler å få gjennomført en el-kontroll av en eltakstmann eller el-installatør (elektriker) for å få oversikt over det elektriske anlegget.

Bygningsdeler med TG3

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Våtrom: Dusj på vaskerom -	- Fuktindikasjoner i overflater på våtrommet med skaderisiko.
Våtrom: Bad -	- Behov for rehabilitering.
Utvendig trapp ned mot gaten (fellesareal)	- Trappen mangler rekkverk, og er brattere enn det som anbefales i henhold til dagens regelverk.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Balkong, terrasse, platting: BALKONG SØR	- Alder og slitasje.
Vinduer og dører	- Alder og slitasje.
Kjøkken - Overflater og innredning	- Kjøkkenet mangler lekkasjesikring og har behov for oppgradering på sikt.
Toalettrom	- Ingen eller utilstrekkelig ventilasjon, og behov for oppgradering av overflater og sanitærinstallasjoner.
Avløpsrør	- Alder og slitasje.
Vannledninger	- Alder og slitasje.
Vannbåren varme	- Alder og slitasje på radiatorer.

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Varmesentral	Felles varmtvann.
Varmtvannsbereder	Felles varmtvann.

Lovlighet / HMS

Det er avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp

BALKONG: Avstand til bakken er mer enn 0,5 meter og det er krav om rekkverk på 100 cm. Målt avstand til bakken er 2,48 meter, og rekkverket er målt til 92 cm over gulv.

Balkongen har rekkverk som ikke tilfredsstiller dagens krav (Tek17). For å dekke dagens forskriftskrav må rekkverkshøyden økes til minst 100 cm.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
24.6.2026

Rapportdato
3.7.2026

Hjemmelshavere

Navn: **Nanna Sørum Libæk (dødsbo)**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**
Representant v/befaring: **Odd Martens Meyer**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Nei**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Erik Bjerved Iversen**
Firma: **Garp Eiendom**
Tittel: **Takstmann**
Profesjonsansvarsforsikring: **IF skadeforsikring**

Telefon: **91301273**
Epost: **garpeiendom@gmail.com**
Adresse: **Blåbærstien 2C, 1456 Nesoddtangen**

Om bygningssakkyndig:

Tømrermester med bred erfaring innen bygningsvern og tilstandsrapportering av nyere og eldre bygninger. Jobber også som fagkyndig meddommer og co-mekler i tingretten og kjenner godt til konfliktbildet i eiendomsbransjen. Målet med tilstandsrapporten er å gi selger og kjøper mest mulig relevant informasjon om boligen før salg for å forhindre en eventuell konflikt i etterkant.

Informasjon om boligen

Adresse: **Thomas Heftyes gate 42E, 0264 Oslo**

Kommunenr:	301	Gårdsnr:	212	Bruksnr:	840	Festenr:	
Seksjonsnr:	10	Andelsnr:		Leilighetsnr:			

Byggeår: **1913**
Boligtype: **Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:
Byggemåte

Leilighet er oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i granitt og teglstein. Veggkonstruksjon er oppført i teglstein og er utvendig pusset. Taket er et saltak og er tekket med glassert teglstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med koblet glass og 2-lags isolerglass.

Innhold

1. underetasje

Entre: Tregulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Peis og radiator. Porttelefon.

Gang 1: Teppe på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling.

Toalett: Flis på gulv, og flis og tapet på vegger. Tapet i himling. Utstyrt med naturlig avtrekk.

Stue: Tregulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Radiator og peis. Utgang til uteplass.

Soverom: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Radiator. Garderobeskap.

Bad: Flis på gulv, og flis og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Gulvvarme. Utstyrt med badekar, servant, servantskap, wc og naturlig avtrekk.

Spisestue: Parkett og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Radiator.

Grovkjøkken: Tregulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Radiator. Sikringsskap og utgang til balkong.

Kjøkken: Tregulv, og flis på vegg over benkeplate og tapet på vegger. Malt overflate i himling. Panelovn (varmebilde). Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen. Det er integrert stekovn.

Vaskerom: Flis på gulv, og malt overflate og flis på vegger. Malt overflate i himling. Gulvvarme. Utstyrt med dusjhjørne, skyllekum, servantskap og opplegg for vaskemaskin.

Kontor: Tregulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Radiator.

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Loft	**5**	**0** Ingen BRA-i	**5** Loftsbod.	**0**	**0**
1. underetasje	**193**	**193** Entré, stue, spisestue, 3 soverom, kjøkken, toalettrom, gang, grovkjøkken, vaskerom og bad.	**0** Ingen BRA-e	**0**	**2**
Kjeller	**32**	**0** Ingen BRA-i	**32** 2 kjellerboder.	**0**	**0**
Totalt m²	**230**	**193**	**37**	**0**	**2**

Vedlegg: Takstrapport

Kommentar til arealberegning

Terrasse/balkong (TBA): Adgang til 2 kvm balkong fra grovkjøkken. Ca 100 kvm uteplass tilgjengelig fra stuen.
Parkering: Gateparkering.
Interne boder: Ingen innvendige boder.
Eksterne boder: Kjellerboder på 12 og 20 kvm og loftsbod på 5 kvm.
Takhøyde: Takhøyden er målt til 312 cm i stuen.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting: BALKONG SØR — TG-2

Type	**Balkong**

Balkongen har epoxybehandlet betonggulv.
Rekkverk av mur.
Gulvet har avrenning i front.

Konstruksjonen har slitasje som følge av alderen og det vil være behov for oppgradering eller vedlikehold på sikt.

Er balkong, terrasse, takterrasse helt eller delvis over innvendige rom?	**Nei**
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ukjent**

Ukjent tidspunkt for overflatebehandling.

Er det synlig tegn på skader/skjevheter/konstruksjonssvikt?	**Nei**
Er balkong / terrassen tekket?	**Ukjent**

Oppsummering — **TG-2**

Balkongen har behandlet betonggulv med avrenning i front og rekkverk av mur. Konstruksjonen bærer preg av slitasje som følge av alderen, og det vil være behov for oppgradering eller vedlikehold på sikt. Det er ikke registrert synlige tegn på skjevheter eller konstruksjonssvikt. Uten jevnlig vedlikehold må det påregnes ytterligere nedbrytning av konstruksjonen over tid.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Årsak: Alder/slitasje på konstruksjon og tettesjikt.
Konsekvens: Fuktskader kan oppstå over tid.
Tiltak: Anbefaler rehabilitering av konstruksjonen.

6.2 Vinduer og dører — TG-2

Beskrivelse

Vinduer: 2-lags isolerglassvinduer i trekarmer i stuen. Øvrige vinduer har originale koplede glass i trekarmer.
Innerdører: Tredører.
Ytterdører: Bakdøren er en sikkerhetsdør fra Jømna med brannklassifisering B30.
Hovedinngangsdør til leiligheten er en original tredør fra byggeår.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**

Ytterdøren ble ca 2022 malt med brannhemmende maling som et forebyggende tiltak.

Er det påvist punkterte glass?	**Nei**

Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	**Ja**

Observerte avvik:
- Værslitte karmer med behov for vedlikehold

Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	**Ja**

Observerte avvik:
- Åpninger/sprekker i omramming

Er isolerglassruter eldre enn 35 år?	**Ja**

Observerte avvik:
- Eldre enn 35 år med usikker levetid

Beskrivelse:
Vinduer og balkongdør i stuen har utløpt forventet levetid.

Oppsummering **TG-2**

Boligen har 2-lags isolerglassvinduer i trekarmer i stuen, mens øvrige vinduer har originale koplede glass i trekarmer. Innerdører er tredører, og bakdøren er en brannklassifisert sikkerhetsdør (B30), mens hovedinngangsdøren er en original tredør fra byggeår.

Det er registrert værslitte karmer på vinduer samt avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord og omramming. Isolerglassvinduene og balkongdøren i stuen har passert forventet levetid på 35 år. Dersom avvikene ikke utbedres, øker faren for fuktinntrengning og påfølgende råteskader i konstruksjonen, og isolerglass med utløpt levetid kan punktere. Det må påregnes vedlikehold, tettetiltak og på sikt utskifting av isolerglassvinduene.

Øvrige vinduer er ca 100 år gamle og har en vesentlig høyere kvalitet på glass og treverk enn det man får levert fra moderne vindusleverandører. Dette henger sammen med høy andel kjerneved som inneholder mye harpiks og dermed gir treverket god naturlig impregnering.

Utskifting av disse vinduene anbefales ikke, men heller reparasjon, og normalt vedlikehold ved å skrape overflater og kitte ved behov.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

ISOLERGLASSVINDUER:
Årsak: Alder og slitasje.
Konsekvens: Utvendig trevirke kan råtne over tid og åpningsmekanismen kan bli vanskeligere å betjene. Påregn større varmetap sammenliknet med nyere vinduer.
Tiltak: Det er ikke behov for strakstiltak men anbefaler utskifting av vinduer innen 3-5 år. Dette er normalt sameiet/borettslaget sitt ansvar.

YTTERDØR:
Årsak: Ukjent brannmotstand på ytterdør.
Konsekvens: Ved en eventuell brann vil det være usikkert om døren har tilstrekkelige egenskaper til å motstå 30 minutter med brann (B30) som er dagens krav.
Tiltak: Det er ikke behov for strakstiltak, døren tidligere er overflatebehandlet. I forbindelse med eventuell utskifting av døren må det velges godkjent sikkerhetsdør med brannmotstand B30.

ØVRIGE VINDUER:
Normalt vedlikehold av vinduer anbefales. Dette innebærer skraping og maling av utvendige flater og jevnlig smøring av hengsler. Reparasjon/utskifting ved behov (skader/sprekker/råte).

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn TG-1

Type	**Trebjelkelag**

Resultat skjevhetsmåling

Entrè:

Lokal planhet målt med 50 cm avstand fra døren og mot midten av rommet:
0 mm (dør), 2 mm, 5 mm, 5 mm, 6 mm.
Lokalt avvik: 6 mm.

Total planhet målt ved veggene:
0 mm (dør), 6 mm (venstre), 4 mm (rett frem), 0 mm (høyre), 1 mm (midt på gulvet).
Totalt avvik: 6 mm.

Stue:

Lokal planhet målt med 50 cm avstand fra døren og mot midten av rommet:
0 mm (dør), 0 mm, 2 mm, 3 mm, 3 mm.
Lokalt avvik: 3 mm.

Total planhet målt ved veggene:
0 mm (dør), 10 mm (venstre), 0 mm (rett frem), 4 mm (høyre), 7 mm (midt på gulvet).
Avvik: 10 mm.

UTFØRELSE AV KONTROLLEN:
Det kontrolleres 2 rom pr etasje og linjelaser anvendes for å måle høydeforskjellene. Lokal planhet måles med 5 punkter fra inngangen til rommet og 2 meter rett frem. Totalt planhet måles ca på midten av hver vegg og midt i rommet. Rutinemessig måles vegger fra venstre når man kommer inn i rommet. I tillegg måles midt på gulvet.
Lasermåler plasseres i døråpningen og målinger høyere enn referansepunktet markeres med negativt fortegn. Målinger lavere enn referansepunktet har positivt fortegn.

VURDERINGSKRITERIER:
Nivåforskjell mellom rom større enn 25mm = TG 2
Lokal høydeforskjell innenfor 2 meter større enn 15mm = TG 2
Målt totalt høydeforskjell større enn 30mm = TG 2

Store nedbøyninger eller skjevheter kan indikere svekkelser eller svikt i konstruksjonen. Ved slike forhold anbefales det nærmere undersøkelser av årsak og skadeomfang = TG 3

Oppsummering	**TG-1**

Etasjeskillet er utført som trebjelkelag. Det er foretatt planhetsmålinger med linjelaser i entré og stue. I entré ble det målt et lokalt avvik på 6 mm og et totalt avvik på 6 mm. I stue ble det målt et lokalt avvik på 3 mm og et totalt avvik på 10 mm. Målte avvik ligger innenfor vurderingskriteriene, og det er ikke registrert forhold som gir grunnlag for tiltak.

6.4 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen — TG-1

Er det framlagt tilsynsrapport fra brannforebyggende enhet som er nyere enn 5 år?	**Nei**
Type pipe	**Teglsteinspipe**
Er teglsteinspipen helt eller delvis innkledd?	**Nei**
Er avstanden mellom ildsted og brennbart materiale for liten?	**Nei**
Er feieluke eller sotluke plassert for nær brennbart materiale?	**Nei**

Oppsummering	TG-1

Boligen har teglsteinspipe med tilhørende ildsteder (peis) i entre og stue. Det foreligger ikke tilsynsrapport fra brannforebyggende enhet nyere enn 5 år. Avstand fra ildsted til brennbart materiale og plassering av feie-/sotluke vurderes som tilfredsstillende. Ettersom innkledde partier ikke kan inspiseres, kan skjulte skader eller feil ikke utelukkes, og det anbefales tilsyn av feier- og brannforebyggende enhet for nærmere vurdering av pipens tilstand.

6.5 Kjøkken TG-2

Beskrivelse

Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen. Det er integrert stekovn. Innredningen har bruksslitasje som forventet ut ifra alderen.
Kjøkkenet er uten skader, men mangler lekkasjesikring. I henhold til dagens krav skal det være lekkasjesikring, f.eks magnetventil/waterguard, under kjøkkenbenken. Denne vil kutte vanntilførselen dersom det skulle oppstå en lekkasje fra kjøkkenet.

Er det påvist fukt/skader rundt vask/ varmtvannsbereder/ kjøleskap/ oppvaskmaskin/ innredning?	**Nei**

Oppsummering overflater og innredning	TG-2

Kjøkkeninnredningen har bruksslitasje som forventet ut fra alderen, og det er ikke påvist vesentlig fukt eller skader rundt vask eller innebygde installasjoner.

Kjøkkenet mangler lekkasjesikring under benken, for eksempel magnetventil eller lignende som kutter vanntilførselen ved lekkasje. Manglende lekkasjesikring innebærer at en eventuell vannlekkasje ikke stanses automatisk, med økt risiko for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefaler å installere en magnetventil/waterguard under kjøkkenbenken som et forebyggende tiltak. Tiltaket må utføres av rørlegger.
Et alternativ er å montere en sensor som gir lyd/alarm i tilfellet lekkasje, men vær oppmerksom på at denne ikke vil stoppe en eventuell lekkasje.

På sikt anbefales rehabilitering av kjøkkenet.

Type avtrekk	**Mekanisk**
Er det registrert avvik på avtrekk?	**Nei**

Oppsummering avtrekk	TG-1

Kjøkkenet er utstyrt med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen. Det er ikke registrert avvik på avtrekket.

6.6 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	**Ikke kontrollert**
Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	**Nei**

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	**Nei**
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	**Nei**
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	**Nei**
Er det avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	**Ikke relevant/finnes ikke**
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	**Ja**

BALKONG: Avstand til bakken er mer enn 0,5 meter og det er krav om rekkverk på 100 cm. Målt avstand til bakken er 2,48 meter, og rekkverket er målt til 92 cm over gulv.

Balkongen har rekkverk som ikke tilfredsstiller dagens krav (Tek17). For å dekke dagens forskriftskrav må rekkverkshøyden økes til minst 100 cm.

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	**Nei**
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	**Nei**

6.7 Toalettrom — TG-2

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	**Nei**
Type ventilering	**Naturlig ventilasjon**
Er det påvist avvik på funksjon ved funksjonstest ved bruk av papirark eller røykampulle?	**Ja**

Observerte avvik:
- Ingen eller utilstrekkelig ventilasjon

Beskrivelse:
Funksjonstestet med papirark.

Er det skader på utstyr og innredning?	**Nei**
Er det innebygd sisterne til klosett?	**Nei**

Oppsummering — **TG-2**

Toalettrommet har naturlig avtrekk, og ved funksjonstest med papirark ble det påvist redusert eller manglende avtrekksfunksjon. Utilstrekkelig ventilasjon kan over tid gi økt fuktbelastning i rommet. Det ble ikke påvist fukt eller skader på gulv, vegger eller innredning ved befaringen.

Tilstandsgrad 2 settes pga generell behov for rehabilitering på sikt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å oppgradere ventilasjonen til mekanisk løsning for bedre luftutskiftning.
I forbindelse med rehabilitering av kjøkken/bad vil det være naturlig å oppgradere til rør-i-rør system.

6.8 Avløpsrør — TG-2

Type avløpsrør	**Støpejern**
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	**Ukjent**
Er det manglende lufting av avløpsanlegget over tak?	**Nei**

Det er foretatt en test med nedspyling i klosett samtidig som vannstand i sluk sjekkes. Ingen endring registreres. Lufting av kloakk vurderes med bakgrunn i dette å være ivaretatt

Det registreres tilfredsstillende avrenning fra servant og sluk.

Er det tegn til sen eller redusert avrenning fra tappested?	**Ja**

Observerte avvik:
- Sen avrenning

Har avløpsrørene nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Ja**

Oppsummering — **TG-2**

Avløpene ble spylt ca 2024 i regi av eier i 3.etg.

Avløpsrørene er av støpejern, og det er ukjent om det er utført arbeider på anlegget etter byggeår.

Lufting av avløpsanlegget over tak vurderes å være ivaretatt, basert på test med nedspyling i klosett samtidig med kontroll av vannstand i sluk. Ved testing ble det imidlertid registrert tegn til sen eller redusert avrenning fra tappested. Avløpsrørene har på grunn av alder nådd et stadium som gir usikkerhet knyttet til fremtidig funksjon. Det må påregnes at avløpsanlegget vil kunne kreve utbedring eller utskifting, og det anbefales å avsette midler til dette.

Tilstandsgrad 2 settes på grunn av alderen. Vær oppmerksom på at utskifting og rehabilitering av soilrør ofte er borettslag/sameiets ansvar.
Soilrøret som strekker seg mellom etasjene er ikke mulig å kontrollere siden de er innkasset. Det er ikke tegn etter lekkasjer eller skader på avløpsrørene på befaringstidspunkt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Årsak: Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige avløpsledninger
Konsekvens: Ingen vesentlig konsekvens.
Tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Som et alternativ til utskifting av avløpsrør/soilrør kan man gjennomføre en rehabilitering av eksisterende rør med "rørfornying". Dette er en prosess som fører en strømpe og epoxybelegg på innsiden av rørene uten at man trenger å rive vegger/gulv. Denne løsningen velges normalt for hele bygget/oppgangen samtidig.

6.9 Vannledninger — TG-2

Type vannledninger	**Kobber**
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	**Ja**

Rekvirent opplyser at stoppekraner på bedet er skiftet. Tidspunktet for utskifting er ukjent.

Er det manglende isolering av synlige vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	**Nei**
Er det unormalt redusert vanntrykk ved samtidig tapping?	**Nei**
Har stoppekranen redusert eller mangelfull funksjon?	**Ja**

Observerte avvik:
- Stoppekran er treg og vanskelig å åpne og stenge

Har vannrør nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Ja**

Observerte avvik:
- Vannrør har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon

Oppsummering **TG-2**

Vannledninger er utført i kobber. Rekvirent opplyser at stoppekraner er skiftet, men tidspunktet for utskifting er ukjent.

Stoppekranen har redusert eller mangelfull funksjon, noe som gir usikkerhet knyttet til muligheten for rask avstenging ved lekkasje. Vannrørene har videre nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon, og risikoen for lekkasjer og driftsproblemer øker med økende alder.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Årsak: Alder.
Konsekvens: Lekkasjer kan oppstå over tid pga alderen.
Tiltak: Anbefaler å etablere rør-i-rør system med vanntett fordelerskap med stoppekran og lekkasjesikring i forbindelse med oppgradering av badet.

6.10 Elektrisk

Foreligger det dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 årene?	**Nei**
Er det manglende samsvarserklæring på arbeid utført etter 1.1.1999?	**Ja**

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid.

Er det manglende kursfortegnelse?	**Nei**
Er det tegn til varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	**Nei**
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	**Ikke relevant, bereder ikke installert**
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	**Ja**

Det er hull og/eller kabelinnføringer i inntak eller sikringsskap som mangler nippelinnføringer eller ikke er tettet med materiale beregnet for formålet.

Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	**Ikke besvart**
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	**Ikke besvart**

Oppsummering

Sikringsskapet er plassert i grovkjøkken.
Digital strømmåler og hovedsikring er plassert i fellesareal.

GENERELT:
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 ikke myndighet til å foreta en slik kontroll etter retningslinjer fra FEL (forsirkrift for elektrisk lavspenningsanlegg). I tråd med veileder fra Direktoratet for byggkvalitet settes det ikke tilstandsgrad på bygningsdelen (elektrisk anlegg).

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Årsak: Manglende dokumentasjon for elektrisk arbeid (samsvarserklæring).
Konsekvens: Ukjent
Tiltak: Anbefaler å få gjennomført en el-kontroll av en eltakstmann eller el-installatør (elektriker) for å få oversikt over det elektriske anlegget.

6.11 Skadedyr og fuktkrevende insekter — TG-1

Har eier opplyst om det er eller har vært registrert skadedyr eller fuktkrevende insekter?	**Nei**
Er det spor etter ekskrementer etter mus eller rotter?	**Nei**

Oppsummering — **TG-1**

Eier har ikke opplyst om at det er eller har vært registrert skadedyr eller fuktkrevende insekter i boligen. Det ble ikke observert spor etter ekskrementer fra mus eller rotter ved befaringen. Det er ikke registrert forhold som tilsier avvik for denne bygningsdelen.

6.12 Vannbåren varme — TG-2

Type anlegg	**Radiatorer**
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ukjent**
Har vannrør nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Ja**
Har eier opplyst om funksjonsfeil på anlegget?	**Nei**
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	**Nei**
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	**Nei**

Oppsummering — **TG-2**

Tg2 settes pga alder på radiatorovnene. Det er ikke behov for strakstiltak men eier må være oppmerksom på at det kan bli behov for reparasjoner eller utskifting på sikt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Årsak: Alder.
Konsekvens: Ventiler kan bli tunge å betjene over tid og lekkasjer kan oppstå.
Tiltak: Det kan bli behov for utskiftinger på sikt. Ikke behov for strakstiltak men jevnlig vedlikehold anbefales.

6.13 Varmesentral TG-IU

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering TG-IU

Sentralfyring fra anlegg i fellesareal. Ikke tilgang på befaringsdagen.

6.14 Varmtvannsbereder TG-IU

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering TG-IU

Felles varmtvann.

6.15 Ventilasjon TG-1

Type ventilering	**Naturlig ventilasjon**

Oppsummering TG-1

Leiligheten har naturlig ventilasjon via luftepipe og veggkanaler/spalteventiler. Ventilasjonen vurderes å fungere tilstrekkelig med dagens bruk.

6.16 Våtrom: Dusj på vaskerom TG-3

Generell beskrivelse

Dusjen har flislagte overflater på gulv og vegger, og er utstyrt med veggmontert dusjarmatur.

Det er behov for totalrenovering av våtrommet.

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	**Ikke foretatt**

Hulltaking er ikke utført pga risiko for skade på bakenforliggende elektrisk anlegg og/eller vannrør som kan kunne skades av hullsagen. Det er vurdert som ikke forsvarlig å ta hull på det aktuelle stedet.

Er det ved fuktsøk/måling registret fukt fra tilstøtende rom eller inne på våtrommet?	**Ja**

Observerte avvik:

- Fuktindikasjoner i overflater på våtrommet med skaderisiko

Oppsummering	**TG-3**

Det er ved fuktsøk/måling registrert forhøyede fuktverdier inne på våtrommet. Hulltaking for kontroll av konstruksjonen er ikke utført, da dette ble vurdert som ikke forsvarlig grunnet risiko for skade på bakenforliggende elektrisk anlegg og/eller vannrør.

Tilstand bak overflatene er derfor ikke bekreftet. Fuktverdiene kan indikere fuktinntrengning eller skade i konstruksjonen, og videre undersøkelser anbefales for å avklare omfang. Uten nærmere eventuell utbedring er det risiko for at fukten kan medføre skader på tilstøtende konstruksjoner over tid.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefaler rehabilitering av dusjen, med ny membran, overflater og sanitærutstyr.

Kostnadsestimat	**100 000 - 200 000**

6.17 Våtrom: Bad — TG-3

Generell beskrivelse

Badet har flislagte overflater på gulv og vegger, og er utstyrt med badekar, servant og toalett. Rommet har naturlig ventilasjon. Anbefaler rehabilitering av badet.

Det er behov for totalrenovering av våtrommet.

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	**Ikke foretatt**

Tilstøtende vegg mot våt sone er av mur/betong og hulltaking er ikke mulig.

Er det ved fuktsøk/måling registret fukt fra tilstøtende rom eller inne på våtrommet?	**Nei**

Oppsummering **TG-3**

Det er ikke foretatt hulltaking fra tilstøtende rom, da tilstøtende vegg mot våt sone er av mur/betong der hulltaking ikke er mulig. Ved fuktsøk/måling ble det ikke registrert fukt fra tilstøtende rom eller inne på våtrommet.

Når et våtrom har behov for total oppgradering, må man påregne at tettesjikt, sluk, overflater og eventuelt underliggende konstruksjonsfornyes. Inntil dette er gjort, er det risiko for at trenger inn i konstruksjonen, med påfølgende råte- og soppskader. Skadeomfanget i skjulte konstruksjoner er ikke fullt avklart og kan være større enn det som er synlig.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales full oppgradering av våtrommet, der tettesjikt, sluk og overflater etableres på nytt etter gjeldende krav til våtrom. Ved oppgradering bør underliggende konstruksjon kontrolleres for fukt- og følgeskader, og eventuelle skader utbedres.

Med tanke på dagens høydeforskjell mot gang og soverom, kan baderomsgulvet sannsynligvis etableres lavere enn det er i dag.

Kostnadsestimat	**200 000 - 500 000**

6.18 Utvendig trapp ned mot gaten (fellesareal) TG-3

Beskrivelse

Trapp ned mot gaten fra uteplass, laget av treverk. Eier opplyser at trappen er fellesareal, og det mulig å stenge tilgangen med smijernsporten på oversiden av trappeløpet.

Forholdet bemerkes pga vedlikeholdsbehov i trappen, og HMS (fallrisiko).

ANNET: Eier har montert enkelt rekkverk i trappen som går fra stue til uteplass.

Er det registrert avvik?	**Ja**

Trappen er ustabil, mangler rekkverk, og er brattere enn det som anbefales i henhold til dagens regelverk.

Oppsummering	TG-3
Fra uteplassen fører en tretrapp ned mot gaten. Trappen mangler rekkverk og er brattere enn det som anbefales etter dagens regelverk, og det foreligger vedlikeholdsbehov. Eier opplyser at trappen er fellesareal, og at tilgangen kan stenges med smijernsporten i overkant av trappeløpet. Forholdet medfører fallrisiko og innebærer en HMS-utfordring. Dersom avvikene ikke utbedres, vil trappen fortsatt utgjøre en sikkerhetsrisiko ved bruk.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Anbefaler å rehabilitere trappen. I forbindelse med arbeidene monteres det rekkverk på begge sider, og det bør etableres et repos i midten av trappeløpet for å sikre bedre tilgjengelighet.	
Kostnadsestimat	**20 000 - 100 000**

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

EiendomsMegler 1 Sør-Norge AS
E-post: adele.haraldsen@em1sr.no

Solibo AS
Dronning Eufemias Gate 16
0191 Oslo
NO 920 800 572 MVA
meglerkontakt@solibo.no

Boligopplysninger for boligselskap: **Sameiet Heftyeterrassen**

Megleropplysninger 01.10.2026
Vi viser til forespørsel av 26.08.26

Boligselskap:	Sameiet Heftyeterrassen
Organisasjonsnr:	971 437 367
Gnr./bnr:	212 / 840
Eier(e):	Nanna Sørum Libæk
Seksjons-/andelsnr:	10
Adresse:	Thomas Heftyes gate 42E, 0264 Oslo
Boligselskapets hjemmeside:	home.solibo.no/hp/heftyeterrrassen
Kontaktskjema til styret:	home.solibo.no/hp/heftyeterrrassen/contact

Dokument som medfølger Meglerpakken:
Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt. Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken.

Opplysninger om boligselskapet:

· **Styregodkjenning:**	Ja
· **Særskilte begrensninger/ klausuler:**	Se boligselskapets vedtekter.
· **Dyrehold:**	Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
· **Forsikringsselskap:**	Gjensidige Forsikring ASA, avtalenr. 79846423
· **Opplysninger om ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse etc.:**	Må innhentes fra bygningsmyndighetene.
· **Påkostninger/utbedringer:**	Se årsmeldingen.
· **Forkjøpsrett:**	Ingen
· **Tomt:**	Eiet
· **Parkering:**	Sameiet har 7 parkeringsplasser til utleie (kvartalsvis leie kr 5.670,-). Ledige plasser tildeles etter søknad basert på ansiennitet. Plassen følger ikke boligseksjonen ved salg.

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Informasjon om lån -

Bank:	DNB Bank ASA
Lånenummer:	1516.12.33185
Nominell rente (flyt):	6,55 %
Innfrielsesår:	2045
Lånetype:	Annuitet
Antall terminer pr år:	12
Saldo pr 01.10.2026:	kr 5 243 434
Andel av saldo	kr 165 181
IN-ordning:	Nei

Økonomiske opplysninger om leiligheten:
Totale felleskostnader pr. d.d: kr 12.155,- pr. mnd

Ligningsposter pr. 31.12.2025:

Fås hos skatteetaten	kr 33 966	kr 181 510

Opplysning om restanser
Ved oppgjør bes megler ta kontakt med Solibo på meglerkontakt@solibo.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. sameiets legalpant.

Melding fra megler ved salg
Melding om ny eier sendes Solibo AS pr. e-post meglerkontakt@solibo.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.

Priser og gebyrer p.t.:

Meglerpakke:	5250,- ink. mva.
Eierskiftegebyr:	6725,- ink mva.

Med vennlig hilsen,
Solibo AS

VEDTEKTER FOR SAMEIET HEFTYETERRASSEN

Endret i årsmøte 28.04.2010
Endret i årsmøte 25.04.17.
Endret i årsmøte 03.06.2020.
Sist endret i årsmøte 01.06.2021.

INNLEDENDE BESTEMMELSER

§ 1 SAMEIETS NAVN, FORMÅL M.M.

Ths. Heftyesgt. 42, gnr. 212, bnr. 840 i Oslo, er et sameie bestående av 37 eierseksjoner (sameieparter).

Sameiets navn er Sameiet Heftyeterrassen.

Sameiets formål er å administrere og sikre eiernes fellesinteresser i overensstemmelse med disse vedtekter, samt forsvarlig vedlikehold og drift av den faste eiendom.

§ 2 EIERFORHOLD M.M.

Til hver seksjon er knyttet eksklusiv disposisjonsrett over den seksjon som er angitt i begjæring om oppdeling av eierseksjoner, dagbokført den 21. november 1984, samt rett til bruk av ytre rom og utvendige arealer avsatt til felles bruk.

Seksjonseierne har ikke forkjøpsrett eller innløsningsrett ved salg eller utleie av andre seksjoner, og heller ikke rett til å kreve sameiet oppløst.

Ingen kan erverve mer enn to seksjoner i sameiet, bortsett fra de som er nevnt i Eierseksjonslovens § 22 3. og 4. ledd.

FORHOLDET MELLOM SEKSJONSEIERNE

§ 3 SEKSJONSEIER/BEBOERS RÅDIGHET OVER SEKSJONEN OG FELLESAREALER

Fysisk rådighet
Bruksenheten må ikke benyttes slik at den er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av andre seksjoner.

Seksjonene skal kun benyttes til boligformål.

Vedlikeholdet av bruksenheten påhviler den enkelte seksjonseier. Unnlater denne å foreta det vedlikehold som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi eller å avverge ulemper, kan sameiet sørge for vedlikeholdet for vedkommendes regning.

Der den enkelte oppgang installerer heis påhviler ansvaret for vedlikehold av heisen i fellesskap de seksjonseierne i oppgangen som er brukere av heisen. Vedlikeholdsplikten omfatter også plikten til å foreta utskiftninger, nyinstalleringer eller fjerning av heiskonstruksjonen. Unnlater disse seksjonseierne å foreta det vedlikehold som er

nødvendig for å bevare eiendommens verdi eller å avverge ulemper, kan sameiet sørge for vedlikeholdet for disse seksjonseiers regning

Bygningsmessige forandringer av seksjonen og større installasjoner i seksjonen skal på forhånd forelegges styret til skriftlig godkjennelse, og om nødvendig byggemeldes. Tiltak som påvirker fasadens utseende (som f.eks. utskifting av vinduer eller installasjon av markiser) må ikke foretas uten styrets skriftlige godkjennelse. Styrets godkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn.

Sameiet anskaffer avskjerming av balkongene mot bakgården.

Fellesanlegg må ikke benyttes slik at andre brukere urimelig eller unødig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt eller slik at det oppstår fare for skade eller ulempe for de øvrige beboere.

Seksjonseier eller den han gir adgang til eiendommen, plikter å følge de til enhver tid gjeldende husordensregler og regler for bruk av fellesområder.

Den sameiet gir fullmakt skal ha adgang til de enkelte bruksenheter for å foreta ettersyn, installasjoner og reparasjoner når dette er nødvendig av hensyn til de øvrige seksjonseiere, og det tas rimelig hensyn til vedkommende seksjonseier.

Egenandel etter forsikringsskade som har sin opprinnelse innenfor seksjonseiers bruksenhet eller i utstyr som ligger under seksjonseiers vedlikeholdsplikt, pliktes dekket av seksjonseier.

Rettslig råderett
Med de begrensninger som følger av § 5, har den enkelte seksjonseier full rettslig råderett over sin seksjon.

Seksjonen kan fritt omsettes og pantsettes. Salg av seksjonen – frivillig eller ved tvang – meldes skriftlig til sameiets styre eller forretningsfører for skriftlig godkjennelse og registrering. Godkjennelse kan bare nektes når det foreligger saklig grunn til det. Tilsvarende gjelder for utleie av hele eller deler av seksjonen.

Seksjoner kan ikke overdras til eiere hvor utleie/fremleie er å betrakte som hovedformålet med ervervet.

Korttidsutleie av boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Ved korttidsutleie skal utleier uoppfordret sende oversikt kvartalsvis til styret over antall dager leiligheten er benyttet til korttidsutleie.

§ 4 FELLESUTGIFTER

Utgiftene ved eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, fordeles mellom seksjonseierne etter størrelsen på sameiebrøkene.

Hvis en seksjonseier driver eller iverksetter virksomhet som medfører særlig høye fellesutgifter, kan årsmøtet vedta at vedkommende skal bære en større del av utgiftene enn det sameiebrøken tilsier.

Der den enkelte oppgang installerer heis bærer de seksjonseierne i oppgangen som er brukere av heisen alle kostnader forbundet med dette, blant annet til installasjon, drift, vedlikehold, utskiftninger, nyinstalleringer eller fjerning av heisen. Kostnadene fordeles innad mellom disse seksjonseiere etter den fordelingsnøkkel som ble besluttet da heisen ble installert.

Sameiets styre har plikt til å påse at alle fellesutgifter blir dekket av sameiet, slik at man unngår at kreditorer gjør krav gjeldende mot den enkelte seksjonseier for sameiets forpliktelser. Styret sørger for forskuddsvis innkreving av fellesutgifter fra seksjonseierne.

§ 5 ANSVAR FOR SAMEIET FORPLIKTELSER

For sameiets felles forpliktelser er den enkelte seksjonseier ansvarlig i forhold til sin sameiebrøk.

Sameiets kreditorer må først gjøre sine krav gjeldende mot fellesskapet. Dersom kreditorene innen 14 – fjorten – dager fra påkrav ikke oppnår dekning av sameiets midler eller det er åpenbart at sameiet ikke kan betale, kan de kreve seksjonseierne direkte.

Til sikkerhet for de økonomiske forpliktelsene som følger av vedtektene og mulige andre forhold, har sameiet panterett i hver seksjon stor kr 50 000,-, jfr. oppdelingsbegjæring dagbokført den 21. november 1984. Sameiet viker prioritet for seksjonseiernes egne pantelån etter 80% av seksjonens verdi til enhver tid.

Når forholdene tilsier det, forplikter seksjonseierne seg til å medvirke til oppskrivning i rimelig utstrekning og tinglysning av den foran nevnte panterett.

Når det er vedtatt utført større vedlikeholdsarbeider, kan det kreves tilleggssikkerhet av den enkelte seksjonseier. Vedtak om dette fattes på årsmøte.

I tillegg har de andre seksjonseiere panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet inntil folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt tvangsdekning ble besluttet gjennomført.

§ 6 MISLIGHOLDELSE

Hvis en seksjonseier – til tross for advarsel – vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 26. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir 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 etterkommes etter en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13, jfr. eierseksjonslovens § 27.

SAMEIETS ORGANER, DERES OPPGAVER OG SAKSBEHANDLING

§ 7 ORDINÆRT ÅRSMØTE

Årsmøtet er sameiets øverste organ, og medlemmer av årsmøtet er samtlige seksjonseiere (seksjonseiere).

Styret og forretningsfører har plikt til å være til stede på årsmøtet med mindre det er åpenbart unødvendig, eller det foreligger gyldig forfall.

Revisor har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg.

§ 8 INNKALLELSE TIL ÅRSMØTE

Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni måned.

Styret innkaller skriftlig til årsmøte med et varsel på minst 8 – åtte – dager og høyst 20 – tyve – dager. Innkallelsen skal angi tid og sted for møtet, dagsorden, de forslag som skal behandles, samt styrets årsberetning med revidert regnskap.

Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

§ 9 OM ÅRSMØTET

I årsmøtet har seksjonseierne stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier. Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt på årsmøtet. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende årsmøte, med mindre det fremgår at annet er ment.

Ordinært årsmøte skal behandle:

- styrets årsberetning
- regnskap, revisors beretning
- budsjett
- valg av styre og to varamedlemmer
- fastsettelse av godtgjørelse til styret og revisor
- valg av revisor
- andre saker som er tatt med i innkallelsen

Årsmøtet ledes av styrets leder. Hvis styrelederen ikke er til stede, velger årsmøtet en møteleder blant de tilstedeværende seksjonseiere.

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes av årsmøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende seksjonseiere valgt av årsmøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

§ 10 ÅRSMØTETS KOMPETANSE

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene fattes alle beslutninger i årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer for vedtak om:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold.

- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter.
- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap.
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning.
- samtykke til endring av formål for bruksenhet og til reseksjonering som medfører økning av det samlede stemmeantallet.
- tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanligforvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne på mer enn 5% av de årlige fellesutgiftene.
- endring av sameiets vedtekter.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige seksjonseiere.

Årsmøtet fastsetter med vanlig flertall vanlige husordensregler for sameiet.
Når det er stemmelikhet eller ikke tilstrekkelig flertall for et vedtak, skal årsmøtet beslutte om det skal innkalles til ekstraordinært årsmøte eller om saken skal utsettes til neste ordinære årsmøte.

§ 11 EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE

Ekstraordinært årsmøte holdes når styret finner det nødvendig eller når minst 1/10 av seksjonseierne skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært årsmøte med minst tre og høyst tyve dagers varsel. Innkallelsen skal angi tid og sted for møtet og de saker som skal behandles.

For at forslag som er nevnt i § 10, annet ledd skal kunne behandles, må hovedinnholdet være beskrevet i møteinnkallelsen.

§ 12 HABILITET

Ingen kan som seksjonseier eller fullmektig eller ved fullmektig delta i noen avstemning på årsmøte (også ekstraordinært) om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemning om rettshandel overfor tredjemanns ansvar dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk interesse i saken. Dette gjelder også ekstraordinært årsmøte.

§ 13 STYRET
Styret står for forvaltning av seksjonseiernes felles interesser i overensstemmelse med lov, vedtekter og vedtak på årsmøte.

Sameiets styre består av fem medlemmer.
Styret velges av årsmøtet blant seksjonseierne. Styrets leder velges særskilt.

Styremedlemmene tjenestegjør i to år. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære årsmøtet i det år tjenestetiden utløper.

§ 14 STYREMØTE

Styrelederen innkaller til styremøte etter behov eller når minst to styremedlemmer forlanger det.

Innkallelse til styremøter skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet.

Styremøtene ledes av styrelederen. Hvis vedkommende har forfall velger styret en møteleder.

Styret fører protokoll over sine vedtak. Det skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

Protokollen holdes tilgjengelig for seksjonseierne. Referat fra styremøtene sendes seksjonseierne.

§ 15 STYRETS KOMPETANSE

Styret står for forvaltning av seksjonseiernes felles anliggender i overensstemmelse med lov, vedtekter og vedtak på årsmøte.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet avgjør møtelederens stemme.

I felles anliggender for seksjonseierne og ved salg eller bortfeste som er besluttet av årsmøtet, representerer styret seksjonseierne. Sameiet forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap. I saker som nevnt i dette ledd kan styrets leder saksøke og saksøkes med bindende virkning for seksjonseierne.

Styret ansetter, sier opp og gir instrukser til ansatte som vaktmester, vaskehjelp m. fl. og fastsetter deres lønn.

Styret kan i den utstrekning det anses nødvendig av hensyn til hensiktsmessig, forsvarlig og hensynsfull bruk fastsette nærmere reglementer for mindre avgrensede deler av sameiets fellesområder, herunder tildeling og bruk av biloppstillingsplasser i bakgården. Slike regler kan bare gis i den grad husordensreglene ikke gir tilstrekkelige anvisninger for bruken. Disse reglene er å anse som del av husordensreglementet.

Styret forestår sammen med forretningsfører driften i sameiet i tråd med gode økonomiske regnskapsmessige prinsipper slik at både kortsiktige og langsiktige/totaløkonomiske hensyn ivaretas på en god måte.

I planleggingen av og arbeidet med vedlikeholdet og oppgraderingen av gården skal styret søke løsninger som i detaljer og helhet kan bidra til å opprettholde og utvikle gården teknisk og estetisk i respekt for gårdens særpreg og høye bygningstekniske standard, og dens plassering i et særpreget bymiljø.

§ 16 STYREMEDLEMMERS HABILITET

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av saker som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 17 FORRETNINGSFØRER

Styret kan inngå og si opp avtale med forretningsfører om gårdsbestyrelse og forretningsførsel.

§ 18 REGNSKAPSFØRER

Forretningsfører skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret har til enhver tid plikt til å kontrollere at regnskapet er korrekt ført.

§ 19 REVISOR

Regnskap skal revideres av revisor valgt av årsmøtet.

§ 20 ANSATTE/FUNKSJONÆRER

Styret kan inngå og si opp avtale med øvrige ansatte/funksjonærer, som vaskehjelp, hjelpevaktmester o. a.

TVISTEMÅL

§ 21 TVISTEMÅL

Tvistemål i seksjonseierforhold mellom seksjonseiere hører i første instans under Oslo Byrett.

IKRAFTTREDELSE

§ 22 IKRAFTTREDELSE

I henhold til godkjent vedtak trer vedtektene i kraft fra årsmøte den 5. mai 1993

Sameiet Heftyterrassen

VEDLEGG TIL HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET HEFTYETERRASSEN

Vedtatt på årsmøtet 01.04.2025
Endret iht vedtak i årsmøte 07.04.2026

RETNINGSLINJER FOR REHABILITERINGS- OG OPPUSSINGSARBEIDER

For å gi seksjonseiere og nye eiere og deres engasjerte entreprenører likelydende informasjon om rettigheter og plikter gir sameiets årsmøte retningslinjer for hvordan rehabiliterings- og oppussingsarbeidene skal gjennomføres for sameiernes beste.

Det vises til Husordensreglene når det gjelder godkjenning av arbeid utover vanlig vedlikehold i eierseksjonene.

Retningslinjene er et vedlegg til Husordensreglene.

1. Generelt

Disse retningslinjene gjelder som et supplement til sameiets vedtekter og husordensregler. Dersom det skulle være uoverensstemmelse mellom disse dokumentene, gjelder vedtektene, så husordensreglene og så retningslinjer for rehabiliterings- og oppussingsarbeider.

2. Sikkerhet

Sameiet er opptatt sikkerhet for beboerne og for

Alle dører til hovedoppganger og baktrapper skal være låst til enhver tid.

Kjøreporten skal være lukket.

Port til forhave skal være lukket. Det er ikke tillatt å kjøre bil inn på terrassen på forsiden av bygningen.

Det skal ikke utføres arbeider på fellesarealer (indre gård, terrasse, trappeganger, kjeller og loft).

3. Parkering

Det er ikke tillatt å parkere i indre gård, med unntak av etter avtale med seksjonseiere som disponerer parkeringsplass. Engasjerte entreprenører henvises til gateparkering.

Av- og pålessing av materialer etc. kan gjøres, men bilen skal kjøres ut av indre gård straks av-/pålessing er ferdig. Bil må ikke stå til hinder for seksjonseiere.

4. Støy

Bestemmelsene i Husordensreglene skal følges.

Arbeider skal kun utføres i vanlig arbeidstid, dvs. 0800- 1700 fra mandag til fredag, 0800-1400 på lørdager da kun med arbeider som ikke medfører støy, og ingen arbeider med ekstern arbeidskraft på søndager.

5. Varsling av arbeider

Alle arbeider skal varsles minst tre uker før oppstart dersom arbeidet varer mer enn en arbeidsuke. Fremdriftsplan skal utarbeides og sendes styret. Planen skal også settes opp synlig i berørte oppganger. Ved revisjon av arbeider eller fremdrift skal styret informeres og opphengt plan oppdateres.

Det skal settes opp oversikt over ansvarlig for HMS og representanter for arbeidene for de firmaene som er representert. Oversikten skal inkludere adresse, e-post og telefonnummer.

Det skal varsles dersom arbeidene medfører stor grad av støy. Eksempler på dette er vedvarende boring og betongsaging.

6. Avfall

Det tillates ikke deponering av avfall i sameiets søppelcontainere, disse er kun for husholdningsavfall.

Alt avfall skal oppbevares i egen leilighet inntil det kan bæres ut og fraktes bort.

Dersom det er praktisk mulig, kan det søkes styret om å få benytte avfallsrør eller lignende.

7. Transport og lagring av materialer og avfall

Sameiets fellesarealer, inne og ute, skal ikke benyttes til lagring av materialer eller avfall.

Sameiets heiser er finansiert av noen seksjonseiere. Heisene skal ikke benyttes ifm rehabiliterings-/oppussingsarbeider.

Baktrappene skal i størst mulig utstrekning benyttes ved inn- og utbæring av materialer og avfall.

8. Renhold

Dersom trappeganger benyttes til transport, skal trappegangen dekkes til. Ved bruk av hovedtrapp skal tildekking fjernes og trappen rengjøres hver dag.

9. Stillaser

Bruk av utvendig stillas skal godkjennes av styret. Dersom det settes opp stillas foran vinduer eller balkonger til andre seksjonseiere, må det sørges for organisert vakthold

som varsles med skilt. Det kreves at det sørges for forsikring av tredje part i tilfelle innbrudd eller skade på eierseksjoner eller fellesområder i sameiet.

10. Bruk av registrerte firmaer

Følgende dokumenter skal leveres til styrets leder:

- Firmaattest for de firmaene som skal arbeide i sameiet, samt kontaktinformasjon til ansvarlig for HMS tiltakene.
- Godkjente beregninger og for inngrep i bærevegger eller brannseksjoneringer til sameiets styreleder. Kopi av godkjenning fra Plan- og bygningsetaten for søknadspliktige tiltak skal også leveres.
- Samsvarserklæring for alle arbeider som berører elektriske arbeider.
- Dokumentasjon på at arbeider i våtrom er utført etter våtromsnormen eller tilsvarende system for kvalitetssikring av arbeidet, etter gjeldende tekniske forskrifter.
- Bekreftelse fra ansvarlig firma på at personer som arbeider i sameiet er instruert i og har forstått sameiets retningslinjer for rehabiliterings-/oppussingsarbeider.

Alle firmaer skal ha forsikringsdekning for skader som påføres sameiet eller andre seksjonseiere.

11. Krav til bruk av materialer

Det skal alltid benyttes godkjente materialer. Enhver gjeldende byggeforskrift skal etterfølges. Materialvalget skal dokumenteres for endringer som gjøres i etasjeskiller og våtrom. Det er spesielt trinnlydskrav i forskrift som må følges.

Ved endringer av bærende konstruksjoner eller der brannskiller berøres skal arbeidet omsøkes til Plan- og bygningsetaten.

Ved arbeider som berører sameiets vann- og røranlegg (frakobling/bytte av radiatorer, endring av vann- og avløpsrør i fellesareal eller egen seksjon og lignende) skal sameiets rørlegger konsulteres. Sameiets rørlegger vil da vurdere i hvilken grad han må involveres. Kostnader forbundet med dette dekkes av den enkelte seksjonseier.

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET HEFTYETERRASSEN

Revidert iht. vedtak i årsmøte april 2016
Endret iht. vedtak i årsmøte 03.06.2020.
Endret iht. vedtak i årsmøte 01.06.2021.
Endret iht. vedtak i årsmøte 24.05.2022.
Endret iht. vedtak i årsmøtet 01.04.2025
Endret iht vedtak i årsmøte 07.04.2026

§ 1 INNLEDENDE BESTEMMELSER

Reglene er gitt i medhold av § 10, 4. ledd i sameiets vedtekter og gjelder i tillegg til det som der er bestemt.

Formålet med husordensreglene er å regulere sameiernes rettigheter og plikter innenfor sameiet nærmere og å sikre ro, orden og velvære for beboerne.

Sameierne plikter å følge bestemmelsene i husordensreglene og er også ansvarlige for at ordensreglene blir overholdt av husstanden og andre som gis adgang til sameiet. Seksjonen og fellesarealene må ikke brukes slik at det er til sjenanse eller skade for andre.

Tilsvarende gjelder for regler for nærmere angitte deler av fellesarealene, gitt av styret i medhold av vedtektenes § 15, 5. ledd.

§ 2 AD BRUK AV SEKSJONEN

2.1 Leiligheten

Det skal være ro i seksjonene mellom kl. 23.00 og kl. 06.00. Bad og husholdnings-maskiner må benyttes hensynsfullt. Beboerne må unngå unødig støy ut mot bakgården. Arbeider som medfører støy bør foretas i ordinær arbeidstid.

Musikkøvelser må begrenses til maksimum en time pr. dag, og er ikke tillatt etter kl. 20.00.

Sameier plikter å holde seksjonen oppvarmet vinterstid. Radiatorer skal luftes regelmessig.

Vaskemaskiner må ikke benyttes uten at noen er til stede i leiligheten. Sluk og avløp må renses jevnlig.

Husdyr må ikke holdes uten skriftlig samtykke fra styret. Slikt samtykke kan trekkes tilbake hvis husdyrholdet er til vesentlig sjenanse for de andre sameiere.

Valg og plassering av blomsterkasser og markiser må godkjennes skriftlig av styret.

2.2 Balkonger

Sameierne plikter å påse at det ikke oppbevares gjenstander synlig på balkongene. Tørking av tøy på balkongene er ikke tillatt søndager og helligdager. Grilling på balkongene er ikke tillatt.

Vanning av blomsterkasser må skje hensynsfullt.
Snø må fjernes fra balkongene etter snøfall.

2.3 Boder
Lofts- og kjellerboder skal holdes låst, de skal være merket med beboers navn. I bodene må det ikke oppbevares brannfarlig materiale eller annet som kan medføre fare for skade på eiendommen eller ulempe for beboerne.

Sameierne må ikke foreta elektriske installasjoner i boder uten etter skriftlig samtykke fra styret, og bare i den grad disse knyttes til seksjonens eget elektriske anlegg. Dette gjelder ikke belysning til bodene.

Bytting av boder sameierne imellom er ikke tillatt uten etter styrets skriftlige samtykke.

Ifm utflytting skal seksjonseier som selger sin seksjon kontakte styret og avtale tid for å gå gjennom boder seksjonen disponerer. Dette for å sikre at ny seksjonseier overtar bodene ryddet og tømt.

2.4 Arbeider i eierseksjon
For å ivareta hensyn til fellesskapet og andre sameiere, skal Styret godkjenne arbeider utover vanlig vedlikehold i de enkelte eierseksjoner, før arbeid igangsettes. Styret vil skriftlig stille betingelse om følgende hovedpunkter: Utbedring av eventuelle skader på fellesarealer, plikt til å sikre at entreprenør har nødvendig ansvarsrett der hvor det trengs og at strukturelle inngrep er profesjonelt vurdert og planlagt. Arbeider skal kun utføres i vanlig arbeidstid, dvs. 0800- 1700 fra mandag til fredag, 0800-1400 på lørdager da kun med arbeider som ikke medfører støy, og ingen arbeider med ekstern arbeidskraft på søndager. Alle som får tilgang til bygget skal kunne identifiseres. Det skal vises hensyn generelt til bygget, dets beboere og deres sikkerhet.

2.5 Rørutskifting
Ved oppussing, og når det ellers anses nødvendig pga. dårlig tilstand for soilrør, er sameier etter vedtak av styret pliktig til å skifte slike rør når sameiets rørlegger anser at dette er nødvendig. Det samme gjelder for utskifting av baderomssluk. Ved skifte av soilrør skal samtykke innhentes fra styret før arbeidet igangsettes. Arbeidet må utføres av sameiets rørlegger for at sameier skal motta refusjon av kostnadene fra sameiet. Kostnadene ved utskifting av sluk refunderes ikke av sameiet.

2.6 Brann- og røykvarslere
Alle seksjoner skal ha installert seriekoblede brann-/røykvarslere som er døgnovervåket av alarmstasjon med utrykning.

§ 3 AD BRUK AV FELLESOMRÅDER

Beboerne må vise hensynsfullhet ved bruk av fellesarealene og sørge for at de holdes ryddig til enhver tid.

Det er ikke tillatt å oppbevare gjenstander som møbler, sykler, ski m.m. i sameiets boder eller andre fellesarealer uten etter skriftlig samtykke fra styret.

Henstilling av containere m.m. på eiendommen må ikke skje uten styrets skriftlige samtykke.

Det er forbudt å mate fugler på sameiets eiendom.

3.1 Eierskiftegebyr
Ved salg av en seksjon skal det betales et eierskiftegebyr tilsvarende fire ganger rettsgebyret.

3.2 Trappeoppganger
Alle utgangsdører skal holdes låst til enhver tid.
Det er ikke tillatt å oppbevare gjenstander i trappeoppgangene.

Sameierne må benytte navneskilt av messing. Disse plasseres overensstemmende med skilt til de øvrige leilighetene i oppgangen. Skilt på postkassene skal være i hvit plast med sorte bokstaver. Utvendige skilt skal være i overensstemmelse med de øvrige skilt.

3.3 Grøntarealer
Sameiets utearealer er reservert for sameiets beboere og deres besøkende.

Sameiets utearealer må ikke benyttes til lufting av hunder. Soling foretas hensynsfullt og ikke til sjenanse for andre beboere. Grilling er ikke tillatt på eiendommen uten skriftlig samtykke fra styret. Radio og lignende må brukes med omtanke.

Vedlikehold av grøntarealet påligger sameiet.

Kjøreporten til terrassen mot vest skal holdes låst til enhver tid, ved behov fåes nøkkel hos hjelpevaktmester.

Bilkjøring på terrassen er ikke tillatt.

3.4 Bakgården
Beboerne må ta særlig hensyn m.h.t. støy i bakgården. Mellom 2300 og 0600 skal ingen annen aktivitet enn normal ferdsel finne sted.

Det er ikke tillatt å oppbevare gjenstander i bakgården.

Porten skal holdes låst til enhver tid.

For bruk og tildeling av biloppstillingsplassene i bakgården gjelder eget reglement fastsatt av styret.

3.5 Sykler
Syler plasseres i sykkelstativer i bakgården eller i egen sykkelbod, ikke ved/i oppganger, kjellerganger, på terrassen mot vest, langs gårdens gjerder e. l.

3.6 Søppel
Beboerne må søke å holde orden ved søppelkassene og ikke overfylle disse.

Søppelkassene skal bare benyttes til vanlig husholdningsavfall. Beboerne besørger selv fjerning av særskilt avfall fra oppussing og annet spesialavfall.

§ 4 OVERTREDELSE AV BESTEMMELSENE

Brudd på husordensreglene ansees som brudd på sameiernes forpliktelser overfor sameiet.

Styret har plikt til å påtale overtredelse av bestemmelsene.

Uregelmessigheter meldes skriftlig til sameiets styre eller forretningsfører.

Retningslinjer for rehabiliterings- og oppussingsarbeider

Retningslinjene er et vedlegg til Husordensreglene.

1. Generelt
Disse retningslinjene gjelder som et supplement til sameiets vedtekter og husordensregler. Dersom det skulle være uoverensstemmelse mellom disse dokumentene, gjelder vedtektene, så husordensreglene og så retningslinjer for rehabiliterings- og oppussingsarbeider.

2. Sikkerhet
Sameiet er opptatt sikkerhet for beboerne og for
Alle dører til hovedoppganger og baktrapper skal være låst til enhver tid.
Kjøreporten skal være lukket.
Port til forhave skal være lukket. Det er ikke tillatt å kjøre bil inn på terrassen på forsiden av bygningen.
Det skal ikke utføres arbeider på fellesarealer (indre gård, terrasse, trappeganger, kjeller og loft).

3. Parkering
Det er ikke tillatt å parkere i indre gård, med unntak av etter avtale med seksjonseiere som disponerer parkeringsplass. Engasjerte entreprenører henvises til gateparkering.
Av- og pålessing av materialer etc. kan gjøres, men bilen skal kjøres ut av indre gård straks av-/pålessing er ferdig. Bil må ikke stå til hinder for seksjonseiere.

4. Støy
Bestemmelsene i Husordensreglene skal følges.
Arbeider skal kun utføres i vanlig arbeidstid, dvs. 0800- 1700 fra mandag til fredag, 0800- 1400 på lørdager da kun med arbeider som ikke medfører støy, og ingen arbeider med ekstern arbeidskraft på søndager.

5. Varsling av arbeider
Alle arbeider skal varsles minst tre uker før oppstart dersom arbeidet varer mer enn en arbeidsuke. Fremdriftsplan skal utarbeides og sendes styret. Planen skal også settes opp synlig i berørte oppganger. Ved revisjon av arbeider eller fremdrift skal styret informeres og opphengt plan oppdateres.
Det skal settes opp oversikt over ansvarlig for HMS og representanter for arbeidene for de firmaene som er representert. Oversikten skal inkludere adresse, e-post og telefonnummer.
Det skal varsles dersom arbeidene medfører stor grad av støy. Eksempler på dette er vedvarende boring og betongsaging.

6. Avfall
Det tillates ikke deponering av avfall i sameiets søppelcontainere, disse er kun for husholdningsavfall.
Alt avfall skal oppbevares i egen leilighet inntil det kan bæres ut og fraktes bort.
Dersom det er praktisk mulig, kan det søkes styret om å få benytte avfallsrør eller lignende.

7. Transport og lagring av materialer og avfall
Sameiets fellesarealer, inne og ute, skal ikke benyttes til lagring av materialer eller avfall.
Sameiets heiser er finansiert av noen seksjonseiere. Heisene skal ikke benyttes ifm rehabiliterings-/oppussingsarbeider.
Baktrappene skal i størst mulig utstrekning benyttes ved inn- og utbæring av materialer og avfall.

8. Renhold
Dersom trappeganger benyttes til transport, skal trappegangen dekkes til. Ved bruk av hovedtrapp skal tildekking fjernes og trappen rengjøres hver dag.

9. Stillaser
Bruk av utvendig stillas skal godkjennes av styret. Dersom det settes opp stillas foran vinduer eller balkonger til andre seksjonseiere, må det sørges for organisert vakthold som varsles med skilt. Det kreves at det sørges for forsikring av tredje part i tilfelle innbrudd eller skade på eierseksjoner eller fellesområder i sameiet.

*****

Vedlegg: Brev fra forretningsfører



ÅRSMØTE I SAMEIET HEFTYETERRASSEN 2026

Dato: 7. april 2026 kl. 19:00

Sted: Hotel Gabelshus, Gabelsgate 16

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Velkommen til årsmøte i SAMEIET HEFTYETERRASSEN

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

Dato for årsmøtet: 7. april 2026

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av styrehonorar
7. Behandling av innkomne forslag
8. Valg av revisor
9. Valg av styremedlemmer

Med vennlig hilsen,

Styret i SAMEIET HEFTYETERRASSEN

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Sak 1 Valg av møteleder

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

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

Velges i møtet.

Sak 2 Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3 Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Velges i møtet.

Sak 4 Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes.

Sak 5 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.

Sak 6 Fastsettelse av styrehonorar

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Besluttes i møtet.

Sak 7 Behandling av innkomne forslag

7.1 Vedlegg til Husordensregler – Retningslinjer for rehabiliterings-/oppussingsarbeider

Forslagsstiller: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Saksbeskrivelse:

Ved oppussingsarbeider og rehabilitering av sameiets eierseksjoner gjøres det ofte arbeider som påvirker sameiets vann- og røropplegg. Seksjonseiere bruker ofte egne rørlegger til dette arbeidet.

Styret ønsker å presisere at sameiets rørlegger skal konsulteres ifm arbeid som berører sameiets vann- og røranlegg (frakobling/bytte av radiatorer, endring av vann- og avløpsrør i fellesareal eller egen seksjon og lignende). Sameiets rørlegger vil da vurdere i hvilken grad han må involveres. Kostnader forbundet med dette dekkes av den enkelte seksjonseier.

Teksten i punkt 11. «Krav til bruk av materialer», siste setning, endres som følger:

> Ved arbeid som berører sameiets vann- og røranlegg (frakobling/bytte av radiatorer, endring av vann- og avløpsrør i fellesareal eller egen seksjon og lignende) skal sameiets rørlegger konsulteres. Sameiets rørlegger vil da vurdere i

hvilken grad han må involveres. Kostnader forbundet med dette dekkes av den enkelte seksjonseier.

Forslag til vedtak

Foreslått tekst tas inn som erstatning for siste setning i Vedlegg til Husordensregler – Retningslinjer for rehabiliterings-/ oppussingsarbeider, punkt 11. «Krav til bruk av materialer».

7.2 Husordensregler – Tømming av boder ved salg av seksjon

Forslagsstiller: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Saksbeskrivelse:

Ved salg av seksjon og flytting opplever styret fra tid til annen at boder ikke tømmes og at det er uklart for ny seksjonseier hvilke boder seksjonen disponerer.

Styret ønsker derfor at seksjonseier som selger sin seksjon skal kontakte styret ifm utflytting og gå gjennom bodene med representant fra styret for å sikre at bodene er ryddet og tømt.

Nytt avsnitt inkluderes som siste avsnitt i Husordensreglenes punkt 2.3 som følger:

> Ifm utflytting skal seksjonseier som selger sin seksjon kontakte styret og avtale tid for å gå gjennom boder seksjonen disponerer. Dette for å sikre at ny seksjonseier overtar bodene ryddet og tømt.

Forslag til vedtak

Foreslått tekst tas inn som siste avsnitt i Husordensreglenes punkt 2.3.

7.3 Gebyr

Forslagsstiller: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Saksbeskrivelse:

Husordensreglene punkt 3.1 «Flyttegebyr» foreslås slettet. Dette erstattes med nytt punkt 3.1 «Eierskiftegebyr» med følgende tekst:

> Ved salg av en seksjon skal det betales et eierskiftegebyr tilsvarende fire ganger rettsgebyret.

Endringen foreslås gjort i tråd med Lov om eierseksjoner § 63 a. Eierskiftegebyr. Gebyret kreves inn av forretningsfører. Rettsgebyret er for tiden kr. 1.345, eierskiftegebyr utgjør derfor for tiden kr. 6.725 inkl. mva.

Forslag til vedtak

Husordensreglene punkt 3.1 «Flyttegebyr» slettes og erstattes med nytt punkt 3.1 «Eierskiftegebyr» med følgende tekst:

> Ved salg av en seksjon skal det betales et eierskiftegebyr tilsvarende fire ganger rettsgebyret.

Sak 8 Valg av revisor

Iht lovpålagt krav om revisor har sameiet i flere år hatt Deloitte AS som revisor. Ved bytte av forretningsfører har styret vurdert tilbud fra SLM Revisjon AS, et revisjonsselskap med 34 ansatte. De tilbyr revisjonstjenester til konkurransedyktige priser. Styret anbefaler at årsmøtet velger SLM Revisjon AS som sameiets revisor.

Forslag til vedtak

SLM Revisjon velges til sameiets revisor.

Sak 9 Valg av styremedlemmer

Styreleder og to styremedlemmer er på valg. Styreleder og styremedlemmer velges for to år.

Følgende kandidater innstilles til valg:

Styreleder:

- Morten O. Sannes (gjenvalg)

Styremedlemmer:

- Mille Eikeland (gjenvalg)
- Karen-Sofie Stenzel (gjenvalg)

Styreleder og styremedlemmer velges i møtet.

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Årsrapport for 2024

Styret

Siden forrige ordinære årsmøte har styret bestått av følgende personer:

Styreleder	Morten O. Sannes	Thomas Heftyes Gate 42 A
Styremedlem	Mille Eikeland	Thomas Heftyes Gate 42 D
Styremedlem	Tina F. Hjerkinn	Thomas Heftyes Gate 42 C
Styremedlem	Nicolai Riise	Thomas Heftyes Gate 42 B
Styremedlem	Karen-Sofie Stenzel	Thomas Heftyes Gate 42 A

Solibo Home

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Solibo Home beboerapp (home.solibo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Sameiet Heftyeterrassen

Sameiet består av 37 seksjoner.

Sameiet Heftyeterrassen er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjons nummer 971437367, og ligger i bydel Frogner i Oslo kommune.

Gårds- og bruksnummer: Gnr. 212 Bnr. 840

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

Sameiet Heftyeterrassen har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS til 30.09.2025 i henhold til kontrakt.
Fra 01.10.2025 har sameiet byttet forretningsfører, og fra denne dato er forretningsførsel utført av Solibo AS.

Sameiets revisor er Deloitte.

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Styrets arbeid

Styret har avholdt syv fysiske styremøter samt ett digitalt styremøte i 2025, og har i tillegg holdt jevnlig kontakt om diverse saker. Styret har arbeidet kontinuerlig med drift, vedlikehold og økonomisk oppfølging av sameiet.

Styret gjennomførte bytte av forretningsfører fra OBOS til Solibo høsten 2025. Sameiet får med dette de samme tjenestene til en rimeligere pris. Med noen utfordringer i overgangen til ny forretningsfører fungerer dette nå bra. Sameiets lån er refinansiert i DNB som en følge av at bytte av forretningsfører.

Styret har hatt særlig fokus på HMS, brann- og elsikkerhet. HMS-runder er gjennomført med få avvik. Avtale om årlig kontroll av brannforebyggende tiltak er inngått med Norsk Brannvern AS. Informasjonsrunde med kontroll av brannslukkingsapparater og røykvarslere i fellesarealer og hos alle seksjonseiere ble gjennomført i august, og nødvendige tiltak er igangsatt. El-tilsyn er gjennomført, jordfeil er utbedret, og godkjente elbilladere er installert for de som har ønsket det (kostnader betalt av den enkelte seksjonseier som leier biloppstillingsplass).

Merking av boder i kjeller og på loft er gjennomført/igangsatt, og nye rutiner for tømming ved utflytting er foreslått innarbeidet i husordensreglene.

Styret har behandlet flere enkeltsaker knyttet til oppussing, bruk av fellesarealer og orden i sameiet, og vil fortsatt ha fokus på ryddighet, sikkerhet og etterlevelse av gjeldende regler.

Søppelhåndtering er en gjentagende utfordring, dette gjelder spesielt overfylte containere for papp/kartong og avhending av avfall som skal leveres på en gjenbruksstasjon. Styret har sendt flere informasjonsmailer om dette i tillegg til å kontakte beboere direkte.

Kostnader knyttet til drift av heiser og lading av elbiler viderefaktureres berørte seksjonseiere.

Styret har i 2025 gjennomført nødvendig vedlikehold, men har ikke iverksatt større vedlikeholdsprosjekter. Flere tiltak er under arbeid/planlegging, herunder utbedring av varmekabler utenfor inngang F, oppfølging av inngangsparti i oppgang E og avløpsrør i fyrrom. Ingen av forholdene er vurdert som akutte, men følges opp videre. Lekkasje i tak over oppgang C er utbedret (noe gjenstår i påvente av tørt vær). Styret har igangsatt arbeid med en langsiktig vedlikeholdsplan.

Styret vurderer at sameiet drives forsvarlig, og vil i kommende periode ha fokus på utarbeidelse av vedlikeholdsplan basert på en tilstandsvurdering av bygningen vår, prioritering av vedlikehold, økonomisk planlegging og videre forbedring av drift og bomiljø.

Kommentarer til Årsregnskapet for 2025

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 2026.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2025 er satt opp under denne forutsetning.

Sameiet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette skyldes lån, og er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Budsjettmessige avvik

Driftskostnadene er noe lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak at vedlikeholdskostnader og kostnader til energi/fyring er noe lavere enn budsjettert. Styret tegnet i oktober 2025 avtale om norgespris. Lavere vedlikeholdskostnader skyldes at noe planlagt vedlikehold ikke ble gjennomført i 2025. Dette sammen med lavere låneutgifter gir et bedre utgangspunkt for å iverksette vedlikeholdsprosjekter i 2026 og på litt lengre sikt.

Finansinntekter er noe høyere enn budsjettert og skyldes større utbytte fra Gjensidige enn budsjettert.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et overskudd og foreslås ført mot egenkapital. Overskuddet skyldes i hovedsak lavere kostnader som nevnt i punktet over.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2025.

Sameiet hadde pr. 31.12.2025 positiv arbeidskapital på kr 613.673,-.

Innløsning av lån i 2024 har gitt et større handlingsrom resultatmessig, men ikke minst likviditetsmessig ved at avdrag lån er vesentlig redusert.

Styret legger vekt på å opprettholde positiv arbeidskapital, og felleskostnadene er også for 2026 økt med 10 %. Dette sammen med positiv arbeidskapital pr. 31.12.2025 gir et bedre utgangspunkt for vedlikehold av bygningen i 2026.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet ”Kommentarer til budsjett for 2026”.

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Kommentarer til Budsjettet for 2026

Til orientering for årsmøtet legger styret frem budsjettet for 2026. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 1.000.000,- til vedlikehold. Dette er gjort basert på et økende behov for vedlikehold av bygningen.

Kommunale avgifter: Vann- og avløpsavgifter er økt med 23%, øvrige kommunale avgifter er økt med 5% for 2026.

Energiforbruket var noe lavere i 2025 enn i 2024, og energikostnadene ble redusert med ca. 14 %. Styret har inngått avtale om norgespris på strøm, og forventer derfor at energiprisene vil holde seg på omtrent samme nivå som i 2025.

Forsikringspremie er økt med ca. 5% basert på forsikringspolise for 2026.

Sameiets lån er flyttet fra OBOS-banken til DNB ifm overgang til ny forretningsfører. Lånevilkår er tilsvarende vilkårene vi hadde i OBOS-banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for fastsettelse av felleskostnader for 2026.

Budsjettet er basert på 10 % økning av felleskostnadene.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Årsregnskap 2025

for

Sameiet Heftyeterrassen

Orgnr: 971 437 367

Disponible midler

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
DISPONIBLE MIDLER PR 1.1	**88 750**	**-71 197**
ENDRING I DISPONIBLE MIDLER		
Årets resultat	611 438	4 402 613
Avskrivninger	6 730	6 729
Avdrag lån	93 244	4 249 396
ÅRETS ENDRING I DISPONIBLE MIDLER	**524 923**	**159 946**
DISPONIBLE MIDLER PR 31.12	**613 673**	**88 750**
SPESIFIKASJON AV DE DISPONIBLE MIDLENE		
Omløpsmidler	1 071 473	724 928
Kortsiktig gjeld	457 800	636 178
DISPONIBLE MIDLER PR 31.12	**613 673**	**88 750**

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Resultatregnskap 2025

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER					
Innkrevde felleskostnader		4 438 134	4 002 440	4 423 000	4 851 512
Annen driftsrelatert inntekt	2	38 908	4 780 028	20 000	30 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**4 477 042**	**8 782 468**	**4 443 000**	**4 881 512**
DRIFTSKOSTNADER					
Personalkostnader	3	25 045	9 636	8 000	9 900
Styrehonorar	4	70 000	60 000	60 000	70 000
Forsikring	5	964 719	914 441	991 344	1 033 708
Forretningsførsel	6	164 300	119 793	133 000	66 000
Revisjon		22 750	22 230	26 000	30 400
Kommunale avgifter		561 216	547 236	604 400	701 725
Avskrivninger	7	6 730	6 729	0	0
Energi/fyring	8	578 979	675 522	663 000	610 000
Kabel-TV/internett		307 954	291 233	309 000	429 500
Vedlikehold	9	429 997	581 834	712 000	1 000 000
Vaktmestertjenester		196 400	193 298	0	250 000
Renhold		142 010	125 953	0	131 300
Andre driftskostnader	10	126 939	317 833	387 000	145 300
SUM DRIFTSKOSTNADER		**3 597 040**	**3 865 738**	**3 893 744**	**4 477 833**
DRIFTSRESULTAT		**880 002**	**4 916 730**	**549 256**	**403 679**
FINANSINNTEKT/-KOSTNAD					
Finansinntekter	11	104 080	94 643	50 000	93 000
Finanskostnader	12	372 644	608 760	387 000	345 099
RESULTAT FINANSPOSTER		**268 565**	**514 117**	**337 000**	**252 099**
Resultat		**611 438**	**4 402 613**	**212 256**	**151 580**
DISPONERING					
Overført til/fra egenkapital	13	611 438	4 402 613		
SUM DISPONERING		**611 438**	**4 402 613**		

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Balanse 2025

	Note	Balanse 2025	Balanse 2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Inventar	7	0	6 730
SUM ANLEGGSMIDLER		**0**	**6 730**
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		19 160	25 828
Forskuddsbetalte kostnader	14	323 681	74 701
Andre kortsiktige fordringer		-6 970	33 213
Bankinnskudd		735 602	591 186
SUM OMLØPSMIDLER		**1 071 473**	**724 928**
SUM EIENDELER		**1 071 473**	**731 658**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	13	-4 719 968	-5 331 405
SUM EGENKAPITAL		**-4 719 968**	**-5 331 405**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner	15	5 333 641	5 426 885
SUM LANGSIKTIG GJELD		**5 333 641**	**5 426 885**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		416 129	44 812
Skyldige offentlige avgifter		0	2 343
Annen kortsiktig gjeld	16	41 671	589 023
SUM KORTSIKTIG GJELD		**457 800**	**636 178**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 071 473**	**731 658**

Noter

NOTE 1 - REGNSKAPSPRINSIPPER

Boligselskapets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV BALANSEPOSTER

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.

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.

INNTEKTER

Felleskostnadene inntektsføres i takt med opptjening.

SKATTETREKK

Ved utbetaling av styrehonorar eller annen lønnskjøring vil skattetrekk settes på separat skattetrekkskonto i selskapets eie. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

VARIGE DRIFTSMIDLER

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlets levetid.

NOTE 2 - ANNEN DRIFTSRELATERT INNTEKT

Elbillading	3 021
Inntekt heis	20 887
Annen inntekt	15 000
Sum annen driftsrelatert inntekt	**38 908**

NOTE 3 - PERSONALKOSTNADER

Annen oppgavepliktig godtgjørelse - ikke arbeidsgiveravgiftspliktig	13 300
Arbeidsgiveravgift	11 745
Sum personalkostnader	**25 045**

NOTE 4 - STYREHONORAR

Honoraret til styret gjelder for perioden 2024/2025, og beløper seg til kr 70 000.

NOTE 5 - FORSIKRING

Forsikring bygninger	905 969
Andre forsikringer	58 750
Sum forsikring	**964 719**

NOTE 6 - FORRETNINGSFØRSEL

Forretningsførsel	66 000
Honorar regnskap	98 300
Sum forretningsførsel	**164 300**

NOTE 7 - AVSKRIVNINGER

Anskaffelseskost pr 01.01	20 188
Årets tilgang	0
Årets avgang	0
Anskaffelseskost pr 31.12	20 188
Akkumulerte avskrivninger pr. 31.12	20 188
Akkumulerte nedskrivninger pr. 31.12	0
Bokført verdi pr. 01.01	6 730
Årets avskrivning	6 730
Bokført verdi pr. 31.12	**0**

NOTE 8 - ENERGI/FYRING

Elektrisitet	528 203
Andre fyringskostnader	50 777
Sum energi/fyring	**578 979**

NOTE 9 - VEDLIKEHOLD

Større vedlikeholdsarbeid	127 363
Vedlikehold bygninger	67 207
Vedlikehold VVS	14 280
Vedlikehold elektro	80 353
Vedlikehold lekeplasser/uteområde	17 247
Drift/vedlikehold heis	17 478
Vedlikehold brannsikring	41 462
Vedlikehold fyringsanlegg	59 446
Serviceavtale heis	4 174
Dører og porter	988
Sum vedlikehold	**429 997**

NOTE 10 - ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	4 620
Skadedyrarbeid/soppkontroll	28 091
Snøbrøyting/gressklipping	12 680
Egenandeler forsikring	10 000
Konsulenthonorar	35 719
Annen kontorkostnad	121
Kontingenter	2 200
Øredifferanser	-1
Bank- og andre transaksjonskostnader	19 409
Velferdskostnader	1 402
Annen kostnad	12 698
Sum andre driftskostnader	**126 939**

NOTE 11 - FINANSINNTEKTER

Annen renteinntekt	9 444
Kundeutbytte forsikring	94 636
Sum finansinntekter	**104 080**

NOTE 12 - FINANSKOSTNADER

Annen rentekostnad	366 259
Annen finanskostnad	6 385
Sum finanskostader	**372 644**

NOTE 13 - UDEKKET TAP

Opptjent egenkapital 1.1	-5 331 405
Overført til/fra egenkapital	611 438
Opptjent egenkapital 31.12	**-4 719 968**

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

NOTE 14 - FORSKUDDSBETALTE KOSTNADER

Forskuddsbetalt forsikring	236 766
Forskuddsbetalt kabel-TV/internett	85 044
Andre forskuddsbetalte kostnader	1 871
Sum forskuddsbetalte kostnader	**323 681**

NOTE 15 - GJELD TIL KREDITTINSTITUSJONER

Bank	
Lånenummer	1516.12.33185
Lånetype	Annuitet MV
Opptaksår	2025
Løpetid	20 År
Innfrielseår	2045
Rentesats (nominell)	6,55 %
Opprinnelig lånebeløp	**5 355 409**
Lånesaldo 01.01	5 426 885
Opptak i periode	0
Avdrag i periode	93 244
Lånesaldo 31.12	**5 333 641**

NOTE 16 - ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Påløpt rente	29 671
Annen kortsiktig gjeld	12 000
Sum annen kortsiktig gjeld	**41 671**

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Revisors beretning

Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 79846423. 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. Skader som gjelder forsikringssaker, er det Gjensidige som skal kontaktes direkte på sentralnr. 915 03100 som kan ringes 24/7 hvor man utenfor «åpningstid» vil kunne bli sendt videre til alarmsentral.

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.

Større vedlikehold og rehabilitering

2019 - 2020	Heisprosjekter	Etablering av tre heiser.
2019 - 2020	Branndører	Utbedring av alle hoveddører slik at disse tilfredsstiller krav iht. rapport fra BRE og krav i byggdetaljblad 734.503. Arbeidet ble avsluttet våren 2020.
2019 - 2020	Bergvarme	Etablering av bergvarme.
2019 - 2020	Bergvarme	Oppfølging av ENØK-rapport.
2020	Fjellskjæring	Fullført arbeid – samt reetablert terrassen.
2024	Trapp indre gård	Rehabilitert trapp fra nedre plan med parkering til øvre plan i indre gård. Varmekabler i deler av trappen for å holde den isfri vinterstid.
2025	Reparasjon av tak over oppgang C	Lekkasje i taket over oppgang C er reparert. Det gjenstår noe mindre arbeid som må utføres når været tillater det (utvendig tak er tørt).

Deltagelse på årsmøte 2026 – Sameiet Heftyeterrassen

Årsmøtet avholdes 7. april 2026

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Seksjonsnummer: _____

Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Protokoll til årsmøte 2026 for Sameiet Heftyeterrassen

Organisasjonsnummer: 971 437 367

Møte ble avholdt 7. april 2026 kl. 19:00, Hotel Gabelshus, Gabels gate 16, Oslo.

Antall stemmeberettigede som deltok: 12

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 3

Totalt 15 stemmer

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.

Styrets innstilling: Terje Rindal, Solibo

Vedtak: Terje Rindal ble valgt som møteleder.

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en fremmøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Vedtak: De innleverte registreringsblankettene og fullmakter anses som bevis for at vedkommende eier er til stede.

3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Terje Rindal foreslås som fører av protokoll, Knut Algaard og Catherine Tambakis foreslås som protokollvitner

Vedtak: Terje Rindal ble valgt som fører av protokollen. Knut Algaard og Catherine Tambakis ble valgt som protokollvitner.

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Vedtak: Møteinnkallingen godkjennes.

5. Årsrapport og årsregnskap

Styret gikk gjennom årsrapport og årsregnskap. Styret foreslo å føre årets resultat mot egenkapital.

Vedtak: Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat føres mot egenkapital.

6. Fastsettelse av styrehonorar

Det ble foreslått 70 000,-

Vedtak: Styrehonorar settes til kr. 70 000,-

7. Behandling av innkomne forslag

7.1 Vedlegg til Husordensregler – Retningslinjer for rehabiliterings-/oppussingsarbeider

Forslagsstiller: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Saksbeskrivelse:

Ved oppussingsarbeider og rehabilitering av sameiets eierseksjoner gjøres det ofte arbeider som påvirker sameiets vann- og røropplegg. Seksjonseiere bruker ofte egne rørlegger til dette arbeidet.

Styret ønsker å presisere at sameiets rørlegger skal konsulteres ifm arbeid som berører sameiets vann- og røranlegg (frakobling/bytte av radiatorer, endring av vann- og avløpsrør i fellesareal eller egen seksjon og lignende). Sameiets rørlegger vil da vurdere i hvilken grad han må involveres. Kostnader forbundet med dette dekkes av den enkelte seksjonseier.

Teksten i punkt 11. «Krav til bruk av materialer», siste setning, endres som følger:

Ved arbeid som berører sameiets vann- og røranlegg (frakobling/bytte av radiatorer, endring av vann- og avløpsrør i fellesareal eller egen seksjon og lignende) skal sameiets rørlegger konsulteres. Sameiets rørlegger vil da vurdere i hvilken grad han må involveres. Kostnader forbundet med dette dekkes av den enkelte seksjonseier.

Vedtak:

Foreslått tekst tas inn som erstatning for siste setning i Vedlegg til Husordensregler – Retningslinjer for rehabiliterings-/ oppussingsarbeider, punkt 11. «Krav til bruk av materialer».

Vedtatt enstemmig.

7.2 Husordensregler – Tømming av boder ved salg av seksjon

Forslagsstiller: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Saksbeskrivelse:

Ved salg av seksjon og flytting opplever styret fra tid til annen at boder ikke tømmes og at det er uklart for ny seksjonseier hvilke boder seksjonen disponerer.

Styret ønsker derfor at seksjonseier som selger sin seksjon skal kontakte styret ifm utflytting og gå gjennom bodene med representant fra styret for å sikre at bodene er ryddet og tømt.

Nytt avsnitt inkluderes som siste avsnitt i Husordensreglenes punkt 2.3 som følger:

Ifm utflytting skal seksjonseier som selger sin seksjon kontakte styret og avtale tid for å gå gjennom boder seksjonen disponerer. Dette for å sikre at ny seksjonseier overtar bodene ryddet og tømt.

Vedtak: Foreslått tekst tas inn som siste avsnitt i Husordensreglenes punkt 2.3.

Vedtatt enstemmig.

7.3 Gebyr

Forslagsstiller: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Saksbeskrivelse:

Husordensreglene punkt 3.1 «Flyttegebyr» foreslås slettet. Dette erstattes med nytt punkt 3.1 «Eierskiftegebyr» med følgende tekst:

Ved salg av en seksjon skal det betales et eierskiftegebyr tilsvarende fire ganger rettsgebyret.

Endringen foreslås gjort i tråd med Lov om eierseksjoner § 63 a. Eierskiftegebyr. Gebyret kreves inn av forretningsfører. Rettsgebyret er for tiden kr. 1.345, eierskiftegebyr utgjør derfor for tiden kr. 6.725 inkl. mva.

Vedtak:

Husordensreglene punkt 3.1 «Flyttegebyr» slettes og erstattes med nytt punkt 3.1 «Eierskiftegebyr» med følgende tekst:

Ved salg av en seksjon skal det betales et eierskiftegebyr tilsvarende fire ganger rettsgebyret.

Vedtatt enstemmig.

8. Valg av revisor

Iht lovpålagt krav om revisor har sameiet i flere år hatt Deloitte AS som revisor. Ved bytte av forretningsfører har styret vurdert tilbud fra SLM Revisjon AS, et revisjonsselskap med 34 ansatte. De tilbyr revisjonstjenester til konkurransedyktige priser. Styret anbefaler at årsmøtet velger SLM Revisjon AS som sameiets revisor.

Vedtak: SLM Revisjon velges til sameiets revisor.

Vedtatt enstemmig.

9. Valg av styremedlemmer

Styreleder og to styremedlemmer er på valg. Styreleder og styremedlemmer velges for to år.

Styreleder

Følgende kandidat innstilles til valg:

- Morten Sannes (gjenvalg)

Vedtak: Morten Sannes velges som styreleder for to år.

Styremedlemmer

Følgende kandidater innstilles til valg:

- Mille Eikeland (gjenvalg)
- Karen-Sofie Stenzel (gjenvalg)

Vedtak: Mille Eikeland og Karen-Sofie Stenzel velges som styremedlemmer for to år.

Vedtatt enstemmig.

Etter årsmøte har styret fått følgende sammensetning:

Styreleder	Morten O. Sannes	2026 - 2028
Styremedlem	Mille Eikeland	2026 - 2028
Styremedlem	Karen-Sofie Stenzel	2026 - 2028
Styremedlem	Nicolai Riise	2025 - 2027
Styremedlem	Tina F. Hjerkinn	2025 - 2027

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

_____	_____	_____
Møteleder	Protokollvitne	Protokollvitne

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Bjerke ventilasjon AS
Pb 6286 Etterstad
0603 OSLO

Dato: 27.10.2014

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 201408357-11 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Tommy Monge | Arkivkode: 531

Byggeplass:	THOMAS HEFTYES GATE 42 A-E	Eiendom:	212/840/0/0
Tiltakshaver:	Sameiet Heftyeterrassen	Adresse:	Postboks 6668 St. Olav plass, 0129 OSLO
Søker:	Bjerke ventilasjon AS	Adresse:	Pb 6286 Etterstad, 0603 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST - THOMAS HEFTYES GATE 42 A-E

Plan- og bygningsetaten viser til søknaden om ferdigattest datert 21.10.2014.

Den dokumentasjon som er fremlagt bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet.

Klageadgang
Dette vedtaket kan påklages, og fristen for å klage er tre uker. Se våre nettsider http://www.pbe.oslo.kommune.no/ for mer informasjon.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 27.10.2014 av:

Tommy Monge - Saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:
Sameiet Heftyeterrassen, Postboks 6668 St. Olav plass, 0129 OSLO

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

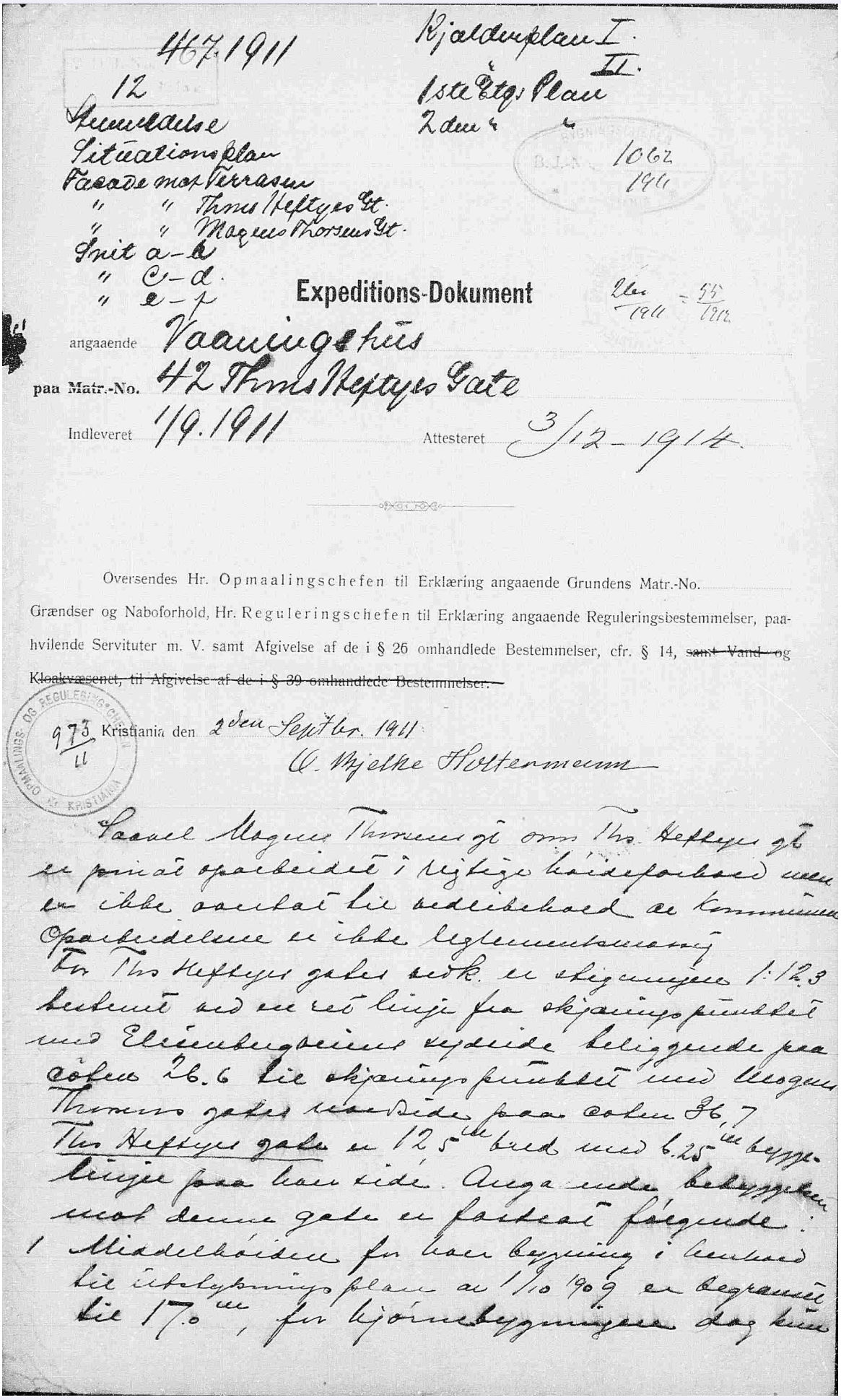
Besøksadresse:
Vahls gate , 0187 Oslo

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

Vedlegg: Kommunalinformasjon



467. 1911
12
Kjældenplan I.
II.
1ste Etgs Plan
2den "
Fremstilling
Situationsplan
Façade mot Terrassen
" " Thos Heftyes Gt.
" " Magnus Thoresens Gt.
Snit a–b
" c–d.
" e–f
1062
1911

Expeditions-Dokument

angaaende Vaaningshus
paa Matr.-No. 42 Thos Heftyes Gate
Indleveret 1/9. 1911 Attesteret 3/12–1911.

Oversendes Hr. Opmaalingschefen til Erklæring angaaende Grundens Matr.-No. Grændser og Naboforhold, Hr. Reguleringschefen til Erklæring angaaende Reguleringsbestemmelser, paahvilende Servituter m. V. samt Afgivelse af de i § 26 omhandlede Bestemmelser, cfr. § 14, ~~samt Vand- og Kloakvæsenet, til Afgivelse af de i § 39 omhandlede Bestemmelser.~~

OPMAALINGS- OG REGULERINGSVÆSEN KR. KRISTIANIA
973/11

Kristiania den 2den Septbr. 1911
C. Mjelde Holtermann

Paael Magnus Thoresen gi. om Thos Heftyes gt. er paa-tænkt oparbeidet i rigtige Høideforhold men er ikke endelig fastsat af Kommunen. Opparbeidelsen er ikke begyndt endnu.
Fra Thos Heftyes gates nordl. ende skjærer 1:123 henved ved en ret linje fra skjæringspunktet med Elisenbergveiens sydvestre begrænsning paa coten 26.6 til skjæringspunktet med Magnus Thoresens gates vestside paa coten 26,7
Thos Heftyes gate er 12,5 m bred med 6.25 m bygningslinje paa hver side. Avstanden bebyggelsen mot denne gate er fastsat følgende:
I Mellemhøiden for hver bygning i henhold til utbyggingsplan av 1/10 1909 er begrænset til 17.0 m, for hjørnebygningene dog kun

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

HILLE MELBYE ARKITEKTER AS
Hausmanns gate 16
0182 OSLO

Dato: 07.04.2020

Deres ref.: Eva Paulshus Vår ref.: 201614161-5 Saksbeh.: Karine Bue Iversen Arkivkode: 531
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass:	THOMAS HEFTYES GATE 42 A-E	Eiendom:	212/840/0/0
Tiltakshaver:	SAMEIET HEFTYETERRASSEN	Adresse:	Postboks 6668 St.Olavs Plass, 0129 OSLO
Søker:	HILLE MELBYE ARKITEKTER AS	Adresse:	Hausmanns gate 16, 0182 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Thomas Heftyes gate 42 A-E

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for brannteknisk sanering av toaletter og matheiser, samt erstatning av disse med boder, mottatt 24.03.2020.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201614161			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan	S01	19.09.2016	2/14
Illustrasjonsplan kjeller	A300	08.04.2016	2/16
Illustrasjonsplan 1. etasje	A301	08.04.2016	2/17
Illustrasjonsplan 2. etasje	A302	08.04.2016	2/18
Illustrasjonsplan 3. etasje	A303	08.04.2016	2/19
Illustrasjonsplan 4. etasje	A304	08.04.2016	2/20
Illustrasjonsplan loft	A305	08.04.2016	2/21
Planer eksisterende og ny situasjon oppgang A	A101	03.05.2016	2/22
Planer eksisterende og ny situasjon oppgang B	A102	03.05.2016	2/23
Planer eksisterende og ny situasjon oppgang C	A103	03.05.2016	2/24
Planer eksisterende og ny situasjon oppgang D	A104	03.05.2016	2/25

www.oslo.kommune.no/pbe
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
www.byplanoslo.no
Postadresse: Boks 364 Sentrum 0102 Oslo
Besøksadresse: Vahls gate 1 0187 Oslo
Sentralbord, tlf: 21 80 21 80
Kundesenteret, tlf: 23 49 10 00
Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: NO 971 040 823 MVA

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Karine Bue Iversen - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:
SAMEIET HEFTYETERRASSEN, Postboks 6668 St.Olavs Plass, 0129 OSLO

Plan- og bygningsetaten

Oslo

ULLRING & ZERNICHOW AS ARK MNAL
Josefines gate 29
0351 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 19.02.2021
Willen von Zernichow Ullring	201704474 - 26 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Erland Per Volden	

Adresse:	THOMAS HEFTYES GATE 42E	Eiendom:	212/840/0/0
Tiltakshaver:	Isabel Nesse Bjørklund	Søker:	ULLRING & ZERNICHOW AS ARK MNAL
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Bruksendring

Midlertidig brukstillatelse – Thomas Heftyes gate 42 E

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om midlertidig brukstillatelse for tiltaket med bruksendring av mindre del av underetasjen fra bod til leilighet med nr. 1 på plantegningen. Tillatelsen er hjemlet i plan- og bygningsloven § 21-10 tredje ledd. Det gjenstår mindre vesentlige arbeider. Plan- og bygningsetaten gir brukstillatelse som beskrevet nedenfor.

Ferdigstillelse

Dersom de ansvarlige foretakene ikke har utført de gjenstående arbeidene, og dere ikke har søkt om ferdigattest innen fristen 01.08.2021, vil vi kreve at dere ferdigstiller prosjektet. Dette er hjemlet i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-10. Se også Byggesaksforskriften (SAK10) kap. 12 for bestemmelsene om ansvar.

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket.
Dere kan lese om klage på våre nettsider

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

Følg saken på Saksinnsyn

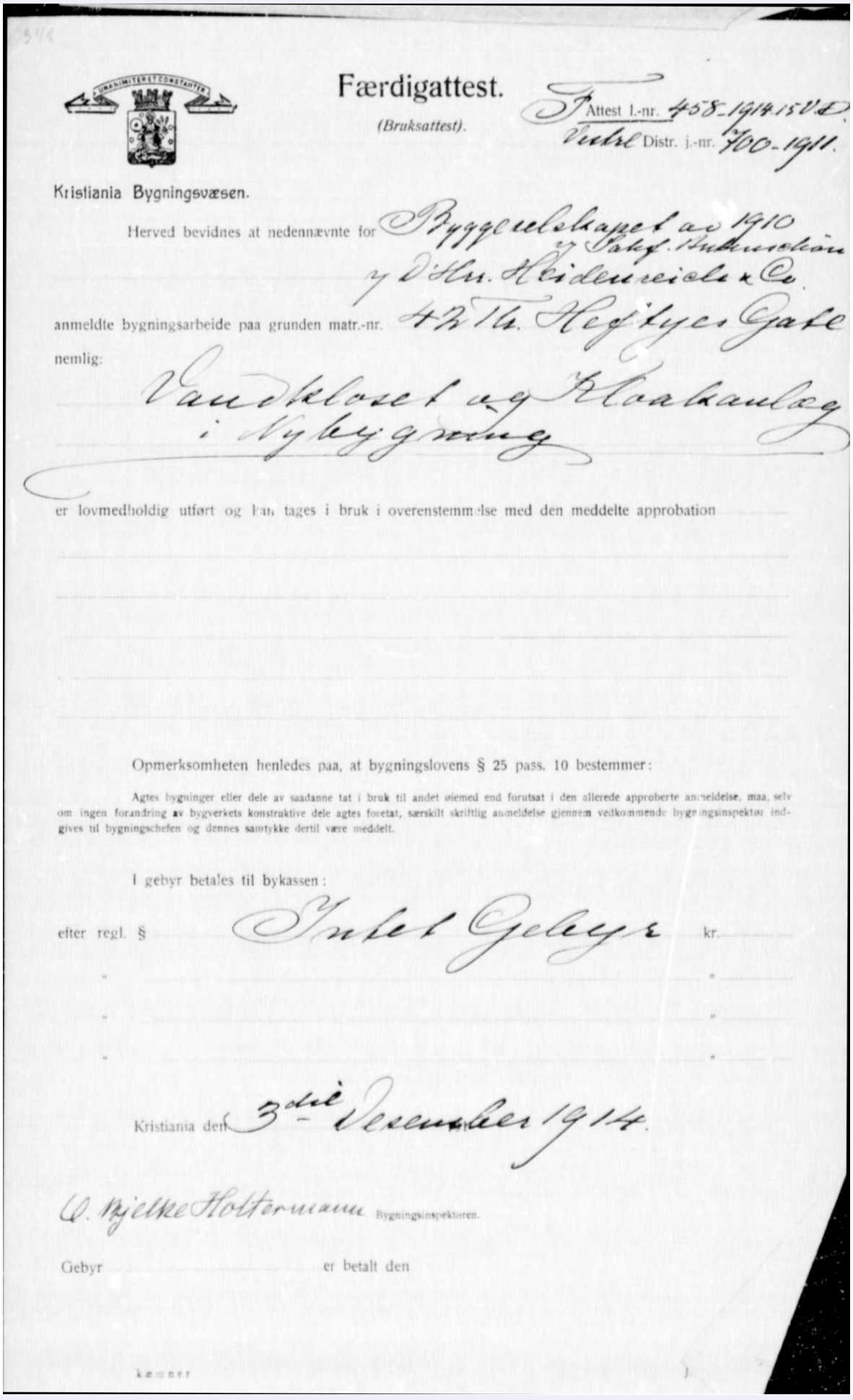
Dere kan følge med på saken via Saksinnsyn på våre nettsider. Der kan dere også velge å abonnere på saken og bli oppdatert om endringer per e-post.

Vennlig hilsen

Erland Per Volden - saksbehandler
Hildegunn Ohren - for enhetsleder Anne Torill Halse
avdeling for byggeprosjekter
tett by vest

Kopi til:
Isabel Bjørklund, Thomas Heftyesgt. 42E, 0264 OSLO

Vedlegg: Kommunalinformasjon



Kristiania Bygningsvæsen.

Færdigattest.

(Bruksattest).

Attest l.-nr. 458-1914 15 V.S.
Vestre Distr. j.-nr. 700-1911.

Herved bevidnes at nedennævnte for Byggeselskapet av 1910 v/ Takst.-Bestyrer Johansen v/ Hr. Heidenreich & Co.

anmeldte bygningsarbeide paa grunden matr.-nr. 42 b 16. Hegdtyes Gate

nemlig:

Vandklosett og Klosettanlæg i Nybygning

er lovmedholdig utført og kan tages i bruk i overenstemmelse med den meddelte approbation

Opmerksomheten henledes paa, at bygningslovens § 25 pass. 10 bestemmer:

Agtes bygninger eller dele av saadanne tat i bruk til andet øiemed end forutsat i den allerede approberte anmeldelse, maa, selv om ingen forandring av bygverkets konstruktive dele agtes foretat, særskilt skriftlig anmeldelse gjennem vedkommende bygningsinspektør indgives til bygningschefen og dennes samtykke dertil være meddelt.

I gebyr betales til bykassen:

efter regl. § Intet Gebyr kr.

" "

" "

" "

Kristiania den 3die December 1914.

O. Bjelke Holtermann Bygningsinspektøren.

Gebyr er betalt den

kæmner

Vedlegg: Kommunalinformasjon

A N M E L D E L S E .

Tegning.

V.D.

BYGNINGSCHEFEN
B.J. No. 2269/36
OSLO

Ekspedisjons-Dokument

angående Ny nødutgang

på matr.-nr. 42 Ths. Heftyes gate

Innlevert 10.nov.1936. Attestert 31/5-37

Oversendes hr. Brandchefen.

Oslo, den 11-11-1936.

3047/36

H.S.
3047/36, Ths. Heftyesgate 42. Bl.6-7.

Tilbakesendes hr. Bygningschefen.

Anmeldelsen anbefales på betingelse av at der mot trapperummet innmures stigetrinn og håndtak av jern. Det forutsettes at de nuværende utganger til trapp a og b bibeholdes.

Oslo brandvesen den 21. nov. 1936.

Ths J.nr.:
24 NOV. 1936

P.Th

V.d. til innstilling
Oslo 25/11-36.

Innstilles til godkjennelse på dean brandchefen nevnte betingelser. Vindået må ikke slå ut i trapperummet.

20/11-36

Bgv. bl. 24 X-36. 3000.

Vedlegg: Kommunalinformasjon

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19[XII] *11 50 60

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Innredning badstu og dusj i 4.etg.

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Thomas Heftyes gt. 42 oppg. E		74/3160

Byggherre

Sverre Andresen
Thomas Heftyes gate 42 oppg. E

OSLO 2

Ansvarshavende

Siv.ing. Harlad O. Osvold
Karl Johans gate 8

OSLO 1

KR/AG

Dato

8. april 1975

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

For bygningssjefen

Bygningsinspektør

Kaare Regbo

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

Skl. C-16. ANDVORD.

Vedlegg: Kommunalinformasjon

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19 • 68 30 40

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeid: Ommredning leilighet i 4.etg.

Adresse/tomt	Matr.nr.	Løpenr.
Thomas Heftyes gate 42		82/142

Byggherre:
Per Chr. Nordtømme,
Behrens gate 7,
OSLO 2

Ansvarshavende:
Ark. Ole Daniel Braun,
Odins gate 3,
OSLO 2

Dato: PMB/HP
19. oktober 1983

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

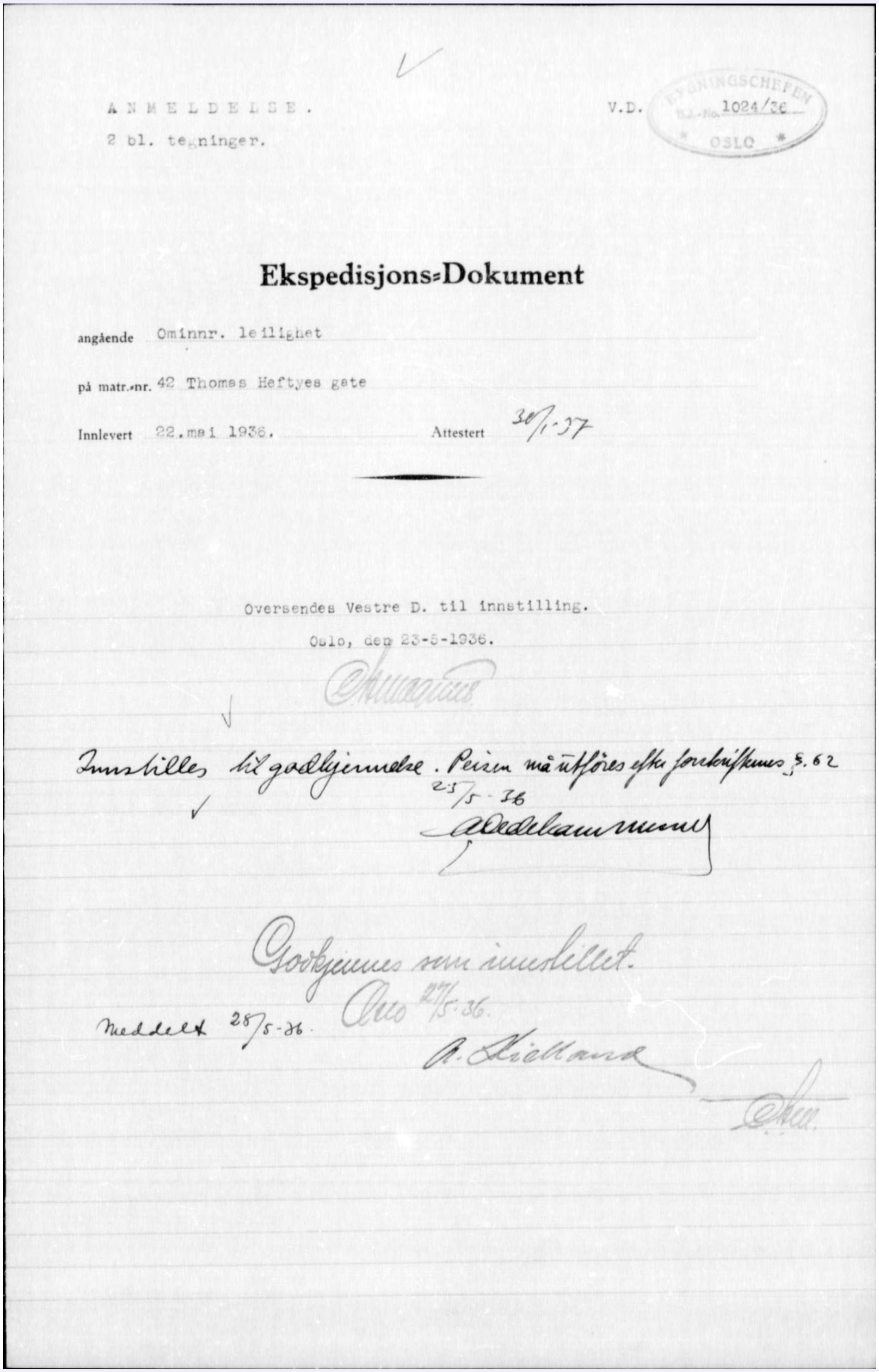
For bygningssjefen

Bygningsinspektør
Per M. Berglie

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

SK. C-16 ANSVORD

Vedlegg: Kommunalinformasjon



A N M E L D E L S E .

2 bl. tegninger.

V.D. 1024/36

BYGNINGSCHEFEN OSLO

Ekspedisjons-Dokument

angående Ominnr. leilighet

på matr.nr. 42 Thomas Heftyes gate

Innlevert 22. mai 1936. Attestert 30/1-37

Oversendes Vestre D. til innstilling.

Oslo, den 23-5-1936.

Innstilles til godkjennelse. Heisen må utføres etter forskriftenes § 62

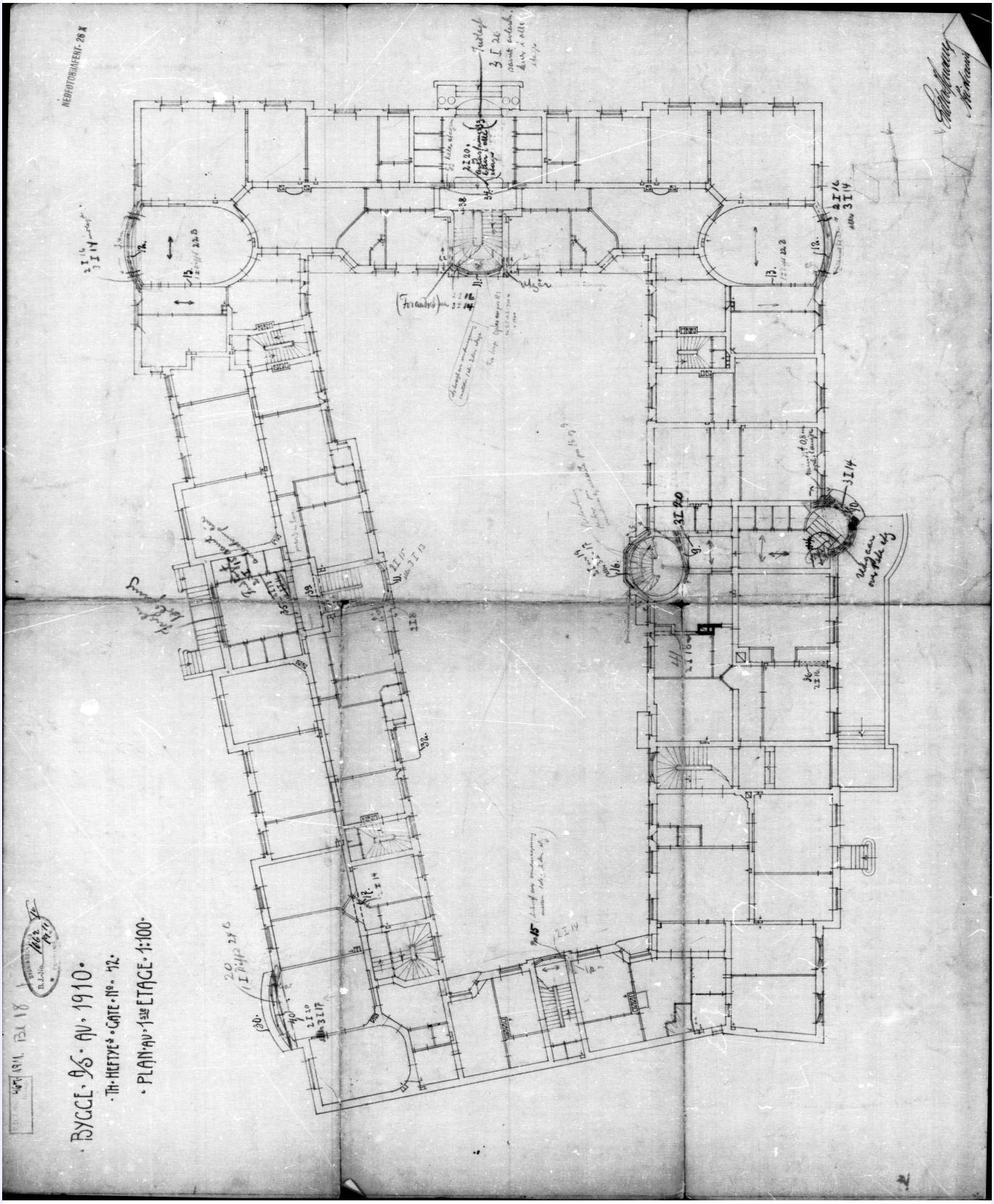
23/5-36

Godkjennes som innstillet.

Oslo 27/5-36.

Meddelt 28/5-36.

Vedlegg: Kommunalinformasjon



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

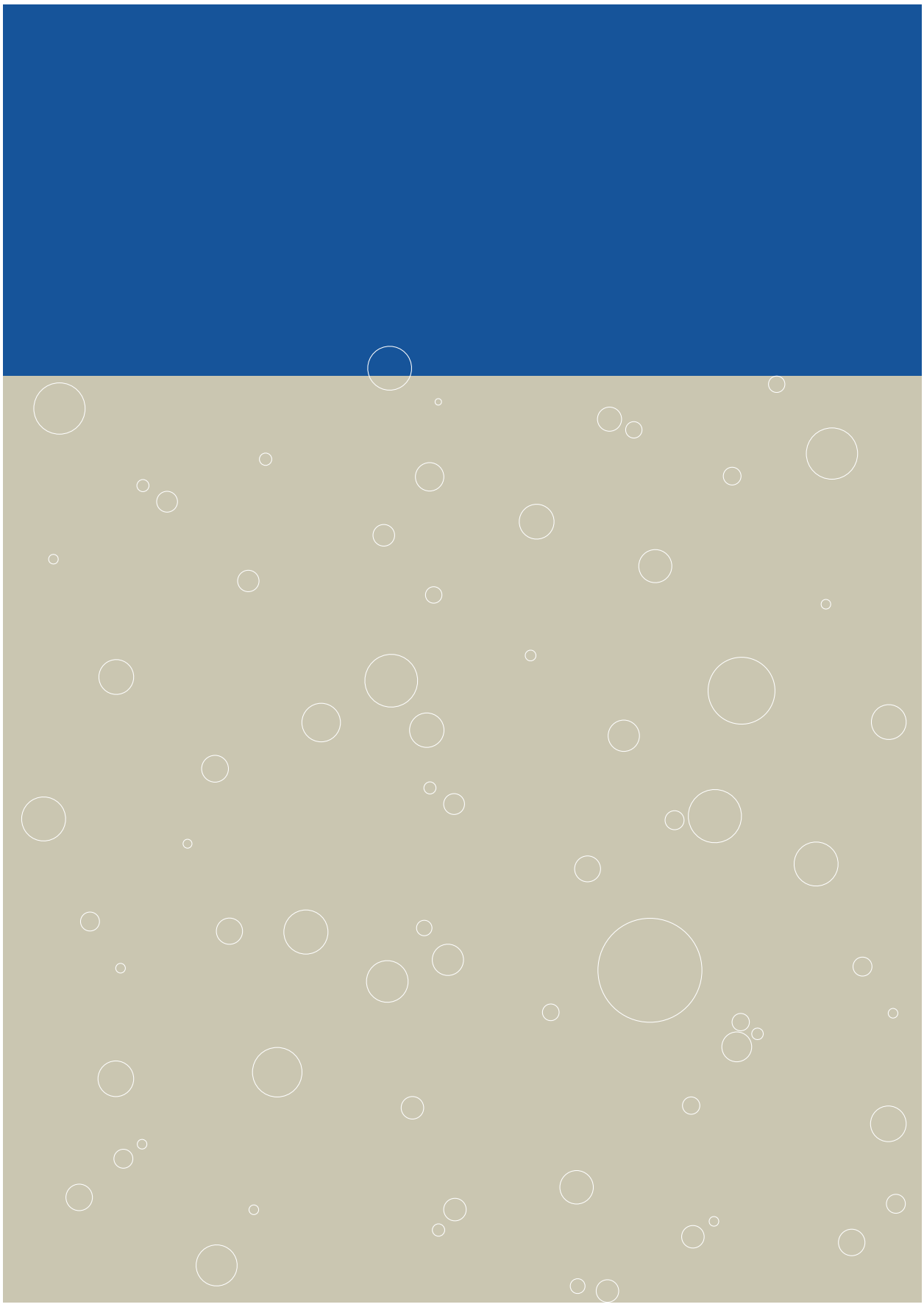
Kdp. nr. 17
Vedtatt 22.04.2009

Kommunedelplan for torg og møteplasser



Plan- og bygningsetaten

Vedlegg: Kommunalinformasjon



Forord

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

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

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

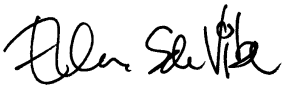
Planen er en temaplan for allment tilgjengelige uterom i Oslos byggesone, med unntak av sentrumsområdet omtrent innenfor Ring 1. Dette området er gjenstand for en egen prosess for istandsetting av byens åpne rom, "Levende Oslo". Planen gir en overordnet struktur av torg og møteplasser i alle bydeler,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

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

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

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

Plan- og bygningsetaten
Februar 2010



Ellen S de Vibe
Etatsdirektør



Ole Petter Finess
Avdelingsdirektør

Innhold

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

1. Bystyrets vedtak

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

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

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

Planens retningslinjer skal være veiledende for plan- og byggesaksbehandlingen.

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

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

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

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

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

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

Øvrige bestemmelser og retningslinjer forblir uendret.”

2. Planens mål

Hovedmål

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

Delmål

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

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

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

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

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

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

3. Planens bestemmelser og retningslinjer

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

§ 1 Avgrensning

Bestemmelsene gjelder for områder vist på plankartene merket:

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

§ 2 Hensikt med planen

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

§ 3 Definisjoner i planen

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 4 Planens rettsvirkning

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

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

§ 5 Tilrettelegging og utforming av torg og møteplasser

§ 5.1 Felles bestemmelser for torg og møteplasser

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

R5.1d Inntil torg/møteplass

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

R5.1e Samarbeid og medvirkning

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

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

§ 5.2 Torg/plass

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

R5.2 Retningslinjer for tiltak

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

§ 5.3 Annen overordnet møteplass

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

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

R5.3 Retningslinjer for tiltak

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

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

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

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

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

§ 6 Lokale torg og møteplasser

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

§ 7 Områder for etablering av torg/møteplass ved byutvikling

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

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

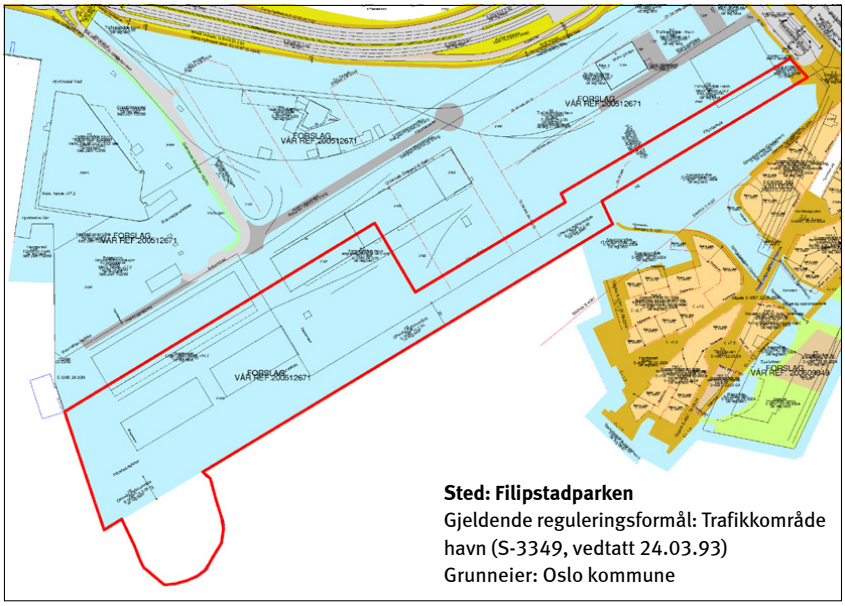
Torg og møteplasser skal ivaretas i tillegg til felles arealer for uteopphold knyttet til boligbebyggelse. Torg/møteplass skal lokaliseres på steder med god utsikt, gode solforhold og utformes med lett tilgang til offentlig gatenett eller gang/sykkelforbindelser. Terreng brattere enn 1:3 medregnes ikke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

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

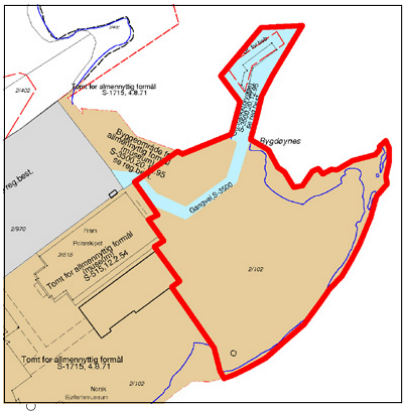
Nedenfor følger en oversikt over de av planens torg og møteplasser hvor vedtatt reguleringsplan er tilsidesatt av foreliggende plan. Reguleringsplanen anses her å være i strid med kommunedelplanens "byggeområde (torg/plass)" eller "byggeområde (annen overordnet møteplass)". På utsnittene av reguleringskartet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

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

Bydel Frogner



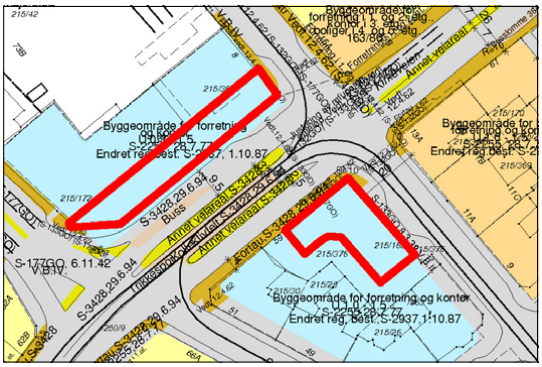
Sted: Filipstadparken
Gjeldende reguleringsformål: Trafikkområde havn (S-3349, vedtatt 24.03.93)
Grunneier: Oslo kommune



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

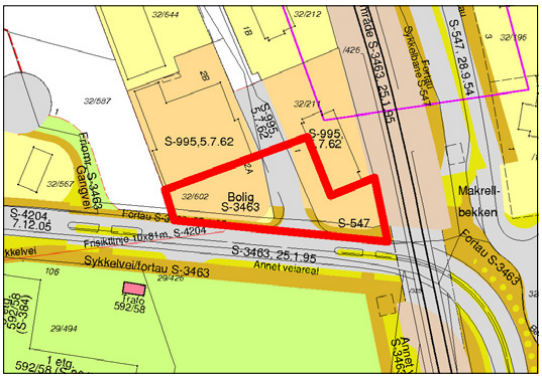
Vedlegg: Kommunalinformasjon

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



Bydel Vestre Aker

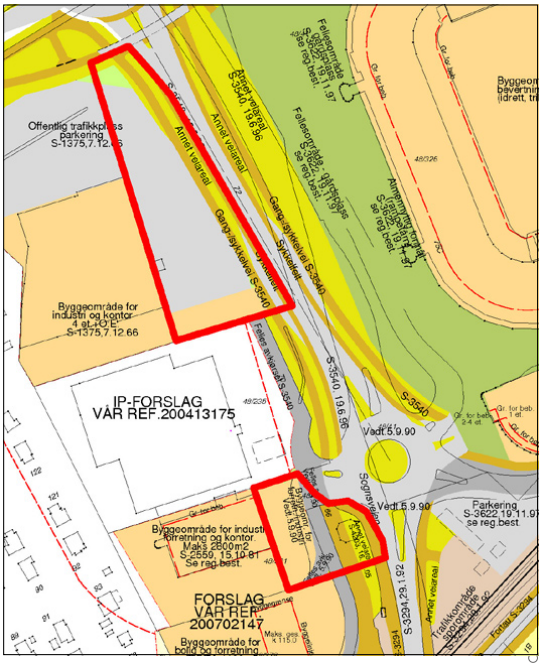
Sted: Makrellbekken
(Øvre Smestad vei 1 og 2A)
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde bolig
(S-995, vedtatt 05.07.62 og
S-3463, vedtatt 25.01.95)
Grunneiere:
Smestad Nye Handelshus AS,
Øvre Smestad Handelshus AS



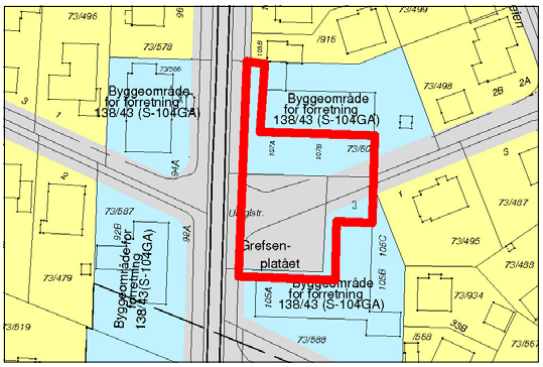
Bydel Nordre Aker

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

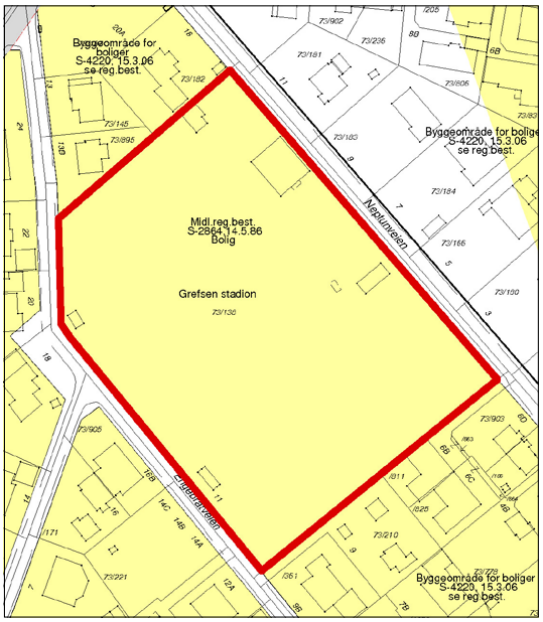
Sted: Sognsveien 72
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde industri/kontor,
trafikkområde parkering
(S-1375, vedtatt 24.03.93)
Grunneiere:
Norges Forskningsråd,
Norges Geotekniske Institutt



Vedlegg: Kommunalinformasjon

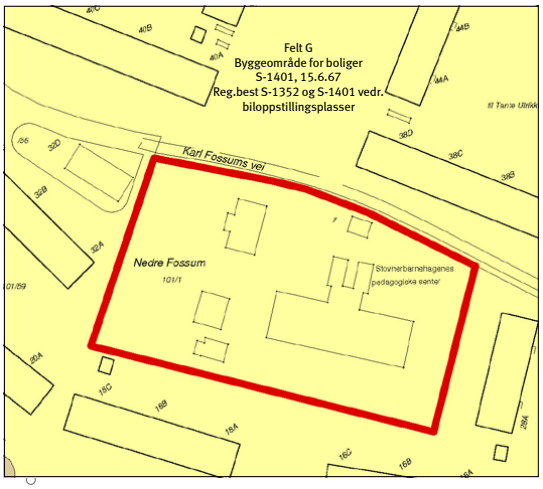


Sted: Grefsenplatået
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde forretning
(S-104GA)
Grunneiere: Veigrunn, private



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

Bydel Stovner

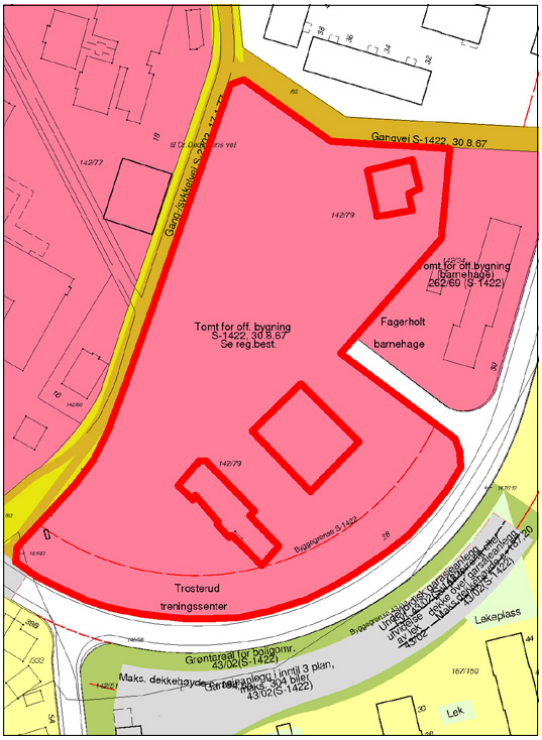


Sted: Nedre Fossum gård
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde bolig
(S-1401, vedtatt 15.06.67)
Grunneier:
Omsorgsbygg Oslo KF

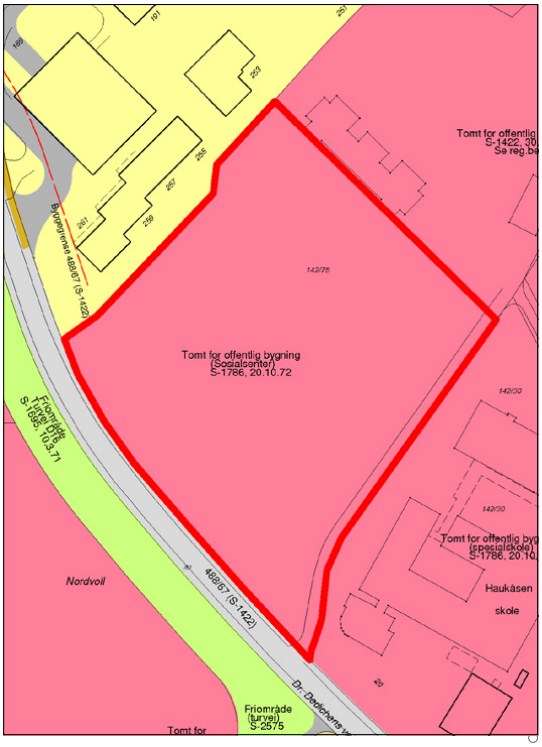
Vedlegg: Kommunalinformasjon

Bydel Alna

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

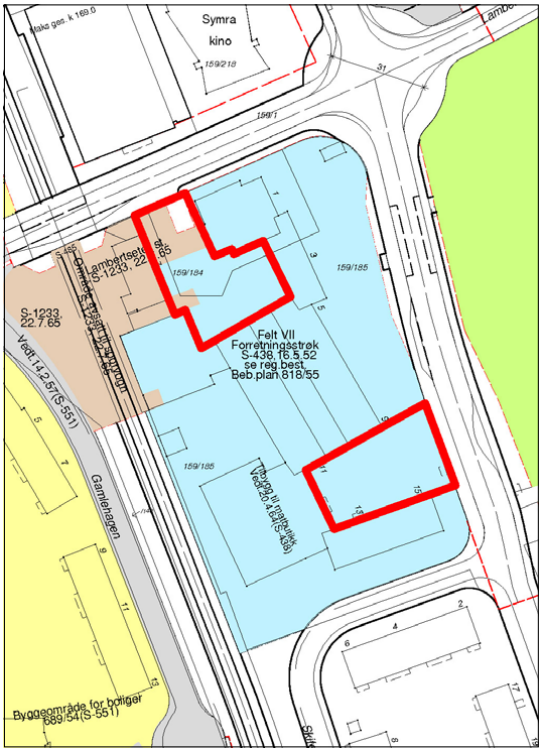


Sted: Haugerudparken
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde – tomt for offentlig bygning (sosialsenter)
(S-1786, vedtatt 20.10.72)
Grunneier:
Omsorgsbygg Oslo KF



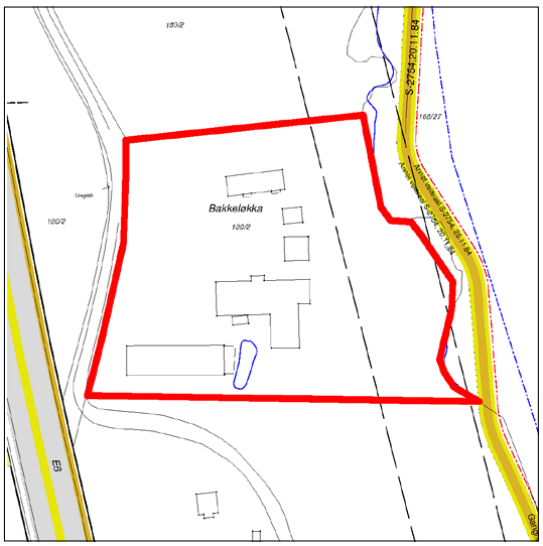
Vedlegg: Kommunalinformasjon

Bydel Nordstrand



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

Bydel Søndre Nordstrand



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

5. Planbeskrivelse

Planens sammenheng med andre planer og annet planarbeid

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

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

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

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

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

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

Planens innhold

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

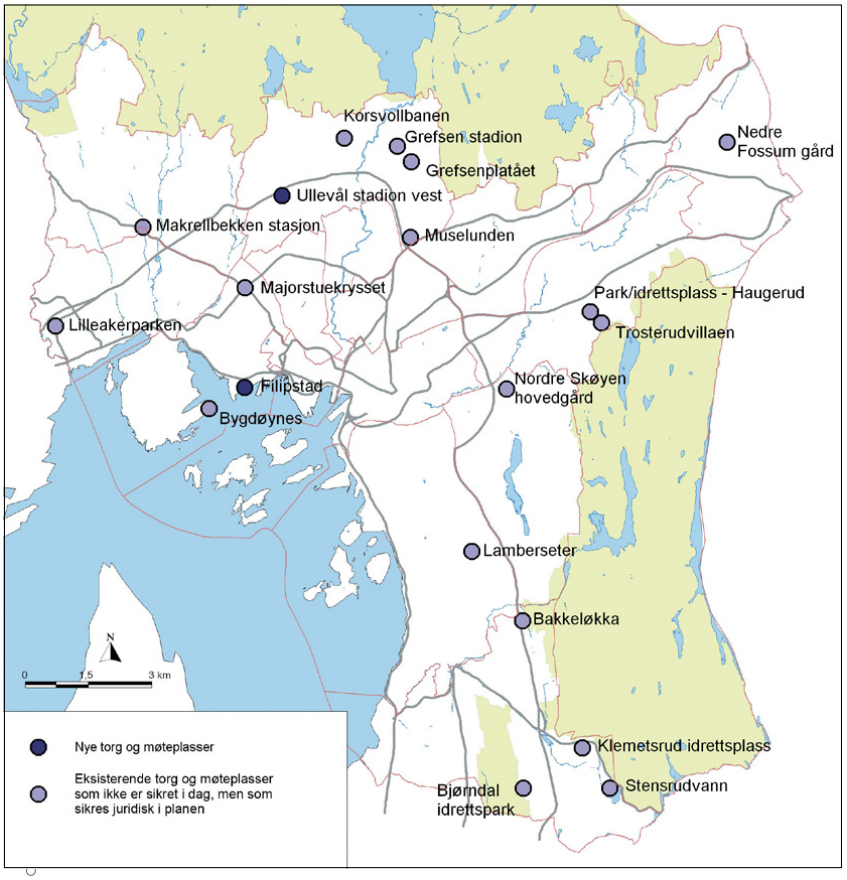
Torg og møteplasser som er vedtatt i reguleringsplan men ikke opparbeidet, er vist på plankartet med et eget symbol.

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

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

Område for etablering av torg/møteplass ved byutvikling

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



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

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

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

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

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

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

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

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.



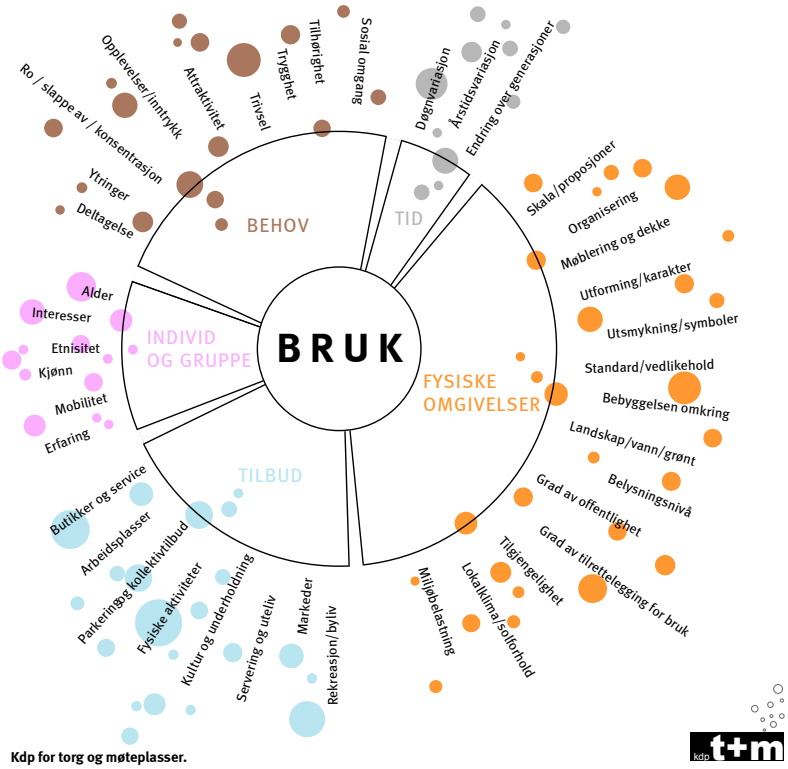
DEFINISJON
Byens uterom skal være åpne, tilgjengelige og for alle
I beskrivelsen av byens uterom, brukes betegnelser som offentlig og allmenn. Begge sier noe om grunnleggende kvaliteter ved byens uterom. Ordet offentlig er en motsats til privat og man mener gjerne åpent tilgjengelig. Ordet allmenn kan 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.

Side 26 **Kdp for torg og møteplasser.**

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.

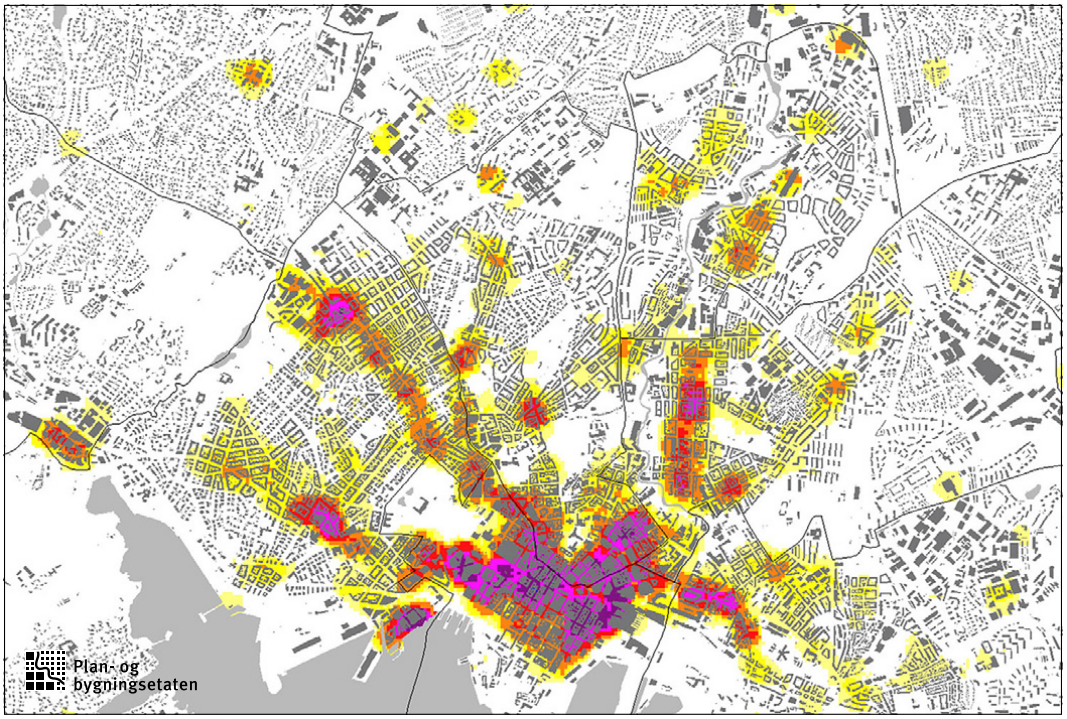
Ulikhet – en del av byens vesen
I "Politikken" skriver Aristoteles: "A city is composed of different kinds of men; similar people cannot bring a city into existence". Dette kan oversettes slik: "En levende by er sammensatt av ulike typer mennesker; like mennesker skaper ikke en by". I dette utsagnet 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.*

Denne planen fokuserer særlig på barn, unge og eldre.

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).





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



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

Barn, unge og eldre i fokus

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

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

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

Nabolagsarenaer er i stor grad bruksarenaer

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

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

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

Utvikling av møteplasser i det offentlige rom

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

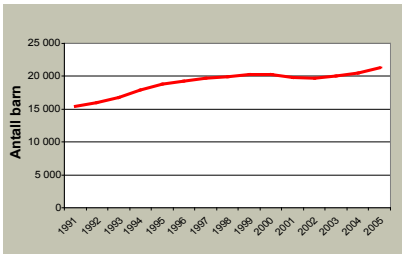


6.2 Sosiale utfordringer

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

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

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



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

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

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

PLANSTRATEGI

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

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

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

Identitet og tilhørighet er grunnleggende faktorer for trivsel.



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



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



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.

Side 32 **Kdp for torg og møteplasser.**

BARN OG UNGE

Konkurranse mellom ulike formål

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

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

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

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

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

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

Barn og unge lite synlige i byplanleggingen

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





PLANSTRATEGI

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

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

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

ELDRE

Møteplasser legger tilrette for tilhørighet og sosial omgang lokalt

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

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

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

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

Økt tilgjengelighet fremmer mobilitet

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

Å iaktta og være deltagende

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

Trygghetsfølelsen er viktig

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

De mange lokale møteplassene er særskilt viktige for eldre.



PLANSTRATEGI

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

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

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

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

OFFENTLIG/PRIVAT

Ønske om høy utnyttelse og overvåking

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

Fare for gjenbygging av offentlige uterom

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

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

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



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

PLANSTRATEGI

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

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

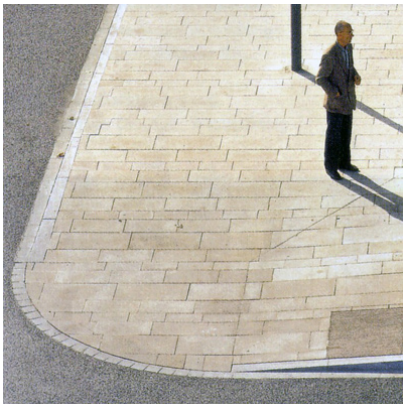
UNIVERSELL UTFORMING

Universell utforming fremmer deltagelse for alle i det offentlige uterom

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

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

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



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

PLANSTRATEGI

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

Verktøykassen viser en metode for et "benkeprogram".

BEHOV OG KRAV TIL TRYGGHET

Økende fokus på trygghet

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

Fysiske tiltak fremmer opplevelse av trygghet

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

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

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

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

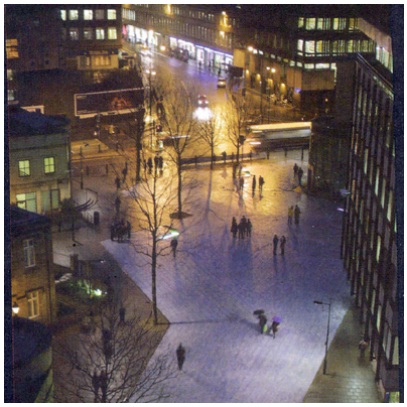
Tydelige lesbare skiller mellom offentlig tilgjengelige og private arealer, gir klare spilleregler og styrer sirkulasjon og opphold.

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

PLANSTRATEGI

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

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



Åpne plasser med god belysning føles tryggere på kveldstid (Newcastle).

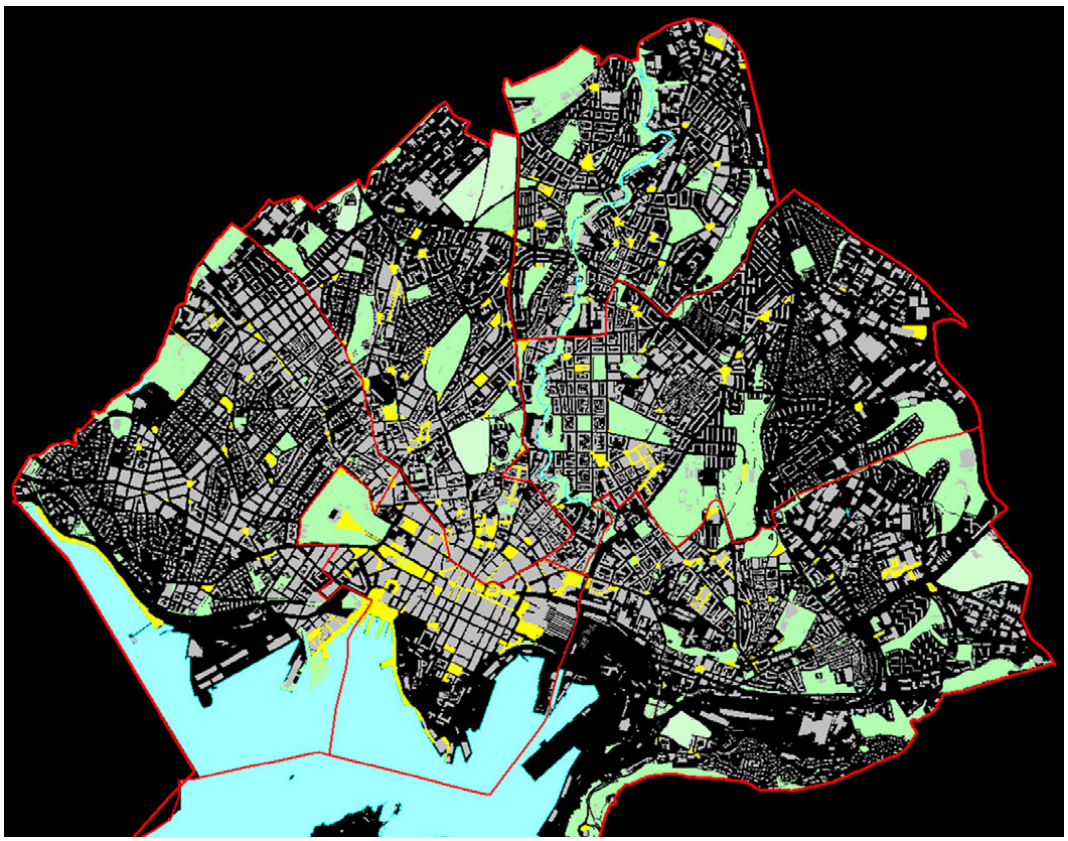


I bymiljøer med gjennomstrømning av mennesker vil man lettere kunne oppdage og håndtere kriminalitet (Amsterdam).

6.3 Fysiske utfordringer

ØKTE AREALKONFLIKTER
En tettere by gir økt arealkonkurranse
Fortetting og bytransformasjon øker presset på utearealene. Den generelle fortettingen gir økt utnyttelse av de bebygde arealene og fører til utbyggingspress på mange offentlige arealer. Uterommenes størrelse, beliggenhet og grad av offentlig karakter er under press. Høy arealutnyttelse kan endre uterommenes oppholdskvaliteter ved reduserte lys- og solforhold. Storskalerte utbygginger kan også redusere tilgjengeligheten i byen dersom de ikke gir rom for et nett av byrom og forbindelser som knytter seg til den eksisterende byen.

I høringsutkast til "Kommunedelplan for byutvikling og bevaring i indre Oslo" søker man å styre kvaliteter knyttet til uterom gjennom bestemmelser som spesifikt retter seg mot høydekrav knyttet til strøksgatene. Planforslaget har forøvrig høydebegrensninger som forholder seg til områdekarakter og ønsket transformasjon. Her er uterommene ikke styrende for høydekravene, men alle utbygginger skal i følge forslaget ivareta visse lys- og solforhold for tilliggende uterom. Planens forslag til bestemmelse for tilgjengelighet ved store utbyggingsprosjekter, vil kunne sikre en finmasket, gangbasert gatenettstruktur. Planforslaget omfatter bare indre Oslo, og vil bli bearbeidet til nytt offentlig ettersyn.



Byromsstruktur for indre by. Kartet viser "grå" struktur (plasser, torg, gater og kryssområder), grønn struktur (parker og grøntområder som parsellhager, skolehager og grønne restarealer) og blå struktur (sjøfront og elvedrag).

Behov for nye møteplasser
Transformasjon av tidligere industriområder krever i stor grad etablering av ny offentlig infrastruktur. Sikring av allment tilgjengelige møtesteder og øvrig byromsstruktur står her sentralt.

Parkering under bakken frigjør arealer
Som ledd i å fristille uterom for parkering, kan parkering under bakken være aktuelt som erstatning. Løsningen muliggjør mer helhetlige opparbeidinger av plassrom og torg og kan bidra til økte oppholdskvaliteter i uterommene dersom arealene frigjøres for parkering på terreng.

I København har man utviklet en annen strategi. Her er over lang tid gateparkering fjernet ved oppgradering av sentrumsnære byrom, som ledd i å øke oppholdsarealene sentralt i byen.

Parkeringsanlegg under bakken krever godt tilrettelagte adkomster. Nedkjøringsramper i selve byrommene bør unngås.





Ubebygde arealer i byen er potesielle møtesteder. Noen tas i bruk som de er, andre krever mer tilrettelegging.

Restarealer – potensielle møteplasser
Restarealer i bystrukturen kan være potensielle lokale møteplasser, som "lommer" i tett bystruktur. Bredere fortau og utvikling av mer småskalerte plassdannelser øker mulighetene for opphold og danner viktige pusterom i en gangbasert bystruktur. Økte gang- og oppholdsarealer øker mulighetene for gatehandel og uteservering. Små plassdannelser vil i tillegg kunne berike områder med estetiske detaljer.

PLANSTRATEGI

I utpekte områder sikrer bestemmelsene at det etableres torg/møteplasser med bestemte kvalitetskrav i forbindelse med store utbyggingstiltak.

Strøksgater, andre overordnede gater og viktige forbindelser sikres ved å inngå i planens overordnede struktur av møteplasser.

Større arealer med potensiale som lokale møteplasser fremkommer av plankart. Muligheten for å utvikle disse bør vurderes i den enkelte plan- og byggesak.

Restarealer i bystrukturen kan være potensielle lokale møteplasser.

MØTEPLASSER I YTRE BY
Behov for fokus på møteplasser i ytre by
Ytre by har i stor grad en spredt bebyggelsesstruktur og flere byområder mangler velfungerende lokale sentre og gode gangbaserte forbindelser selv om de har en mer åpen bebyggelsestruktur. Aktivitetsnivået ved lokale sentre styres i stor grad av sentrenes åpningstider, som i stor grad gir døde uteområder på kveldstid.

Mangel på mer urbane uforpliktende arenaer
I ytre by fungerer mange uterom som nabolagets nære utearealer, med eksempelvis tilrettelagte lekeplasser og benker. Dette er relativt forpliktende arenaer, basert på tette relasjoner i nabolaget. Det er mangel på mer urbane, flerfunksjonelle og uforpliktende møteplasser, der andre typer aktivitet og møter kan finne sted.

Steder med et slikt potensiale finnes i overgangssonene mellom senter og boliger og i selve boligområdene. Her har uterommene mange steder en romlig utflytende karakter, med lite lesbare skiller mellom offentlige og private utearealer, samt uklare spilleregler for bruk. Flere steder i ytre by tilrettelegges på sikt for en bymessig fortetting rundt stasjonsnære torg. En slik gradvis utvikling vil forhåpentligvis gi flere urbane flerfunksjonelle møteplasser, også i ytre by.

Samlokaliserte tilbud legger tilrette for gode møteplasser
Offentlige tilbud som skoler, barnehager og ulike idrettsaktiviteter er i varierende grad samlokalisert. I tilknytning til disse tilbudene er det potensial til å utvikle nye møteplasser.

Generelt behov for å heve attraktivitet og kvalitet for uterommene, som ledd i gradvis å likestille standard for ytre og indre by vurderes.



I Oslo er det utpekt flere områder egnet for bymessig fortetting. Utgangspunktet er ofte som på bildet (Røa); et veikryss med antydning til senter- og romdannelse, med et stort potensiale for å bli et mer attraktivt møtested.

PLANSTRATEGI

Intensivert samarbeid aktørene imellom og muligheter knyttet til øremerkede midler for Groruddalen og Søndre Nordstrand bør vurderes.

Bestemmelse søker å sikre at tilrettelegging og utforming gir variert og mer intensivert bruk rettet mot ulike brukere.

FARE FOR GJENBYGGING AV EKSISTERENDE PLASSER/TORG I YTRE BY
Lokale, åpne sentertorg bør sikres
Drabantbyene er bygd opp rundt lokale nærsentra og det er store forskjeller i sentrenes tilbud.

Større handelssentre utvikles i nærhet til stasjoner med god kollektiv- og biltilgjengelighet. Dette medfører stort utbyggingspress på tilliggende torg og andre utendørs møteplasser, eksempelvis på Lambertseter torg og Grorud senter.

De store handlesentraene legger beslag på store arealer og bryter med lokal romlig skala og struktur. Organisering av sentrene, gjerne med få innganger og orientering mot større parkeringsanlegg, svekker henvendelsen mot tilliggende gater og plasser. Ved å fjerne hele eller deler av de offentlige utearealene, reduseres også muligheten for å legge tilrette for en variert bruk slik som ønskelig.



På kjøpesentere møtes folk både på innsiden og utsiden. En forutsetning for at folk slår seg ned utendørs, er at det er lagt til rette for det. Få sentere har attraktive uteoppholdsarealer.



PLANSTRATEGI

Det er fastlagt planbestemmelse hvor gjenbygging av torg/møteplasser ikke tillates.

Verktøykassen viser eksempler på møteplasser i tilknytning til større kjøpesentre og på nye ikke overbygde sentra.

STEDER BLIR MER LIKE

Økt estetisering av byrommene i indre by

Samtidig som steder og byer blir mer like, pågår en internasjonal konkurranse byer imellom, der særpreg, bykultur og attraktive omgivelser står i fokus. Byers identitet er konkurransefaktor, der byrommene og bylivet i seg selv er viktig. Denne konkurransen legger press på oppgradering av sentrale byområder, og medfører økte forskjeller i standard på uterommene. Velstelte og rene byrom er gjerne uttrykk for attraktive og trygge byrom som ledd i denne konkurransen.

Opparbeidelsesstandard og utforming må vurderes i forhold til om dette fremmer bruk eller ikke. Estetiserte utemiljøer kan begrense bruk ved at møblering og overflater forhindrer annen bruk. Oppholdssoner kan være nedprioritert til fordel for mer kommersielle tilbud og tilrettelegginger.

Bruk finner også sted uavhengig av standard på uterommene. Folk skaper sine egne møtesteder. For barn og unge kan møteplasser med liten grad av tilrettelegging være svært attraktive. Å selv kunne påvirke bruken og eksempelvis improvisere ny bruk, kan virke tiltrekkende.

Stedstilpasning og spesialisering må avveies

Ved tilrettelegging av nye og eksisterende møteplasser, må hensynet til i hvor stor grad man skal spesialisere og tilrettelegge for spesifikk bruk avklares. Siden brukergrupper kan ha svært ulike behov, kan det være nødvendig med en viss grad av spesialisering. Mange aktiviteter lar seg likevel innpasse på samme sted. Andre aktiviteter kan være så spesialisert eller medføre støy eller andre ulemper som virker avvisende på annen bruk.

Steder som av mange oppfattes som gode møteplasser, kjennetegnes ved at de kan brukes av mange og ulike brukere. De er allsidige, er av en viss størrelse og rommer muligheter for flere former for bruk samtidig. Denne generaliteten kan betraktes som en motsats til spesialisering. Ved generalisering kan man i imidlertid stå i fare for å forflate uterommene og bryte ned byens stedegne karakter og variasjonsrikdom.

PLANSTRATEGI

Oslos særegne kvaliteter, karakteristika og egenart ved utvikling av byens møteplasser søkes i planen sikret ved utvelgelse av overordnet struktur og ved bestemmelse og retningslinje knyttet til denne.

I planens verktøykasse skal det gis eksempler på planprosesser og gjennomføring som har fokus på stedsidentitet, gjennom nytenking, eksperimentell arkitektur, bruk av humor, kunst og lignende.







Byøkologiske faktorer det skal tas hensyn til ved utvikling av møteplasser:
- størrelse
- korridorer
- overganger/kanter
- artsmangfold
- skiktning av vegetasjonen

NÆRHET TIL GRØNT OG VANN I BYEN

Grønt og vann gir høynet kvalitet og trivsel i uterommene

Nærhet til grønne utearealer fremmer psykisk helse. Kontakt med vegetasjon og vann i byen gir opplevelser knyttet til vekst og årstidsvariasjon. Vann kan gis ulike uttrykk og inspirere til lek og glede. Lyden av vann som risler og fosser som durer gir ro og kan brukes til å dempe trafikkstøy og luftforurensning. Byens naturlige vanndrag og elver inngår som del av møteplassene. Håndtering av overvann på overflaten kan bidra til spennende løsninger, eksempelvis som ved studentboligene på Bjølsen.

Fysisk aktivitet knyttet til vann og grønt

Nærhet til grønt og vann er en del av Oslos særpreg det er naturlig å vektlegge ved utvikling av byens møteplasser. Fokus på biologisk mangfold ved utvikling og detaljutforming av møteplasser skal bidra til å styrke steders karakter og bidra til gode lokale, bærekraftige løsninger.



Både harde og grønne flater i uterommene gir muligheter for fysisk aktivitet som løping, ballspill, lek, klatring, hopping, skating osv. En variasjon av grus-, asfalt- og gressdekker gir fleksibel og variert bruk.

Ulike former for kanter kan avgrense og definere bruksarealer, brukes til å sitte på eller fungere som rail, avsatser og lignende for skatere. Ulike typer ball- og kulespill krever lite utstyr og innbyr til mer spontan deltgelse.

Noen aktiviteter krever større grad av tilrettelegging, som f.eks. klatre- og skateanlegg. Her er god utforming avgjørende for anleggenes krav til å være tilstrekkelig utfordrende.

Prinsipper for biologisk mangfold

Ved utvikling av torg og møteplasser skal det tas hensyn til biologisk mangfold. Grad av tilrettelegging for ferdsel og opphold må avveies i forhold til eventuelle vernehensyn. Utvikling og bruk av møteplasser som del av byens grønne og blå struktur kan være i konflikt med ønsket ivaretagelse av biologisk mangfold.

Byens blågrønne struktur skal styrkes ved at nye tiltak bidrar til å reetablere og skape sammenhenger og forbindelser mellom byens grøntarealer. Det skal tas hensyn til grunnleggende byøkologiske prinsipper ved utvikling møteplasser.

PLANSTRATEGI

Planbestemmelse sikrer vurderinger av muligheten for bruk av vann og vegetasjon for byens møteplasser, samt ivaretagelse av biologisk mangfold.

Overvann fra torg og plasser skal i størst mulig grad håndteres lokalt og vurderes å inngå i selve utformingen. Muligheter for elve- og bekkeåpninger skal vurderes og er sikret i bestemmelse.

Eksempler på gode løsninger er vist i verktøykassen.

DRIFTSNIVÅ

Intensivert bybruk krever økt driftsnivå

Fortetting forebygger kostbar byspredning. Som følge av generell byvekst, fortetting og nye urbane trender er imidlertid bruken av fellesrommene intensivert. Dette medfører stor slitasje og øker behovet for kontinuerlig drift, samtidig som driftsmidlene ikke er økt i samme grad. Økt fokus på uterommenes attraktivitet tilsier også høyere driftsstandard, som betyr økte driftsmidler, men også differensiering av driftsstandarder.

Bydelene har fått overført ansvar for store deler av bydelenes uteromsstruktur. Dette har medført behov for å styrke bydelenes kompetanse knyttet både til planlegging, forvaltning og drift av uterommene. Midler til dette konkurrerer med øvrige budsjettposter i bydelen.

Samordning og koordinering av oppgaver aktørene imellom kan både gi en effektiviseringsgevinst og fremme et mer enhetlig nivå på drift og vedlikehold. Dette påvirker trivsel og følelsen av trygghet i uterommene, og er en oppgave som bør prioriteres.

PLANSTRATEGI

Planbestemmelse stiller krav til bruk av robuste og varige materialer ved utvikling av overordnede møteplasser, som kan bidra til økt kvalitet og redusert driftsbehov.

Bydelene har særskilt påpekt behovet for økte driftsmidler i sine innspill til planen.



FRAGMENTERT FORVALTNINGSANSVAR FOR TORG OG MØTEPLASSER

Mange aktører øker behovet for koordinering av drift og vedlikehold

Mange kommunale og statlige aktører har en rolle i det offentlige rom. Ulike sektorinteresser har ansvar i mange sammenhenger. Dagens situasjon kjennetegnes ved manglende overgripende ansvar for helhet. Også innen drift og vedlikehold er forvaltningsansvaret splittet.

NYE AKTØRER - NYE OFFENTLIG/PRIVATE SAMARBEID

Økt kompleksitet for aktører i uterommet

Økt kompleksitet preger bildet av forvaltere og aktører som både utvikler og drifter det offentlige rom. Nye samarbeids- og utviklingsmodeller gir et mer sammensatt og komplekst bilde enn før. Behovet for koordinering og samordning øker. Behovet for tidlig å avklare offentlighetens interesser knyttet til møteplasser i utbyggingssaker øker.

Utstrakt bruk av medvirkning ved planlegging og utvikling av møteplasser kan sikre at lokale behov ivaretas.

Ansvar for utvikling av uterommene forskyves i mange tilfeller fra offentlig til sivil eller privat sektor. Til det offentlige rom knytter det seg store verdier, også for utbyggerne. Verdien av gode og velfungerende uteområder i nye nabolag kan være et underkommunisert tema. Både det offentlige og private utbyggere er tjent med utvikling av attraktive og gode allment tilgjengelige uteområder, jf. Tidemannsparken. Gjennom utbyggingsavtaler kan kvalitet og omfang på de offentlige arealene konkretiseres og sikres.

Både det offentlige og private utbyggere er tjent med utvikling av attraktive og gode offentlige uteområder.

Drifts- og vedlikeholdsansvar for arealer og anlegg kan avklares og sikres gjennom utbyggingsavtaler.

PLANSTRATEGI

Sjekkliste for plan- og byggesaksbehandling skal bidra til tidlig avklaring av offentlige interesser knyttet til behovet for uterom og samhandling aktørene imellom.

Verktøykassen vil gi eksempler på vellykkede samarbeidsprosesser mellom private og offentlige aktører.

Utvikling av eksisterende og etablering av nye torg og møteplasser vil i mange områder måtte sikres gjennom utbyggingsavtale.

I utbyggingsavtalene skal kvalitet og standard for opparbeiding konkretiseres og ansvar for drift og vedlikehold fastlegges.

Litteraturliste

By og byliv i endring. Studier av byrom og handlingsrom i Oslo. Jonny Aspen (red), 2005

På sporet av byen: lesninger av senmoderne byliv. Johnny Aspen og John Pløger (red), 1997

Bo i bysentrum. By i bosentrum. Guro Voss Gabrielsen og Bård Isdahl, Norsk Form 2005

Endringsprosesser i norske drabantbyer. Thorbjørn Hansen og Ingar Brattbakk, Byggforsk 2005

Byliv og havnefront. Nicolai Carlberg & Søren Møller Christensen, Københavns universitet 2005

Open. New Designs for Public Space. Raymond W. Gastil and Zoë Ryan, Van Alen Institute: Projects in Public Architecture, New York 2004

Flesh and stone. The body and the City in Western Civilization, Richard Sennett 1994

Byens rum. Byens liv. Jan Gehl og Lars Gemzøe, København 1996

Gåboka. Inge Dahlman, Vegdirektoratet 2005

Allmenningen. Det urbane fristed. Bergen Byformsenter 2002

Byens liv.... Gaten som sosial arena. Oslo. Vegdirektoratet 1998

Til stede. Byens rom. Peter Butenschøn og Maren Holsen (red.), Norsk Form 2003

Fra bakgården til Oslo City – en casestudie fra Hausmannsområdet Guro Voss Gabrielsen, Mina Hauge Nærland og Cecilia Løyning Stokkeland, Norsk Form/ Husbanken 2004

Stedelijke vrije tijd. Multirecreatieve Milieus in een GIS-model, Plan Amsterdam 2002

Registrering av arealer med bruksverdi for barn og unge. En veileder. Prosjektet "Barn og unge: Samfunnsengasjement, medvirkning og innflytelse (1998 – 2003). Vestfold fylkeskommune juni 2001

Ungdommens stemme i bydel Sagene – en kartlegging av ungdommers bruk av sitt nærområde. Sigrun Marie Moss, Elin Lindal, Renate Sletholt, Ola Andersbakken, Mari Olea Lie, Universitetet i Oslo/ Norsk Form 2005

Fellesskap for utvikling, PLA – medvirkning i praksis. Aune, Foss, Skåra, Kommuneforlaget 2001

Tilleggsdokumenter og bakgrunnsmateriale

Kart som ligger vedlagt

Vedlegg 1. Plankart indre Oslo.
Vedlegg 2. Plankart ytre by vest.
Vedlegg 3. Plankart ytre by øst.
Vedlegg 4. Plankart ytre by syd.

Øvrige dokumenter

Forslag til kommunedelplan for torg og møteplasser, datert Plan- og bygningsetaten desember 2007. I denne planrapporten er status og planforslag for hver bydel gjennomgått detaljert.

Bemerkninger ved offentlig ettersyn juni – september 2007.

Referat fra medvirkningsmøter i bydelene,
Civitas og Landskapsfabrikken 09.06.2006.

Forhåndsinnspill – sammenstilling av innspill fra private og bydelen 27.09.06.

Møteplasser i multietniske miljøer, Byggforsknotat 83 2006, mars 2006.

Verktøykasse, januar 2009.

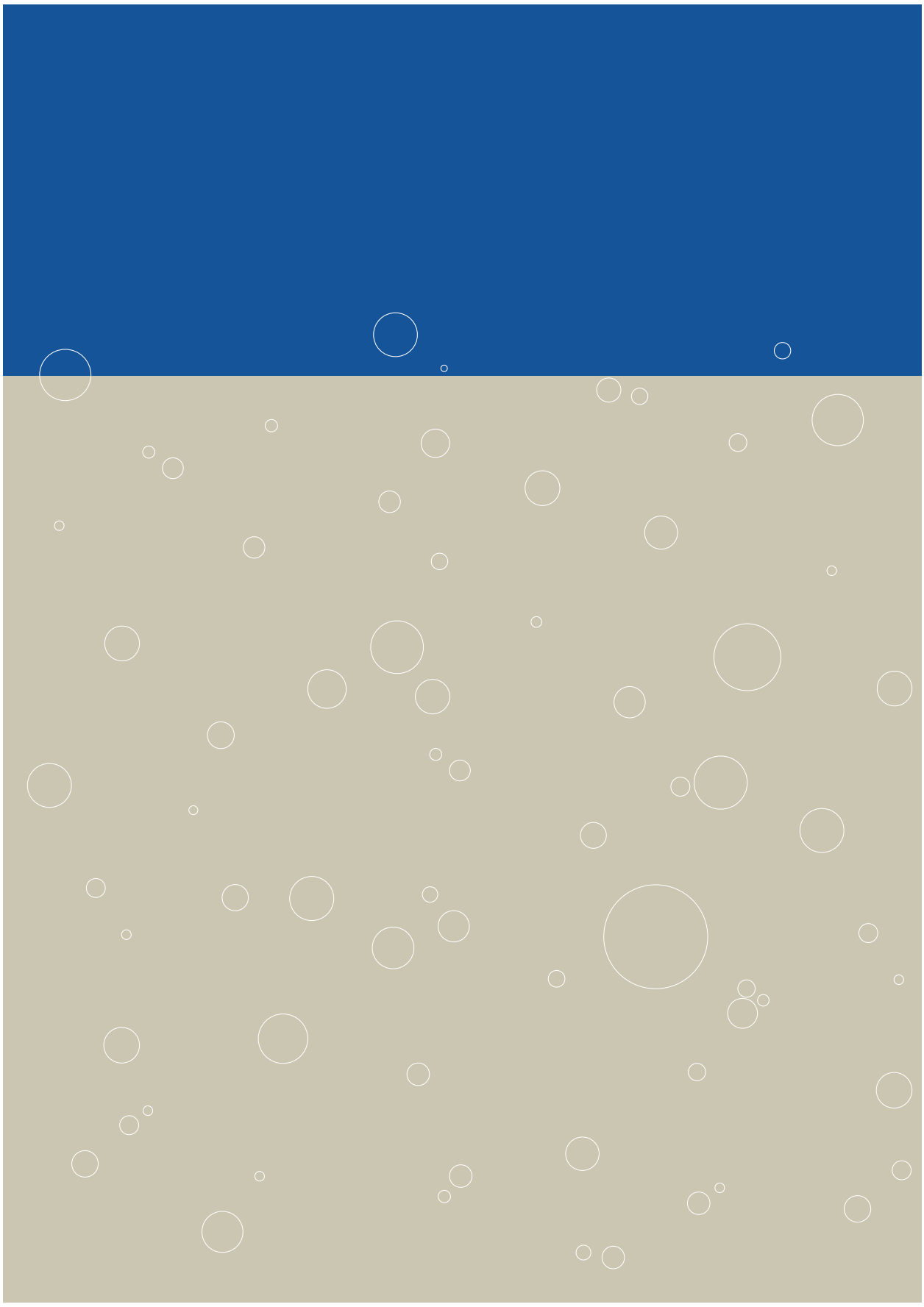
Temakart naturområder, 12.02.2008, rev. 08.04.2008.

Prosjektgruppa for planarbeidet pr. Desember 2007

Rune Clausen, Plan- og bygningsetaten
Lars Ove Gidske, Plan- og bygningsetaten
Torsten Glad, Plan- og bygningsetaten (prosjektleder)
Bente Moringen, Plan- og bygningsetaten
Marianne Rooth, Plan- og bygningsetaten
Atle Røiom, Eiendoms- og byfornyelsesetaten
Runar Ovesen, Friluftsetaten
Jenny Ann Fløe, Samferdselsetaten
Terje Nordeide, Vann- og avløpsetaten

Målfrid Nyrnes har fulgt planarbeidet som enhetsleder i Plan- og bygningsetaten

Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon

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



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

S-3330

Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for Skarpsno - Frognerstranda - Bygdøy alle som foreslås omregulert fra byggeområde for boliger m.m. til spesialområde bevaring - bolig, ambassade og byggeområde for boliger m.m.

Vedtaksdato: 28.10.1992
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 198950532
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 3 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR SKARPSNO - FROGNERSTRANDA - BYGDØY ALLE

§ 1. Det regulerte området er vist på planen med reguleringsgrense.

§ 2. Området reguleres til:
- Byggeområde for boliger
- Byggeområde for boliger med forretning i første etasje
- Byggeområde for: 1. ambassade - 2. boliger (i tidsrekkefølge)
- Spesialområde (bevaring/boliger)
- Spesialområde (bevaring)/boliger med forretning i første etasje
- Spesialområde (bevaring)/1. ambassade - 2. boliger (i tidsrekkefølge)
- Spesialområde (bevaring)/(felles område - lek)
- Felles område (lek)

§ 3. Der det er angitt på reguleringsplanen skal det være forretning i første etasje.
Strøkstjenende virksomheter kan aksepteres i lokaler som er bygget for dette formål.

§ 4. Innenfor planområdet skal det legges spesiell vekt på områdets estetiske utforming i henhold til § 74 pkt. 2 og § 92 tredje ledd i plan- og bygningsloven. Ved rehabilitering og nybygging skal byggets form, uttrykk og detaljer avspeile områdets særtrekk og kvalitet, slik at huset både i seg selv og overfor omgivelsene får en god arkitektur.

§ 5. Før bygningsrådet behandler enhver byggemelding og søknad om bruksendring skal det foreligge uttalelse fra byantikvaren.

§ 6. Eksisterende bygninger innenfor spesialområdet tillates ikke revet.
Bygninger innenfor spesialområdet som er skadet av brann e.l. repareres etter antikvariske prinsipper og i samarbeid med byantikvaren. Bygninger som må rives på grunn av brann eller annen skade tillates gjenoppbygget samme sted med etasjeantall, volum og materialbruk tilsvarende den tapte bygning, eventuelt i en mer opprinnelig utforming.
Innenfor spesialområdet kan eksisterende bygninger utbedres under forutsetning av at målestokk, takform, fasade, vindusoppdeling, dør- og vindusutforming og materialbruk opprettholdes eller mest mulig tilbakeføres.
Innenfor spesialområdet kan bygningsrådet, etter vurdering i det enkelte tilfelle, tillate tilbygg til eksisterende bygninger og underordnede nybygg til eksisterende anlegg, under forutsetning av at dette er tilpasset den eksisterende bygning med hensyn til størrelse, form, materialbruk, farge, helheten av hus og hager og helheten i området med hensyn til tomtens utnyttelse.
Olav Kyrres gate 10 kan fortsettes med to hus innenfor den angitte grense for bebyggelse. Husene skal være underordnet og tilpasset hovedhuset. Eventuelle nybygg må få tilfredsstillende støyforhold.

§ 7. Eventuelle nybygg utenfor spesialområdet, men innenfor planens grenser, skal tilpasses områdets karakter og de nærmeste omgivelser.
Drammensveien 108 C kan bebygges med et tilpasset hus innenfor den angitte grense for bebyggelse.
Eventuelle nybygg må få tilfredsstillende støyforhold.

§ 8. Navne- og reklameskilt skal være utformet i pakt med områdets kulturhistoriske karakter.
Bruksendringer som vil virke skjemmende på miljøet, eller være til skade for verneverdiene, tillates ikke.

§ 9. Hager skal fortrinnsvis bevares som beplantede områder, og tillates ikke benyttet til parkeringsplass, lager e.l.
Vegetasjon, steinmur, gjerder og andre former for innhegning tillates ikke fjernet og skal bevares mest mulig i sin opprinnelige form.
Nye innhegninger skal godkjennes av bygningsrådet, og de skal tilpasses strøkets opprinnelige karakter.
Eksisterende trær skal søkes bevart.
Endringer i eksisterende hageanlegg skal godkjennes av bygningsrådet. Før dette skjer, skal det

foreligge uttalelse fra park- og idrettsvesenet og fra byantikvaren.
Fornyelse av større vegetasjon kan gjøres etter samråd med park- og idrettsvesenet.

§ 10. Fellesarealer skal bevares som grønne arealer og med den utforming som eksisterer, fortrinnsvis tilbakeført til det opprinnelige anleggets utseende. Forandringer må forelegges park- og idrettsvesenet.

§ 11. Gateløp, plasser o.a. bør utformes i tråd med områdets kulturhistoriske karakter.

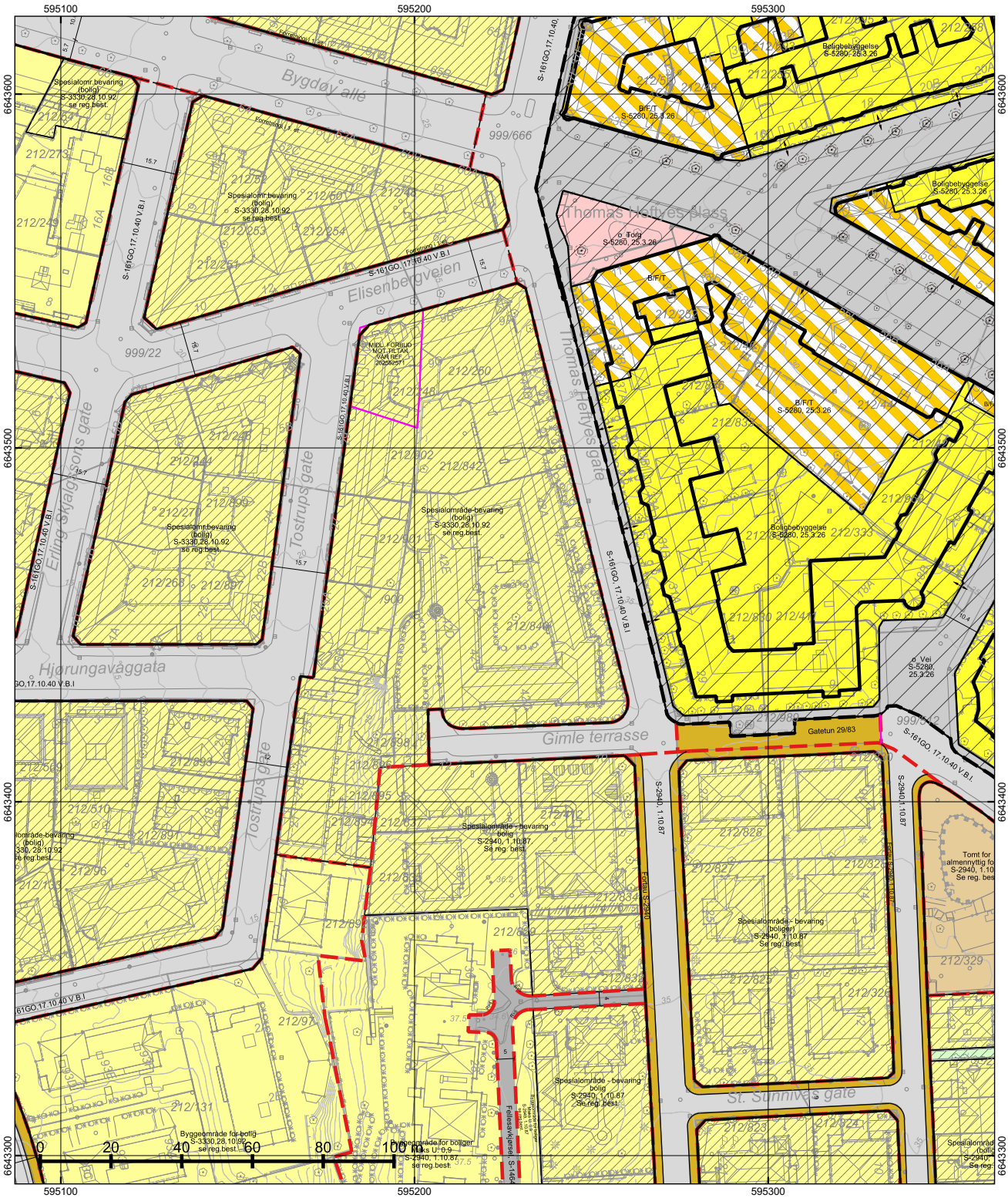
§ 12. Ved nybygging skal det opparbeides biloppstillingsplasser etter gjeldende parkeringsnorm for Oslo.

§ 13. Fellesarealet i kvartalet Bygdøy alle`, Hafrsfjordgata, Drammensveien er felles for Bygdøy alle`78, Drammensveien 103 B, 103 C og 105, Hafrsfjordgata 7,9,9B og 11 og Olav Kyrres plass 1.

§ 14. Miljøverndepartementets retningslinjer for veitrafikkstøy, gitt i rundskriv T-8/79, og byggeforskriftenes kapitel 52 skal følges både for rehabilitering av eksisterende bebyggelse og ved nybygg. Detaljerte støyberegninger og støybeskyttelsestiltak må foreligge samtidig med byggemelding. Ved nybygging og hovedombygging tillates det kun gjennomgående leiligheter som har de fleste av soverommene mot stille side (dvs. som tilfredsstiler kravet om utendørs støynivå ved fasade på maksimum døgnekvivalent nivå 55 dbA). Alle støybeskyttelsestiltak skal være ferdige samtidig med utbygging/ombygging.

§ 15. Flystøy.
Flystøysone II.
Fortetting tillates. Ingen restriksjoner på næringsbygg.
Tilfredsstillende inneklima må sikres uten bruk av åpne vinduer. Boliger, helseinstitusjoner, skoler o.l. må sikres et nærliggende utendørs oppholdsareal hvor døgnekvivalent støynivå ikke overstiger 55dbA.
Flystøysone III.
Eksisterende boliger, helseinstitusjoner skoler o.l. tillates gjenoppbygget, ombygget og utvidet. Der slike arbeider utføres må tilfredsstillende inneklima sikres uten bruk av åpne vinduer. Ingen byggerestriksjoner på næringsbygg.

Vedlegg: Kommunalinformasjon



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 27.08.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

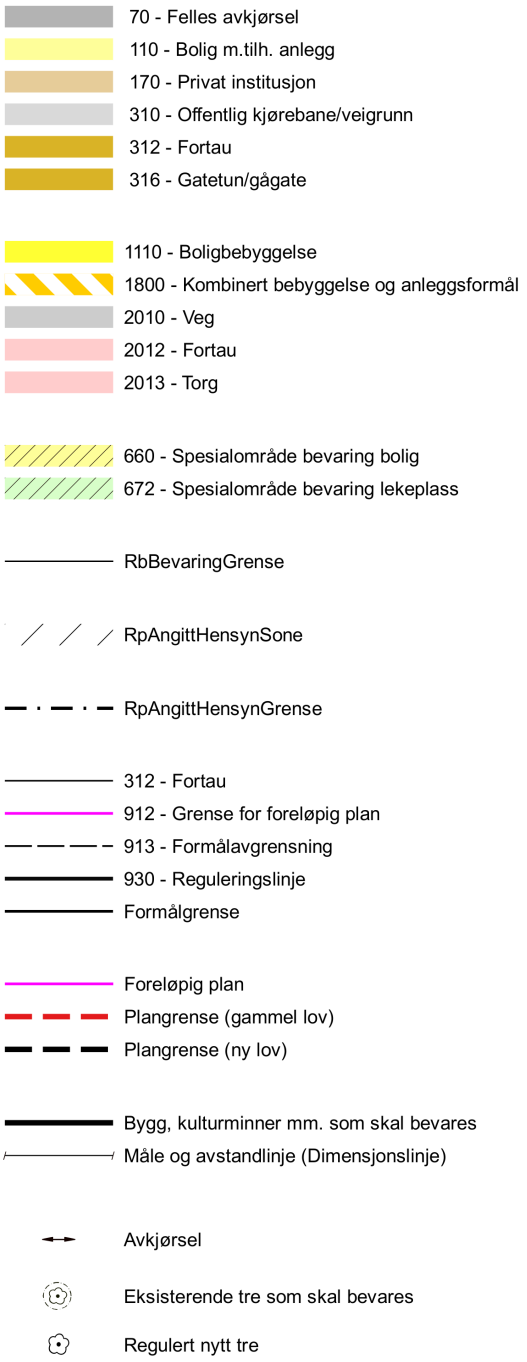
PlottID/Best.nr: 162166/ 86538638
Adresse: Thomas Heftyes gate 42
Gnr/Bnr: 212/840
Deres ref.:
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

Vedlegg: Kommunalinformasjon

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)



Vedlegg: Kommunalinformasjon



Oslo

Dato: 27.08.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 162166/86538638
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

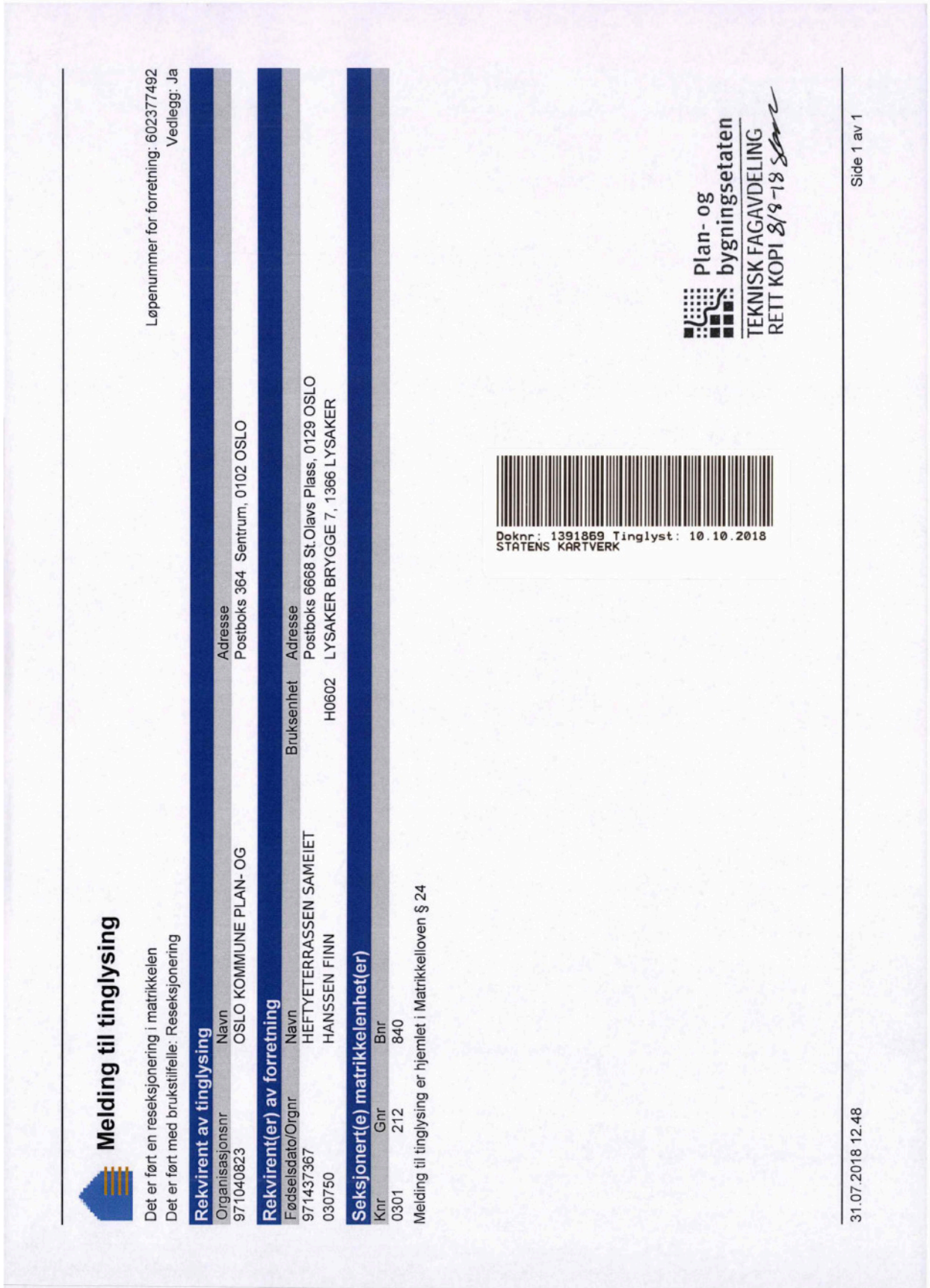
Se tegnforklaring på eget ark.

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Tegnforklaring - kommuneplan



Vedlegg: Heftelser / Erklæringer



Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2018/1391869/200
Attesteringstidspunkt 2026-08-27 09:47

Side 1 av 11

Melding til tinglysing

Det er ført en reseksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Reseksjonering

Løpenummer for forretning: 602377492
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
971040823	OSLO KOMMUNE PLAN- OG	Postboks 364 Sentrum, 0102 OSLO

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
971437367	HEFTYETERRASSEN SAMEIET		Postboks 6668 St.Olavs Plass, 0129 OSLO
030750	HANSSEN FINN	H0602	LYSAKER BRYGGE 7, 1366 LYSAKER

Seksjonert(e) matrikkelenhet(er)

Knr	Gnr	Bnr
0301	212	840

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Doknr: 1391869 Tinglyst: 10.10.2018
STATENS KARTVERK

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
RETT KOPI 8/9-18

31.07.2018 12.48

Side 1 av 1

Vedlegg: Heftelser / Erklæringer

Søknad om reseksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
Oslo, Plan- og bygningsetaten	Boks 364 Sentrum, 0102 Oslo	SIGNE GOVASMARK

1. Opplysninger om innsenderen

Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være eierne av de seksjonene som omfattes av reseksjoneringen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra disse. Det kan også være styret.

Navn	Fødselsnr./Org.nr.	Sameiets org.nr.	Telefonnummer
Advokatfirmaet Thallaug ANS	950522550	971437367	61279950

Adresse	Postnummer	Poststed
Postboks 354	2602	Lillehammer

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
0301	Oslo	212	840	

3. Hvem eier seksjonene som skal endres? (Hjemmelshaver(e))

Seksjons-nummer	Fødselsnr./ Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Dagens eierandel (oppgis som brøk)
	971437367	Sameiet Heftyeterrassen v/styret	
33	030750[redacted]	Finn Hanssen	1/1
~~36~~	~~971437367~~	~~Ny - opprettes av fellesareal Sameiet Heftyeterrassen~~	
~~37~~	~~971437367~~	~~Ny - opprettes av fellesareal Sameiet Heftyeterrassen~~	

4. Søknad (ønsket ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom)

Fyll ut rubrikken for de seksjonene som endres. Dersom en seksjon utelukkende endres ved at nevneren blir endret, behøver denne seksjonen ikke fremkomme. Dersom flere enn ti seksjoner skal endres, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjons-nummer	Seksjonens formål B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring	Sameiebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjoner som blir endret ved reseksjoneringen. Telleren kan eventuelt være uendret. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.	Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen har eller skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)
33	B	56	
36	B	63	
37	B	50	
		Nevner = 6162	

Dato	Innsenderens underskrift
2.5.24	

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Side 1 av 5

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
RETT KOPI 26/7-18

*Rettet attest avtale med søker 13/6-18 SGOV + 24/7-18 SGOV
* Grunnlag for dokumentavgift: 50.000kr

Vedlegg: Heftelser / Erklæringer

5. Kort forklaring på hva reseksjoneringen går ut på

Eksempel 1: Del av seksjon 1 overføres til seksjon 2. Ingen endringer i sameiebrøken. Ingen andre endringer.
Eksempel 2: Ny seksjon 3 opprettes på areal som tidligere var fellesareal. Nevneren i sameiebrøken øker. Ingen andre endringer.
Eksempel 3: Deler av fellesareal overføres til seksjon 1 og seksjon 2. Sameiebrøken endres. Ingen andre endringer.

Snr. 33 mottar areal fra fellesareal. Sameiebrøken endres tilsvarende.
Snr. 36 på 63 kvm. er opprettet av tidligere fellesareal.
Snr. 37 på 50,5 kvm. er opprettet av tidligere fellesareal.

Grunnlag for dokumentavgift: 50.000kr.

6. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med reseksjoneringen

Her skal det bare gis opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at reseksjoneringen skal kunne tinglyses.

7. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

a) ☒ hver seksjon fortsatt har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet

b) ☒ hver bruksenhets hoveddel fremdeles er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og fortsatt har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel

c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget

d) ☒ alle bruksenhetene på eiendommen fortsatt er seksjonert og del av sameiet etter reseksjoneringen

e) ☒ reseksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret

f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til

g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom reseksjoneringen gjelder etablering av ny(e) seksjon(er) eller søknadspliktig ombygging av eksisterende seksjoner, eller at dette ikke er aktuelt

h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, opprettholdes som fellesareal

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

Dato	Innsenderens underskrift
2.7.24	

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Side 2 av 5

Vedlegg: Heftelser / Erklæringer

8. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

☒ Hver boligseksjon også etter reseksjoneringen er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom

eller

☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,

eller

☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

9. Vedlegg som skal følge søknaden

a) Eksisterende seksjoneringstegninger (over hele eiendommen) – både situasjonsplan og plantegninger. Disse kan bestilles hos Kartverket

b) Ny situasjonsplan over eiendommen ved endringer på bakkeplan. Dette gjelder både ved endringer av omrisset til bebyggelsen og endringer av grenser mellom utvendige tilleggsdeler eller fellesareal

c) Nye plantegninger over alle etasjer i bygninger, inkludert kjeller og loft hvor det gjøres endringer i grensene mellom bruksenheter eller fellesareal. Plantegningene skal tydelig angi de nye grensene for bruksenhetene og bruken av de enkelte rommene.

d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom bruksenheten(e) skal ha nye/endrede utendørs tilleggsdeler

e) Dokumentasjon på at alle boligseksjonene er lovlig etablerte boenheter etter plan- og bygningsloven, jf. punkt 8. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon.

f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at seksjonen(e)ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur

g) Samtykke fra bank/panthaver

h) Samtykke fra samtlige hjemmelshavere i det utgående eierseksjonssameiet dersom reseksjoneringen gjelder sammenslåing av to eller flere eierseksjonssameier

i) Dokumentasjon som viser hvem som kan undertegne på vegne av styret dersom det er nødvendig med samtykke fra årsmøtet eller styret, jf. punkt 12.

10. Innsendte plantegninger

☒ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

11. Underskrifter

Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
	Oslo 24/4-2018		MILLE EIKELAND
	Oslo 26/4/18		NICOLAI RIISE
	Oslo 26/4/18		ALVIND TØJNER
	Oslo 26/4-18		MORTEN O SANNES
	Oslo 26/4-18		FINN HANSSEN
	Oslo 13/6-18		C. HALLEN
	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver

Dato	Innsenderens underskrift
25.7.18	

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Side 3 av 5

Vedlegg: Heftelser / Erklæringer

12. Styrets erklæring/samtykke

Nærmere informasjon om når samtykke eller erklæring fra styret er nødvendig, finner du i «Veiledning til utfylling av søknad om reseksjonering»

☒ Styret erklærer at årsmøtet har samtykket til reseksjonering

og/eller

☐ Styret samtykker til reseksjonering (skal bare krysses av dersom fellesarealene blir større)

Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Oslo 26/4		MILLE EIKENÆS NICOLAI RIISE
Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Oslo 26/4-18		ÅSUND FOUGNER MORTEN O SANNES
Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Oslo 13/6-18		C. HALLÉN

13. Samtykke fra ektefelle/registrert partner

Fylles inn dersom reseksjonering av boligseksjon som ektefellene/registrerte partnere bruker som felles bolig blir mindre, brøken reduseres eller formålet endres fra bolig til næring

Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

14. Kommunens saksbehandling

a) ☐ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler

b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen

15. Kommunen bekrefter at tillatelse til reseksjonering er gitt for (må fylles ut):

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnummer
0301	Oslo	212	840		33,36,37

Dato	Underskrift	Stempel
31.7.18	Airin Mannli	Plan- og bygningsetaten TEKNISK FAGAVDELING

Dato	Innsenderens underskrift
2.7.2018	

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Side 4 av 5

Vedlegg: Heftelser / Erklæringer

4. Søknad (ønsket ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom), fortsettelse

Fyll ut rubrikken for de seksjonene som endres. Dersom en seksjon utelukkende endres ved at nevneren blir endret, behøver denne seksjonen ikke fremkomme.

Seksjons-nummer	Seksjonens formål B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring	Sameiebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjoner som blir endret ved reseksjoneringen. Telleren kan eventuelt være uendret. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.	Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen har eller skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)
		Nevner =	

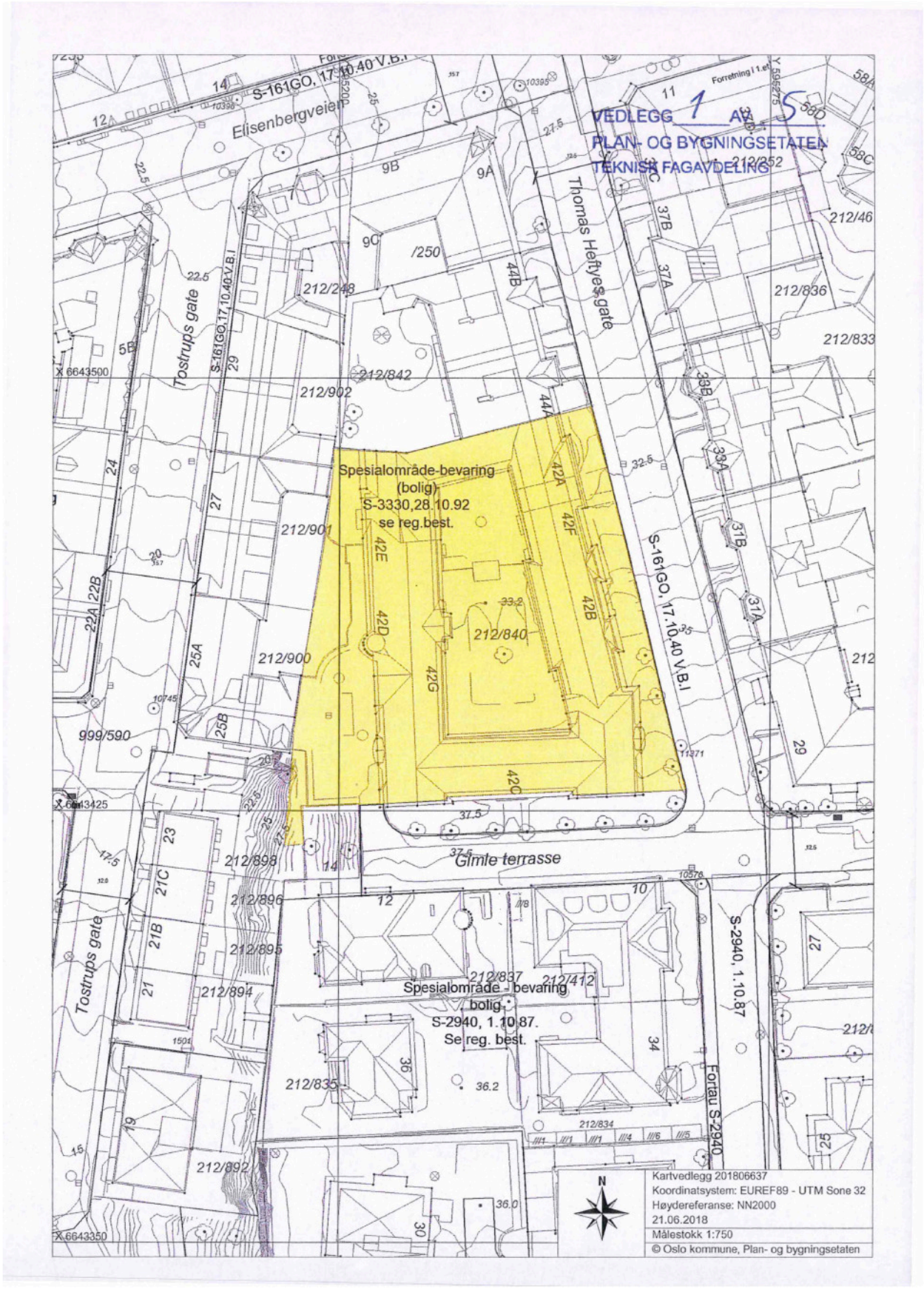
Dato 2.9.2026 | Innsenderens underskrift

Wilhelm Hopen
Advokat
Postboks 354, 2602 Lillehammer

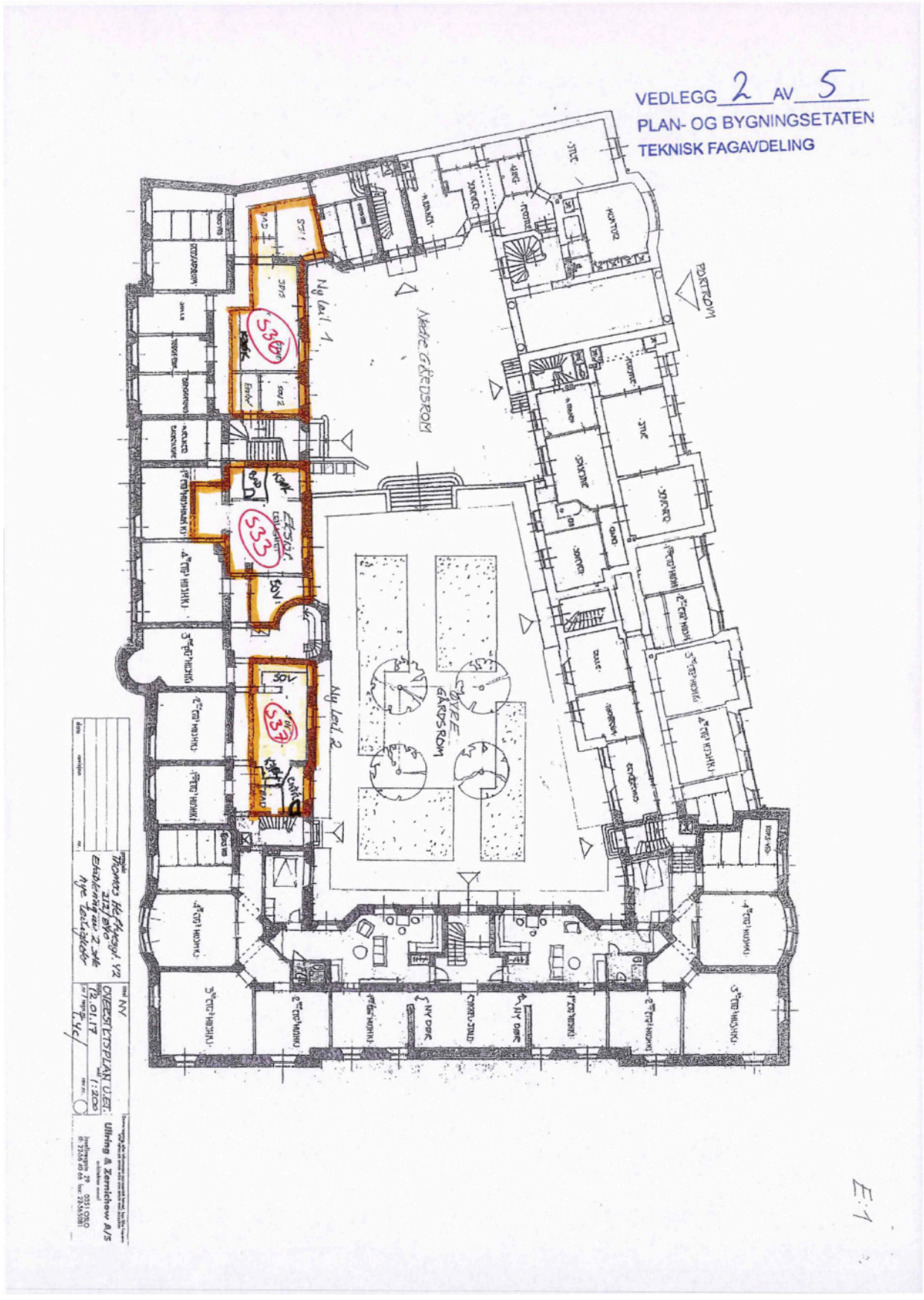
Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Side 5 av 5

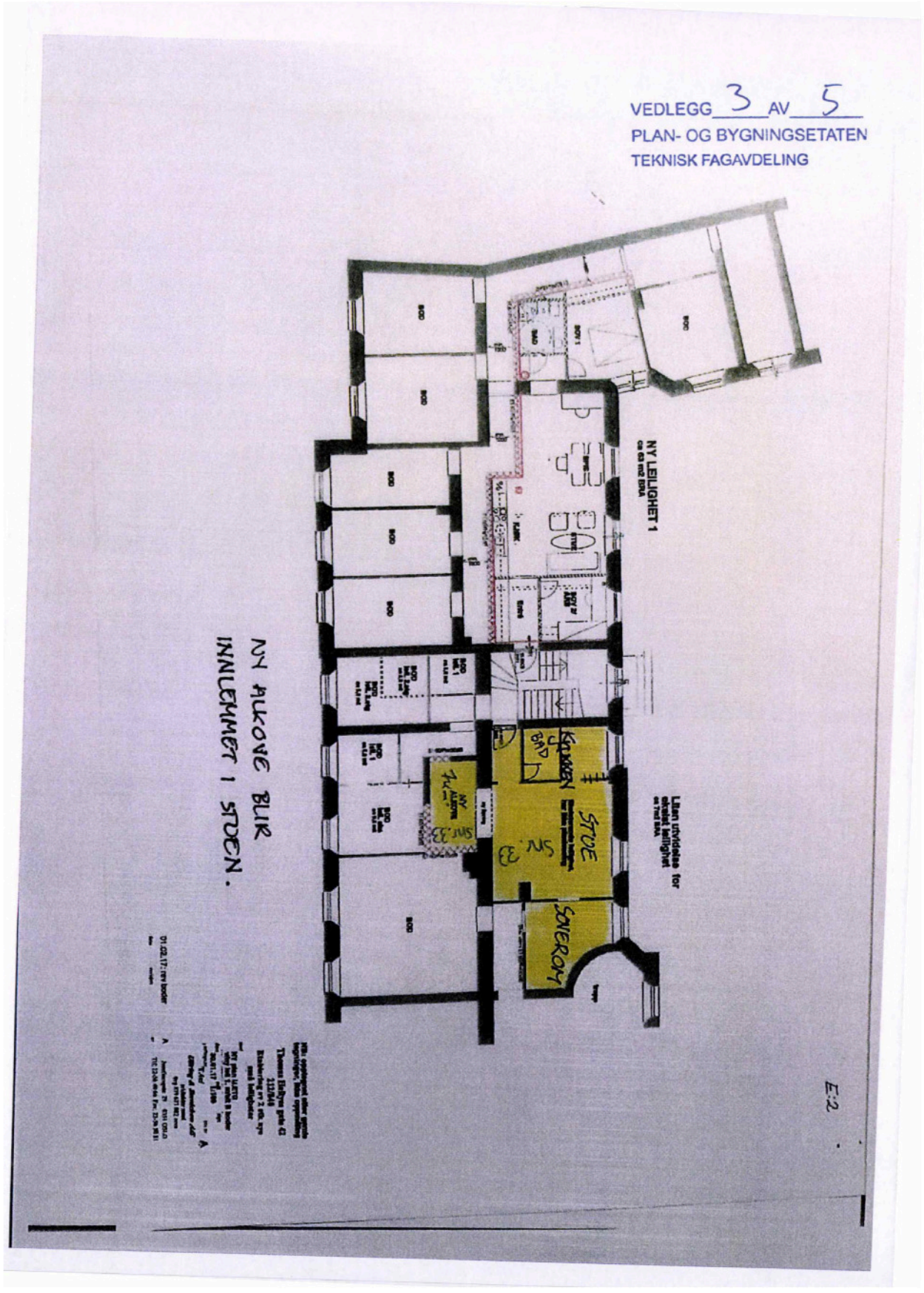
Vedlegg: Heftelser / Erklæringer



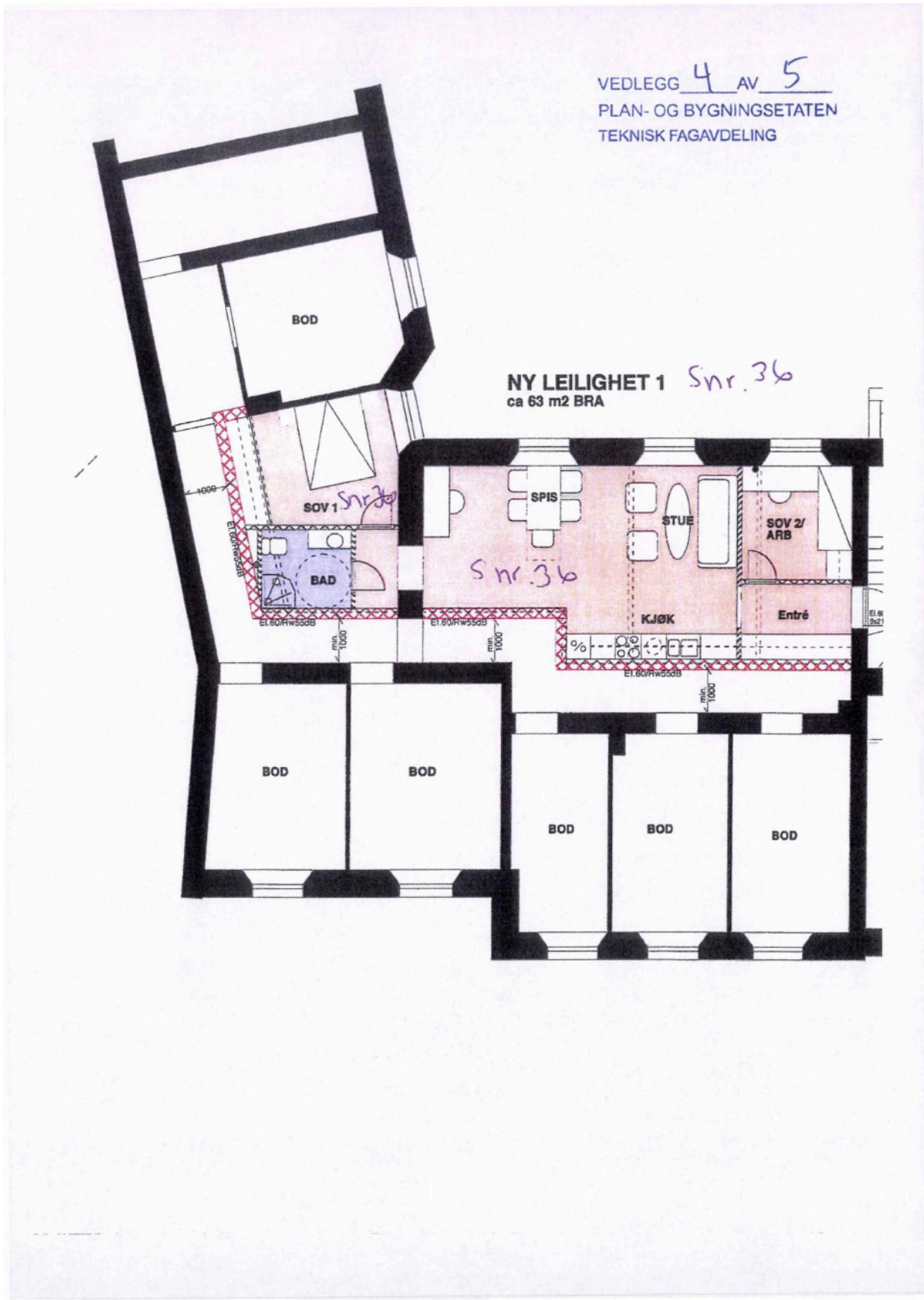
Vedlegg: Heftelser / Erklæringer



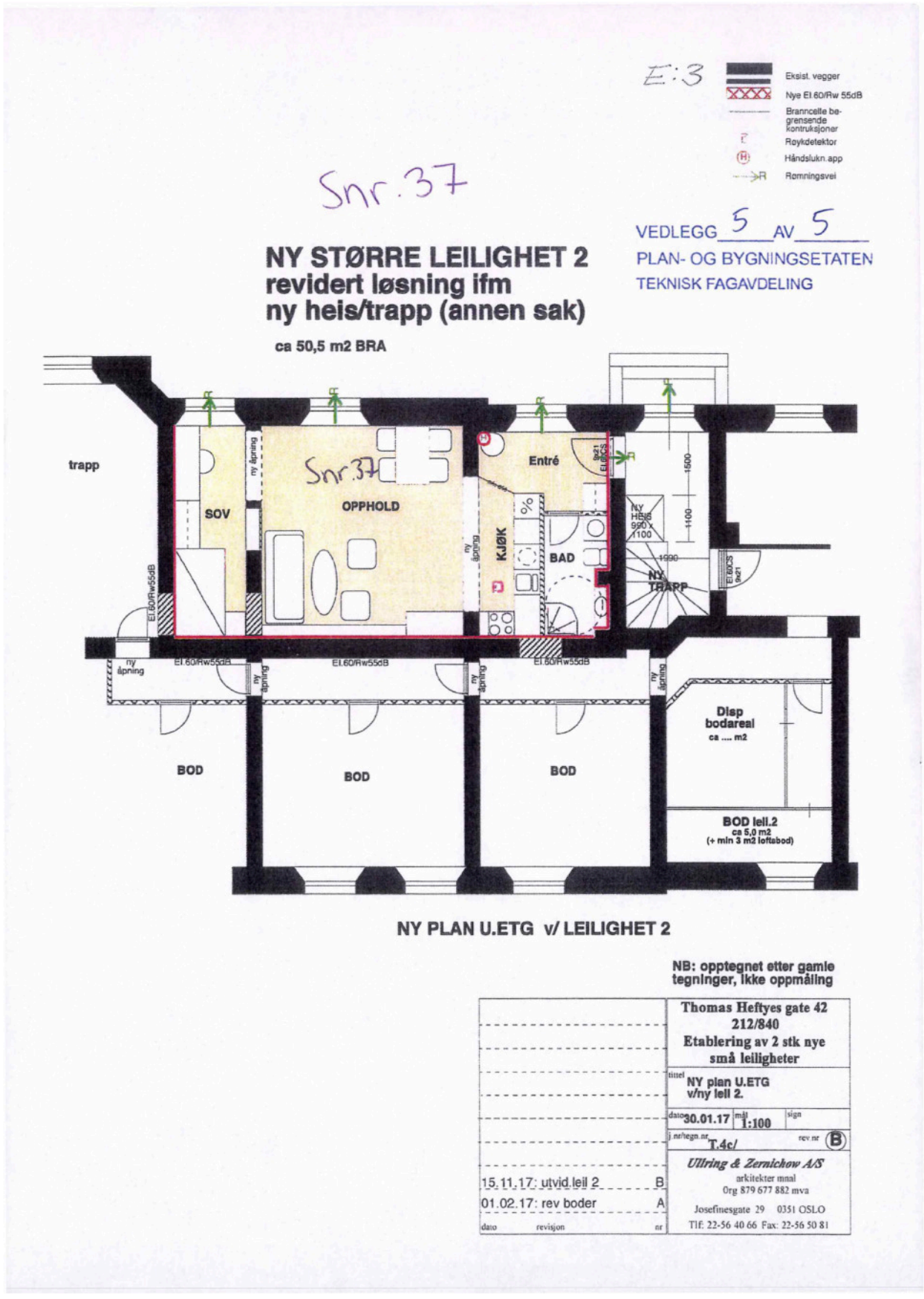
Vedlegg: Heftelser / Erklæringer



Vedlegg: Heftelser / Erklæringer



Vedlegg: Heftelser / Erklæringer



Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen

Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1



Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én fordi** forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg innen tre virkedager etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

Hvordan komme i gang?

1. Velg **"kontakt meg!"** i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.

EiendomsMegler 1

SpareBank 1



SpareBank 1 Sør-Norge gir deg:

- Personlig rådgivning
- Gode betingelser på lån
- Komplette forsikringstjenester
- Full oversikt over økonomien

www.sparebank1.no

+ (47) 915 02 002

Ta kontakt med oss i dag!

Start din lånesøknad ved å skanne QR-koden!

SpareBank 1 SØR-NORGE



Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

- Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- Profesjonell håndtering av reklamasjon
- Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

ⓘ Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:


1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig


Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger


Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg


Advokathjelp er dyrt når du ikke har boligkjøperforsikring


Advokathjelp innenfor plan- og bygningsrett

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Klage ved avslag på husforsikring
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	7 400 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 500 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 400 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, eller tidligere landbrukseiendom, herunder småbruk, omfatter forsikringen kun rettshjelpsbehov relatert til det boligbygget som er angitt i forsikringsbeviset (selgers primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 4 100/5 200/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se vår informasjonsside **her.**

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingslova § 3-4 skal eiendommen 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. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Veiledende liste over hva som følger eiendommen dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

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 robotgress-klipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL ELBIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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

Budskjema

Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 2802260279 / Rune Ugland, tlf. 90010035
Thomas Heftyes gate 42E, 0264 Oslo
Gnr. 212, bnr. 840, snr. 10 i Oslo kommune (Ideell andel 1/1.)

Bud stort kr.: _____
(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Evt. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet).

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____
(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra SpareBank 1: Ja ◯ Nei ◯

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ◯ Nei ◯

Jeg gir bud som: Forbruker ◯ Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap) ◯

Forbruker: Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap): Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie/salg, og driver med dette i et slikt omfang at virksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet. Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.
Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.
Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.
EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Uavhengig av forsendelsesmetode må du ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Budgiver 2

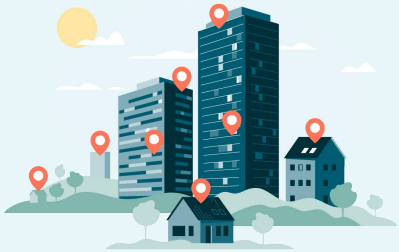
Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

Budgiver 2: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av 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 som f.eks. BankID eller MinID.

2. 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 inngis.

3. 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. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at 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.

Oppdragsnr: 2802260279
Salgsoppgaven er sist oppdatert 07.10.2026

Rune Ugland
Avdelingsleder / Eiendomsmegler

900 10 035
rune.ugland@em1sr.no

EiendomsMegler 1 Sør-Norge Ullevål
Sognsveien 70A, 0855 OSLO

eiendomsmegler1.no