



Colbjørnsens gate 12

— Velkommen til

Colbjørnsens gate 12



Bygdøy – Frogner

Klassisk 3-R med stukkatur og rosett – Balkong + mulighet for balkong nr. 2* – Parkering – Peis – Takhøyde opp mot 3m

Prisantydning	12 500 000,-
Fellesgjeld	119 650,-
Omkostninger	316 820,-
Totalpris	12 936 470,-
Fellesutgifter pr. mnd	5 845,-
BRA-i	109 kvm
Totalt BRA	114 kvm
Soverom	3

Etasje	2
Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1901
Megler	Morten Møller-Olsen
Telefon	976 23 762
E-post	morten.moller-olsen@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Velkommen til Colbjørnsens gate 12 - En klassisk og lys leilighet i en ærverdig bygård på Frogner. Boligen ligger i byggets 2. etasje og har en gjennomgående planløsning med balkong. Leiligheten bærer preg av historiske kvaliteter og original detaljrikdom, som stukkatur, rosetter, doble fløydører og profilert panel, samtidig som den fremstår moderne med flere oppgraderinger. God takhøyde på opptil 3 meter gir en luftig og romslig følelse.
- Høydepunkter:
- Klassisk bygårdsleilighet med originale detaljer.
- Noe moderniseringsbehov
- Mulighet for balkong nr. 2 mot bakgård. Les mer under standard*
- Stukkatur og rosett
- Parkeringsplass i bakgård (les mer under parkering)
- Gj. gående leilighet og god takhøyde opp mot 3m
- Balkong på ca. 4 kvm.
- Peis installert 22.
- Kjellerbod på 5 kvm.

Arealer og innhold

BRA-i: 109 kvm

BRA-e: 5 kvm

Totalt BRA: 114 kvm

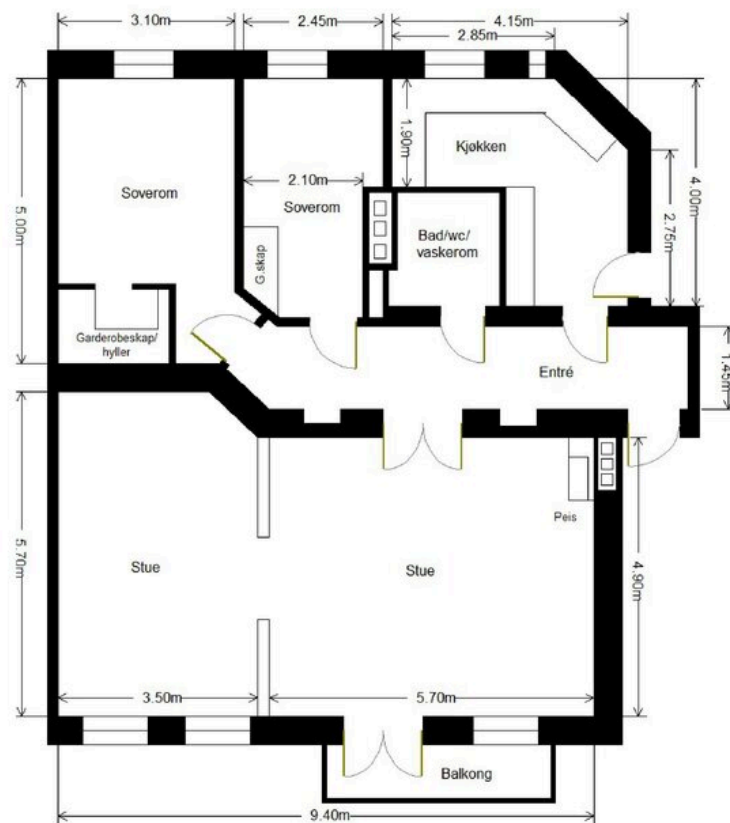
TBA: 4 kvm

Beskrivelse

2. etasje:
BRA-i: 109 kvm. Entré, stue, spisestue, kjøkken, soverom 1, soverom 2,
bad/wc/vaskerom.
Total BRA: 109 kvm.
TBA: 4 kvm. Balkong.

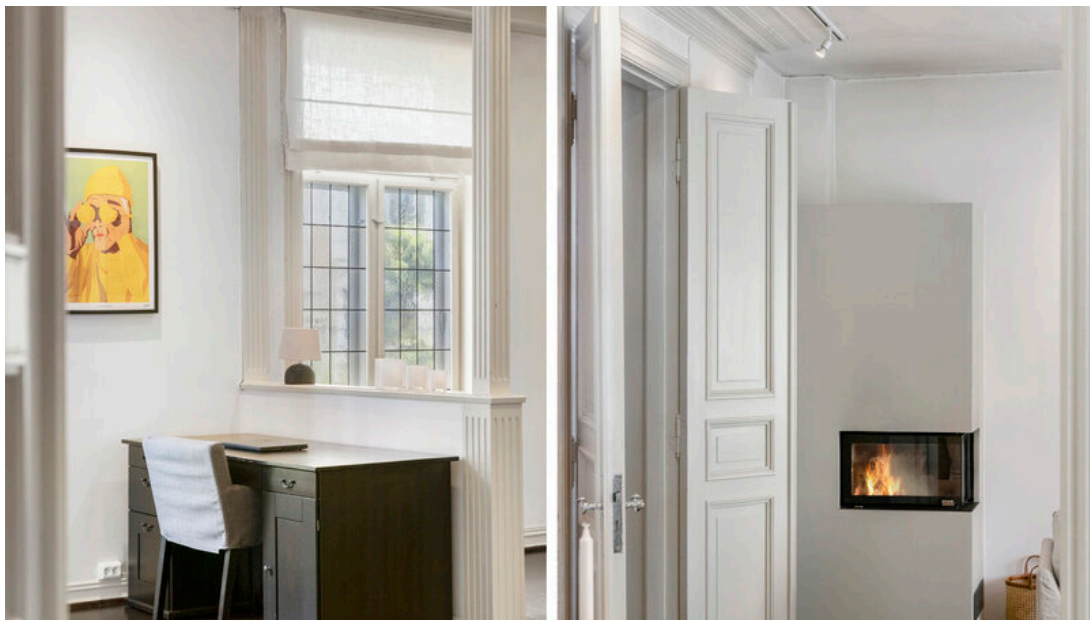
Kjeller:
BRA-e: 5 kvm. Kjellerbod.
Total BRA: 5 kvm.

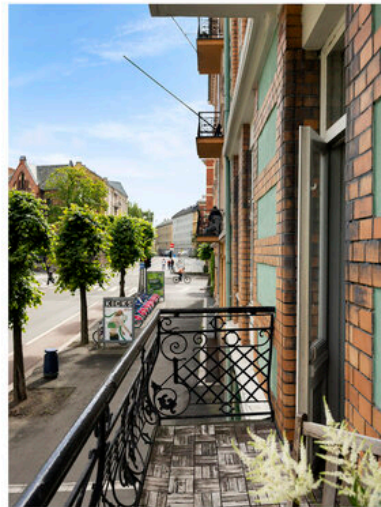
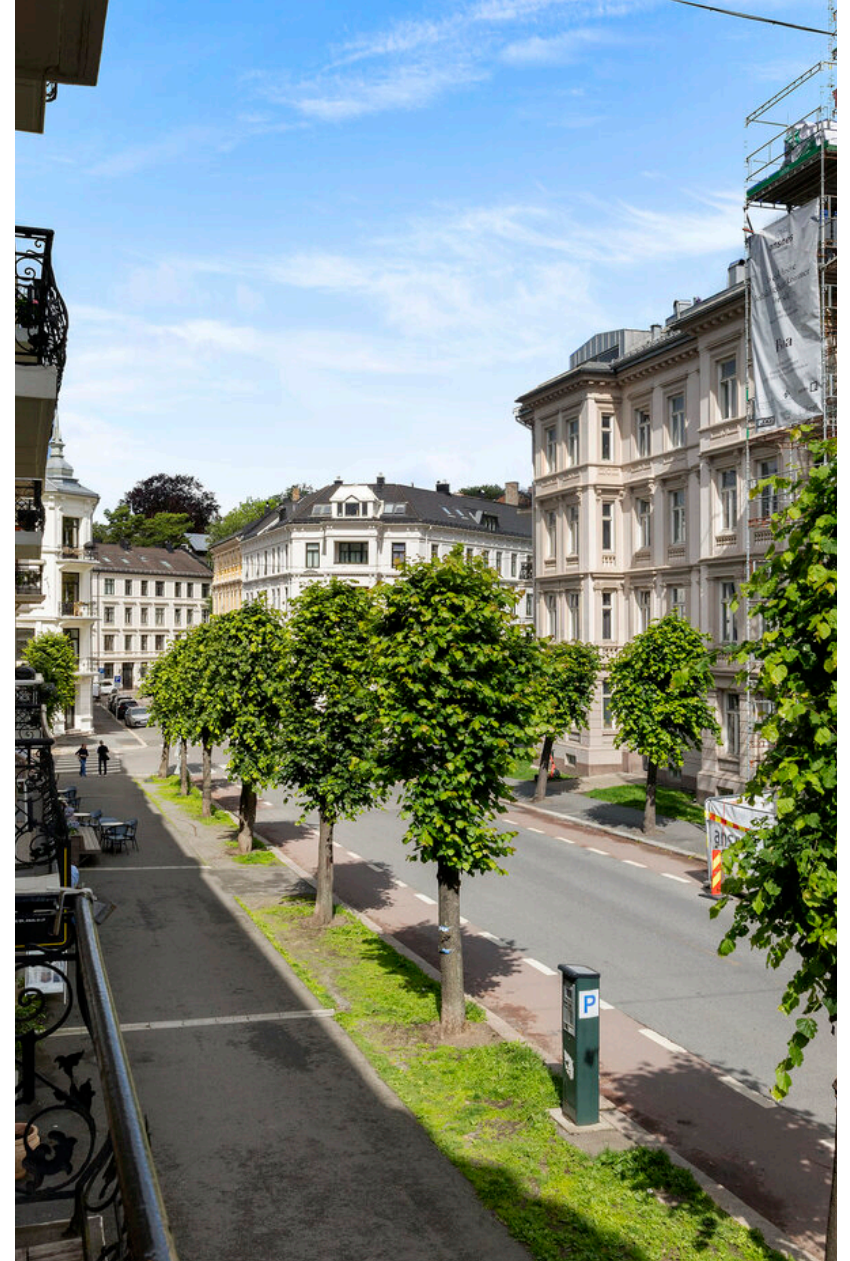
Takstmann MNTF. Hans Petter Tangen
Mobil: 90 68 32 23



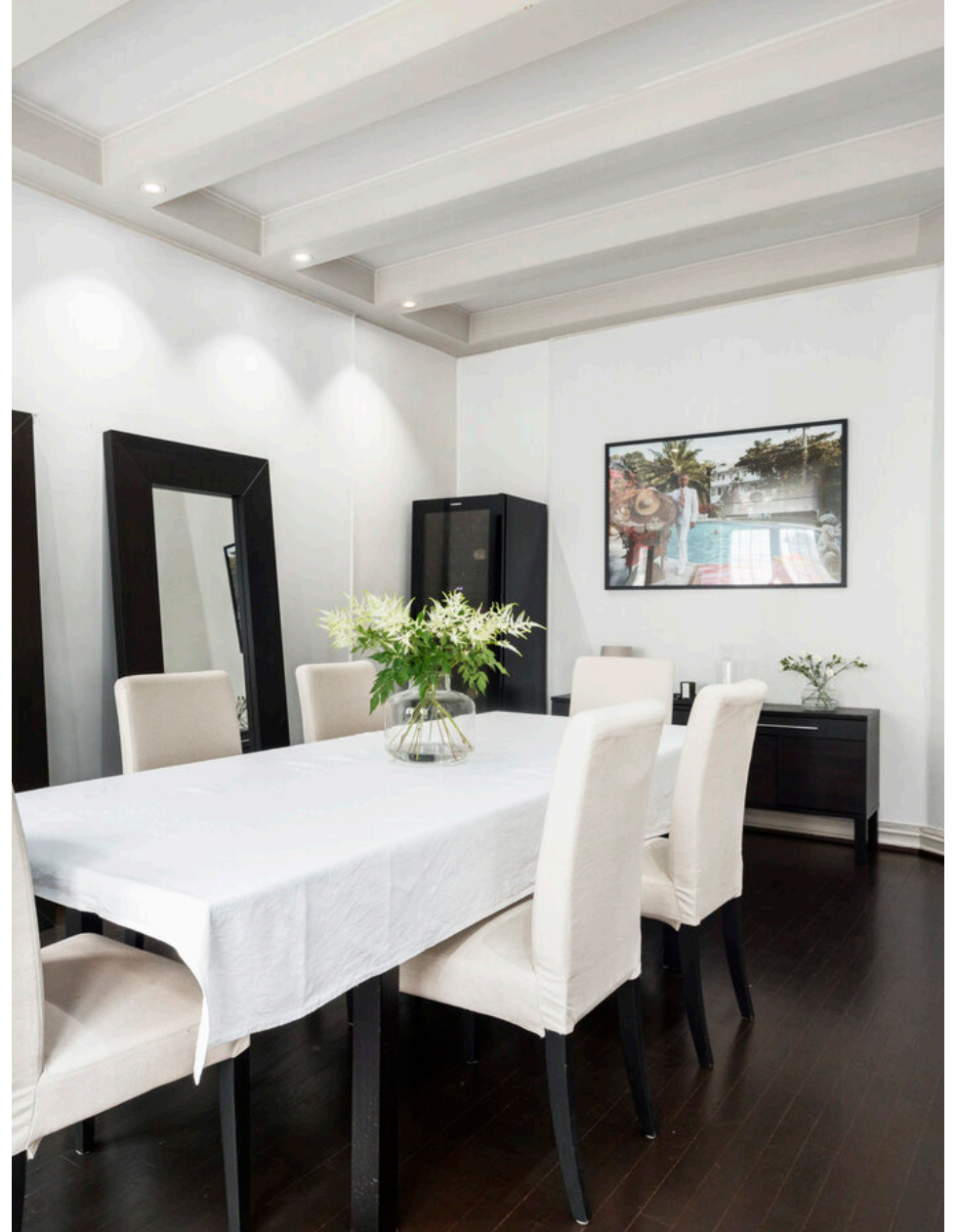
Colbjørnsens gate 12 Seksjon nr. 5 2. etasje BRA. 109 kvm.



























Informasjon

Colbjørnsens gate 12

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer

14-0369/25

Boligtype

Selveierleilighet

Adresse og betegnelse

Colbjørnsens gate 12, 0256 OSLO

Gnr 213, bnr 64, snr 5 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger

Kristian Holten Bjerke

Kjøpesum og omkostninger

12 500 000,- (Prisantydning)

119 650,- (Andel av fellesgjeld)

12 619 650,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:

315 470,- (Dokumentavgift)

260,- (Pantattest kjøper)

545,- (Tinglyst pantedokument)

545,- (Tinglyst skjøte)

12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))

316 820,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))

329 520,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))

12 936 470,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))

12 949 170,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen.

Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår

1901

Etasje

2

Antall soverom

3

Arealer

BRA-i: 109 kvm

BRA-e: 5 kvm

Totalt BRA: 114 kvm

TBA: 4 kvm

Beskrivelse:

2. etasje:

BRA-i: 109 kvm. Entré, stue, spisestue, kjøkken, soverom 1, soverom 2, bad/wc/vaskerom.

Total BRA: 109 kvm.

TBA: 4 kvm. Balkong.

Kjeller:

BRA-e: 5 kvm. Kjellerbod.

Total BRA: 5 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Innhold

2. etasje, 109 kvm BRA-i: Entré, stue, spisestue, kjøkken, to soverom, bad/wc/vaskerom.

Balkong på 4 kvm.

Leiligheten har i tillegg bodareal i kjeller på 5 kvm.

Entré:

Velkommen inn i en lys og romslig entré belagt med sorte fliser. Her er det god plass til oppbevaring, og fastmonterte kommoder i nisjer gir praktiske løsninger for sko og yttertøy.

Stue:

Stuen er lys og innbydende med originale detaljer som stukkatur, rosett og doble fløydører. De høye himlingene og store vindusflatene gir rommet en luftig atmosfære. Gulvet består av beiset eller malt parkett, og det er montert en

moderne peis med innsats (2022) tilknyttet rehabilitert pipe. Spotbelysning i himling og dekorative pyntebjelker tilfører rommet karakter.

Kjøkken:

Separat kjøkken med grå profilerte fronter, benkeplate i sort granitt og nedfelt stålkum. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer, inkludert nyere komfyr og oppvaskmaskin. Over koketoppen er det montert kullfilterventilator. Himlingen har spotlights. Det er lagt sorte fliser på gulv.

Bad:

Baderommet er flislagt med marmorfliser på vegg samt gulv. Varmekabler nedstøpt i gulv. Det er installert dusjhjørne med buede glassfronter, vegghengt toalett, servantinnredning med heldekkende steinplate og speilskap med belysning. Det er opplegg for vaskemaskin og naturlig ventilasjon via kanal i sjakt.

Hovedsoverom:

Romslig soverom med stukkatur, rosett og store vinduer som slipper inn rikelig med lys. Gulvet har sisalteppe over treunderlag. Det er god plass til dobbeltseng og garderobeløsning, samt integrerte skap og hyller.

Soverom 2:

Det andre soverommet er også av god størrelse, og egner seg godt som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor. Gulvet har sisalteppe på gulv, og himlingen består av malte plater. God naturlig belysning og praktiske oppbevaringsmuligheter.

Standard

Leiligheten har noe moderniseringsbehov. Selger har tidligere hatt arkitekt innom, som har tegnet alternativ planløsning. Denne foreligger i salgsoppgave.

Innvendig:

- Gulv er belagt med sorte fliser i dimensjon 30 cm x 60 cm i entré og kjøkken. Lyse marmorfliser i dimensjon 20 cm x 20 cm i våtrom. Beiset/malt parkett eller laminat i begge stuer. Sisaltepper i begge soverom.
- Veggflater bestående av malt brystningspanel og plater med malt glassfiberstrie i entré. Marmorfliser i dimensjon 10 cm x 10 cm i våtrom. Malte plater i stue og spisestue. Hovedsakelig plater med malt glassfiberstrie for øvrig.
- Himlinger med malte pyntebjelker og plater med malt glassfiberstrie i kjøkken. Spotlights i himling nær innredningen. Stukkatur og rosett i soverom 1. Stukkatur i entré/gang.

Kjøkken:

Kjøkkeninnredning med grå profilerte fronter. Belysning under overskap. Hvite fliser på veggover benkeskap. Benkeplater i sort granitt med nedfelt kum i rustfritt stål. Hvitvarer omfatter komfyr, oppvaskmaskin og kjølfrys. Det opplyses at komfyr og oppvaskmaskin er av nyere årgang. Ifølge opplysninger oppgitt i tidligere salgsprospekt er innredningen fra 2006.

Baderom:

downlights i himling. Hvite fliser på veggflater. Ved bruk av fuktindikator er det ikke registrert indikasjoner på fukt bak flislagte veggflater i baderommets dusjsone. Sprekkdannelser i fuger, eller andre symptomer på vesentlig fuktproblematikk er ikke registrert. Nedforet himling med malte plater og downlights.

Tekniske installasjoner:

- Elektrisk oppvarming med panelovner.
- Nedstøpt varmekabel i kjøkken og våtrom.

- Skjulte vannrør til utstyr i leilighetens våtrom er installert med rør i rør system. Det er montert et lekkasjesikret fordeler-skap for installasjonen.
- Det fremgår tidligere salgsprospekt at rør i rør systemet er installert i forbindelse med oppgradering av våtrommet i 2006.
- Da bygningen ble oppført ble avtrekksfunksjoner ivaretatt med ventilasjonsløp i teglsteinspiper. Avtrekksventil i himling på baderom, kullfilterveltilator på kjøkken.

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann.

Bygningsdeler som har fått TG2:**Vinduer:**

Vinduer mot bakgård fra 1988 i malt tre med tolags isolerglass.

Dører:

Dobbel to-fløyet balkongdør av eldre årgang.

Balkong:

Balkong med utgang fra stue, ca. 4 kvm. Balkongdekke i betong med treflis på overside. Rekkverk i sortlakkert smijern med høyde på ca. 90 cm. Rekkverkhøyde er ikke oppfylt. Det ble i 2015 ferdigstilt og gitt ferdigattest på 5 balkonger mot bakgård. Daværende eier ønsket ikke balkong på denne seksjonen, men det er konferert med styreleder om at de ikke har noe innvendinger mot at denne leiligheten skal få balkong. Søknad og prosess mot kommunen må gjøres av ny eier.*

Overflater:

Generell slitasje er konstatert på en del av overflatene. Det er konstatert "bom" under enkelte gulvfliser i entré og kjøkken:

Etasjeskille/gulv mot grunn:

Det er registrert høydeforskjell i etasjeskiller på mellom 1,5-3 cm gjennom rommene. I entré er det registrert høydeforskjell på ca. 5 cm.

Radon:

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Innvendige dører:

Originale malte profilerte dører. To-fløyet dør mellom entré og stue. Dørene holder ikke dagens standardiserte toleransekrav til akseptert avvik fra planhet, og derfor er de gitt tilstandsgrad 2.

Bad/wc/vaskerom - Gulv:

Høydeforskjell mellom flislagt gulv ved dørterskel og topp slukrist i dusjone er noe under kravet på 25 mm.

Bad/wc/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning

Avviket går ut på at det ikke er installert lekkasjesikring for innebygget sistene til vegg-montert klosett.

Bad/wc/vaskerom > Ventilasjon

Avtreksventil i himling. Behovet for tilførsel av luft til rommet er ivaretatt med spor i dørterskel. Det ikke er såkalt forsert avtrekk med en elektrisk vifte tilknyttet

avtrekkskanalen.

Kjøkken > Avtrekk

Ventilator med kullfilter. Det er ikke etablert mekanisk avtrekks-funksjon i kjøkkenet.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør

Interne avløpsinstallasjoner i våtrom er i plast. Rørøppegget omfatter to sluk og avløpsrør til utstyret i rommet. Våtrom ble etablert i bygningens leiligheter i 1987/88. På denne tiden ble avløpsstammer vanligvis installert med plastrør. Alder og materialvalg på felles avløpsrør (soilrør) gjennom etasjene er ikke kjent. Avviket er relatert til manglende dokumentasjon og ukjent alder på installasjonene.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon

Da bygningen ble oppført ble avtrekksfunksjoner ivaretatt med ventilasjonsløp i teglsteinspiper. Det er tidvis behov for rensing av kanaler, og det er ikke kjent om slike behov foreligger i dag. Kanalene er skjulte og det er ikke mulig å ha et fullt ut avklart inntrykk av tilstanden.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

Inntrykket er at anleggets generelle tilstand er normalt god. Skjulte feil og mangler kan tidvis inntreffe på elektriske svakstrøms-anlegg, og på generelt grunnlag anbefales en faglig gjennomgang av anlegget, utført av et autorisert foretak.

Parkering

Biloppstillingsplasser på gårdsplassen kan benyttes av seksjonseiere etter "første mann til mølla" prinsippet. Næringsseksjonene snr 1-4 har imidlertid eksklusiv bruksrett for to biloppstillingsplasser. Selger opplyser om at det utover dette er 6

parkeringsplasser i bakgård, hvor per 21.07.25 det er god tilgjengelighet på plasser, og selger alltid har fått parkert i bakgård.

Sammendrag selgers egenerklæring

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller

lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Stormyhr Peisservice installerte ny peis desember 2023/januar 2024.

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller

råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

Eventuell kommentar: Det er generell fukt i kjelleren, men ikke ulikt hva som er standard for bygårder på Frogner.

Bygningssakkyndig

Hans Petter Tangen

Byggemåte

Bygningen er oppført i 1900.

Innvendige bygningsdeler:

- Etasjeskiller i tre-bjelkelag, isolert med tørket leire.
- Oppmurte, pusset og malte teglsteinspiper i bygningen. Rehabilitering av fire piper i Colbjørnsens gate 12 er utført med stålforinger i 2022.

Vinduer, dører og balkong:

- Vinduer mot bakgård fra 1988 i malt tre med tolags isolerglass.
- Dobbel to-fløyet balkongdør av eldre årgang.
- Balkong med utgang fra stue, ca. 4 kvm.

Adgang til utleie

Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold.

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

Energi og oppvarming

Energimerking

G - oransje

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

- Elektrisk oppvarming med panelovner.
- Nedstøpt varmekabel i kjøkken og våtrom.
- Rentbrennende peis med innsats er montert i stue i desember 2022.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 5 845,- pr. mnd.

Inkluderer: Totale felleskostnader utgjør kr 5 845,-per mnd.

Felleskostnader inkluderer: Kabel-TV/internett, renter og avdrag fellesgjeld, renhold fellesarealer, kommunale avgifter, felles forsikring, drift og vedlikehold etc.

Felleskostnadene fordeler seg slik:

Renhold: kr 481,-

Vedlikeholdsinnbetaling: kr 314,-

Renter og avdrag lån DNB: kr 1 268,-

Telia TV og Bredbånd: kr 811,-

Felleskostnader: kr 2 971,-

Felleskostnader: kr. 5 845,-

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 2 652 700,- pr. 2023

Sekundærbolig: Kr 10 218 143,- pr. 2023

Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Sameiet

Navn og orgnr.

SAMEIET COLBJØRNSSENS GATE 12, orgnr. 997 697 111

Om sameiet

- Sameiet Colbjørnsens gate består av
- Sameiet har inngått kollektiv avtale med Telia på TV og Bredbånd.

Vedlikeholdshistorikk:

2022 Rehabilitering av pipeløp og ildsteder

2016 Rehabilitering av vinduer og dører i hovedoppgang

2018 Rehabilitering balkongens underside

Forretningsfører

NORIAN Regnskap AS

Forkjøpsrett

Sameiet Colbjørnsens Gate 12 har ikke bestemmelser om forkjøpsrett.

Styregodkjenning

Overdragelsen krever ikke styregodkjenning.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 119 650,-pr. 31.12.2024

Långiver: DNB bank ASA

Lånenummer: 1636.45.24726

Rest lånebeløp: 1 264 469,56

Innfrielsesdato: 01.06.2036

Gjeldende rente:: 7,45%

Sameiet Colbjørnsens Gate 12 har ikke inngått avtale om sikringsordning for dekning av manglende innbetalinger av felleskostnader.

Fellesformue

Kr 16 066,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Førrige års regnskap viste et overskudd på kroner 1 424. I inneværende år er det budsjettert med et overskudd på kroner 69 678.

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Dyrehold

Husdyrhold må godkjennes av styret.

Sameiets forsikring

Gjensidige Forsikring ASA/Norsk Hussopp Forsikring

Polisenr. 82185806/3650629

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 629 kvm (Eiertomt)

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

Adkomst

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Denne leiligheten har en svært attraktiv beliggenhet i Colbjørnsens gate 12, midt i et av Oslos mest ettertraktede områder, Frogner. Her får du en perfekt kombinasjon av en rolig og sjarmerende bydel med nærhet til alt av fasiliteter.

Butikker og dagligvare

I Bygdøy allé ligger både Coop Extra og Kiwi, som gir deg flere dagligvarealternativer innen få minutters gange. Solli plass med sitt rike utvalg av butikker, restauranter og kaféer ligger ca 10 minutter fra leiligheten i gangavstand.

Kafeer og restauranter

Nærområdet byr på et stort utvalg av koselige kafeer og restauranter. Bare noen få minutters gange unna finner du lokale favoritter som Kaffebrenneriet, WB Samson, og den hyggelige nabolagskafeen Café Elise, som er kjent for sitt

avslappede miljø og gode mat. For en fransk-inspirert opplevelse er Chat d'Or et populært valg med en elegant atmosfære og smakfulle retter.

Frognerparken

En kort spasertur på rundt 5-7 minutter tar deg til den ikoniske Frognerparken. Parken er et naturlig samlingssted for både lokalbefolkningen og besøkende, med vakre grøntområder, Vigelandsanlegget og muligheter for både turer og avslapning. Om sommeren kan du også nyte svømmebassengene på Frognerbadet.

Med sin kombinasjon av nærhet til butikker, kaféer, restauranter, parker og gode kollektivforbindelser, byr Elisenbergveien 28 på en unik og ettertraktet beliggenhet i et av Oslos mest sjarmerende områder.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument datert 20.10.1900.

Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er ferdig attestert, og dokumenterer at bygget er registrert lovlig oppført. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for at bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Videre foreligger:

- Melding om gjenstående arbeider ifbm. innvendige forandringsarbeider i 2-4. etg datert 07.04.1989
- Ekspedisjonsdokument for garasje datert 30.08.1934

- Ekspedisjonsdokument for innredning av vannklosetter datert 30.05.1931
- Ferdigattest for utskiftning av vinduer mot gårdsplass datert 22.05.1967
- Ferdigattest for rehabilitering av fire skorsteiner datert 13.01.2023
- Ferdigattest for rehabilitering av fire piper datert 17.02.2022
- Ferdigattest for rehabilitering av bad datert 27.02.2012
- Ferdigattest for oppføring av fem balkonger datert 22.05.2015

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger. Disse er vedlagt i salgsoppgaven.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er avsatt til hovedformål byggeområde for boliger, nåværende i kommuneplan 2015 – Oslo mot 2030, vedtatt 23.09.2015.

Eiendommen er regulert til underformål Bolig m. tilh.anlegg i reguleringsplan, S-2255, vedtatt 28.07.1977.

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

Eiendommen er oppført på Byantikvarens Gule liste. Dette kan medføre at endringer av bygningen må godkjennes av byantikvaren samt kommunen før igangsetting.

Plan-/byggesaker i nærområdet:

Colbj rnsgate 11 A - Bruksendring av kjeller til bolig og fasadeendring

Saksnummer: 202315563 - Byggesak

Mottatt sak: 23.10.2023

Status: Igangsettingstillatelse gitt

For mer informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder

anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:

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

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/213/64/5:

10.01.1934 - Dokumentnr: 910581 - Best om garasje/parkering

Overført fra: Knr:0301 Gnr:213 Bnr:64

Gjelder denne registerenheten med flere

12.09.1966 - Dokumentnr: 516338 - Best om garasje/parkering

Midlertidig dispensasjon fra bygningsloven

Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

Overført fra: Knr:0301 Gnr:213 Bnr:64

Gjelder denne registerenheten med flere

18.09.1987 - Dokumentnr: 60498 - Erklæring/avtale

PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET

FOR: NOK 10,000

MED PRIORITET ETTER 90% AV LÅNETAKST

Gjelder denne registerenheten med flere

04.06.2025 - Dokumentnr: 629318 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten

samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS

Org.nr: 814 449 912

Elektronisk innsendt

18.09.1987 - Dokumentnr: 60498 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 5

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 117/1375

EIENDOMMEN ER OPPDELT I 13 SEKSJONER

10.05.1993 - Dokumentnr: 19756 - Resek/ ndring formål/br k/tilleggsdel

Endret seksjon:

Snr: 5

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 122/1375

Legalpant

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

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre priorit t enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til

kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Verneklasse/SEFRAK

Eiendommen er registrert i byantikvarens gule liste. Dette innebærer at eiendommen er helt eller delvis bevaringsverdig, og kan ha betydning for fremtidig ombygging/restaurering mv. Byantikvaren skal gi en rådgivende uttalelse i byggesaker som berører eiendommen.

For en fullstendig oversikt over eiendommens status, se:

<http://riksantikvaren.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=545b8e996b6e4efbcb65f69299a7167>

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

Generelle bestemmelser

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

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

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

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

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

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

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

Forbrukerkjøp - definisjon

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

Forbruker – avtalevilkår

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

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

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon

Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring:

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

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

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

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

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

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

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

Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til

- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglervederlag

Vederlag:

Provisjon: 0,70% av salgssum

Grunnpakke Leilighet kr. 12 500,-

Markedspakke kr. 22 900,-

Oppgjørshonorar kr. 7 990,-

Tilrettelegging kr. 10 900,-

Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:

Eierskiftegebyr kr. 6 570,-

Foto - Faktureres direkte kr. 4 000,-

Infoland - Informasjon forretningsfører kr. 6 464,-

Samlet skal selger betale kr. 162 724,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 5. august 2025

Ansvarlig megler

Morten Møller-Olsen, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 97623762

Meglerforetaket

Nordvik Frogner
Parkveien 33b
0258 Oslo
Juridisk navn: P33 Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 915491065

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, brebånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, og enkelte av meglerkontorene i Nordvik-kjeden eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

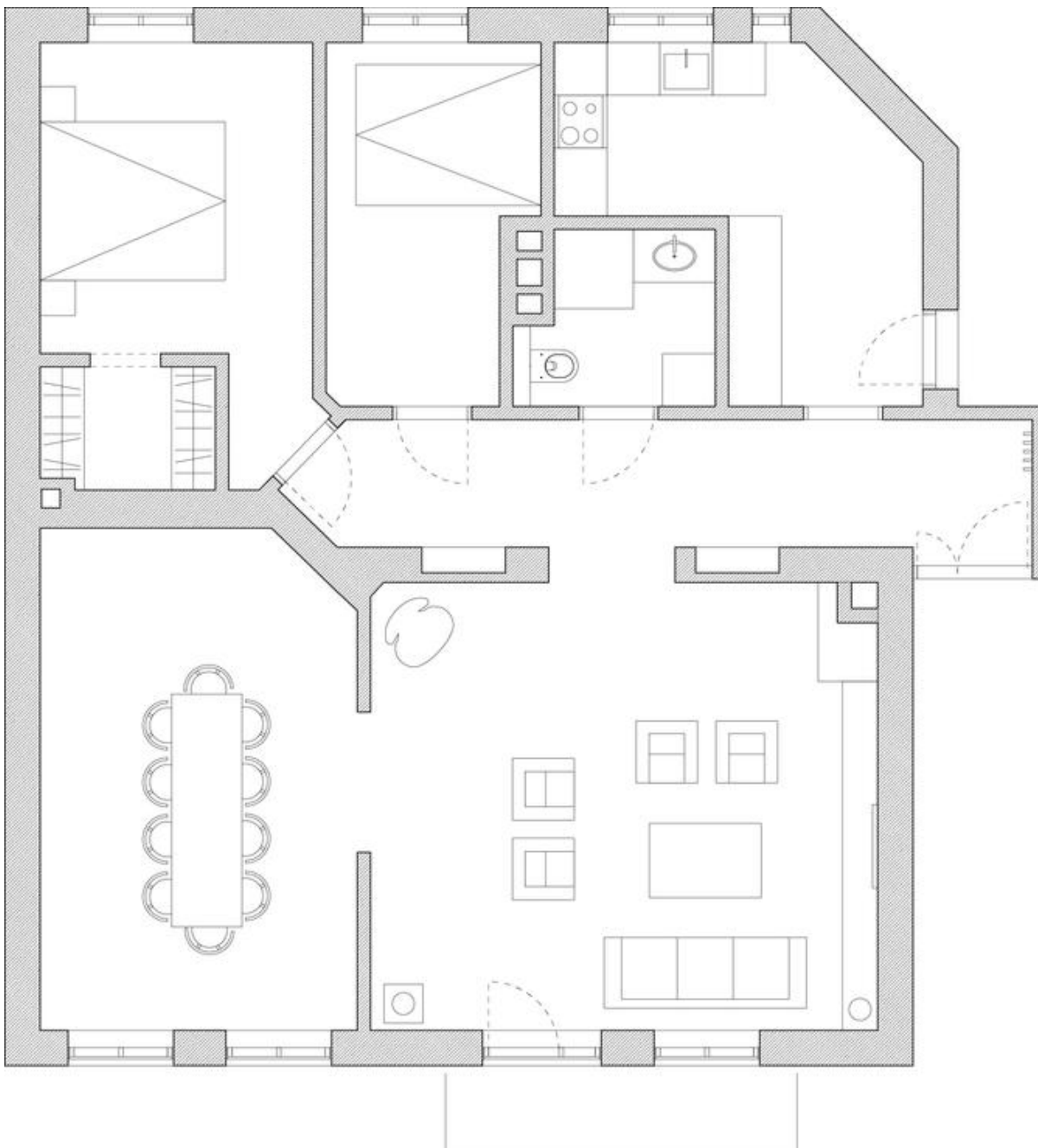


Vedlegg

Colbjørnsens gate 12

SKISSEPROSJEKT

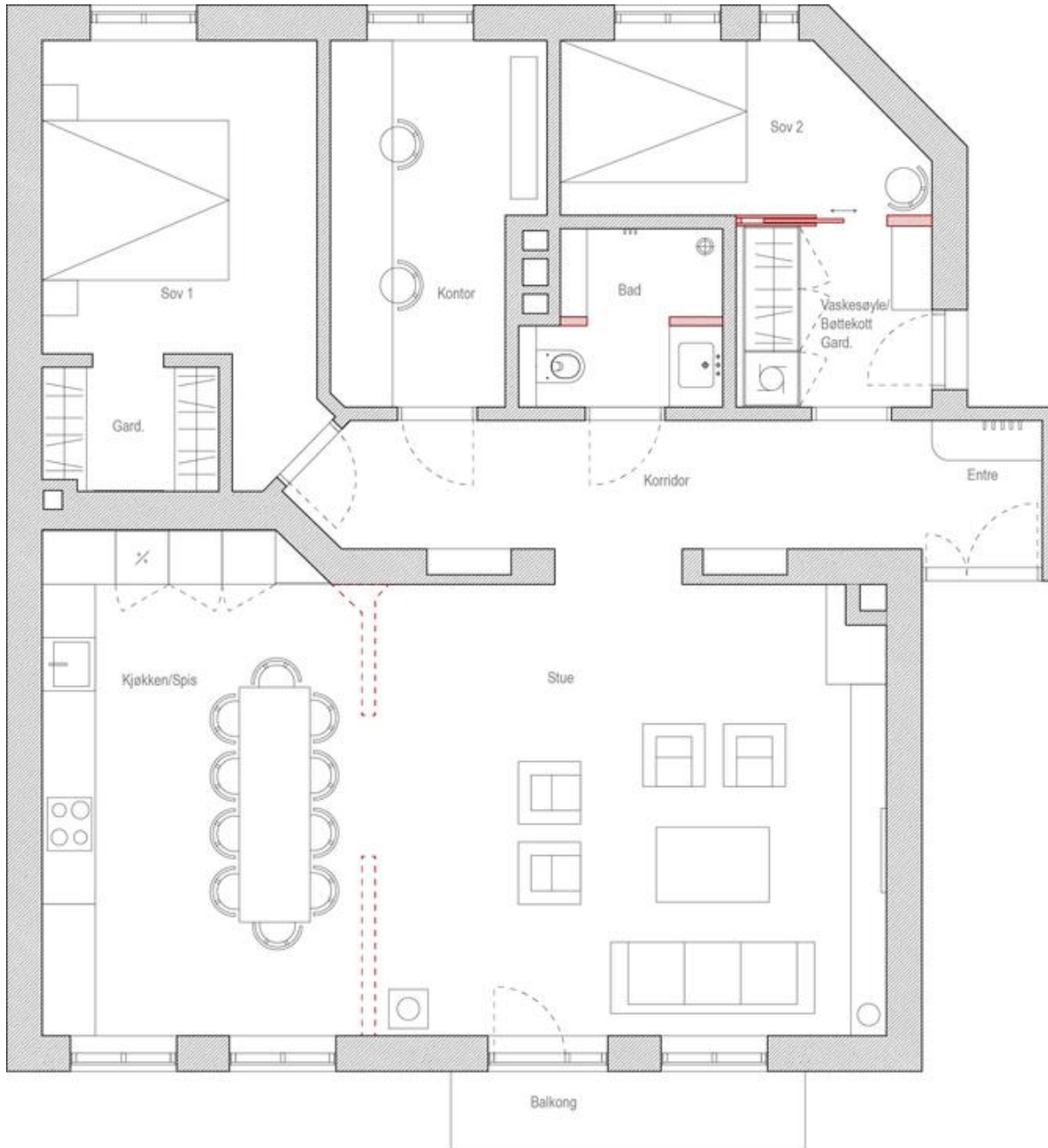
Colbjørnsens gate 12



EKSISTERENDE PLAN

Gjennomgående leilighet i eldre bygård fra 1890-tallet, preget av klassiske detaljer. Planløsningen følger den tidstypiske strukturen, med rom organisert langs en fordelingsgang. Leiligheten har gjennomgått flere mindre endringer, inkludert tilføyelse av bad, walk-in skap og nedforet himling i dagens spisestue. Det originale listverket og stukkaturen bør så langt som mulig bevares og rehabiliteres, heller enn å bli erstattet. Leiligheten har vinduer mot gaten i nord og utsikt mot gårdsrommet i sør. Eventuelle skjøyheter i vegger og gulv må tas i betraktning under videre arbeid.

Prosjekt: Leilighetsrenovering	
Tittel: Eks. plan	Målestokk: 1:50 ⌵
Adresse: Colbjørnsens gate 11, 0256 OSLO	
Prosjekterende: Arkitekt Georg Reitan Hallings gate 1B 0170 OSLO	Tiltakshaver: Kristian Holten Bjerke Colbjørnsens gate 12 0256 OSLO
Dato: 04.02.2024	
Fase: Skisseprosjekt	
Målsatte arbeidstegninger for utførende, produseres som eget tegningssett. Kontrollmål av størrelser og plassering tas på stedet før produksjon.	
© Alle rettigheter tilhører prosjekterende. Kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke	



 Nytt
 Revet

NY PLAN

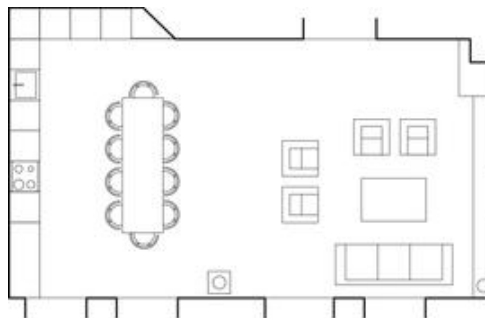
Ny plan omfatter flytting av kjøkken til spisestue i nord og slås sammen med stuen i et stort og åpent oppholdsrom. Nåværende kjøkken deles opp i to mindre rom; et gjesteværelse; og en garderobe med opplegg til vaskesøyle bak plassbygde skapfronter. Dette frigjør gulvareal på badet og gir bedre lagringsmuligheter. Bad renoveres med ny planløsning, inkludert oppdatering av sanitærutstyr, fliser, belysning og eventuelt en ny dusj eller badekar. Nåværende gjesteværelse blir omgjort til kontor og gir et praktisk skille mellom sov 1 og sov 2. Både gjesteværelset og kontoret har størrelser og proposjoner som kan tilpasses ulike funksjoner i fremtiden, noe som gir muligheten til å tilpasse rommene etter behov og livsstil.

Prosjekt: Leilighetsrenovering	
Tittel: Ny plan	Målestokk: 1:50 
Adresse: Colbjørnsens gate 11, 0256 OSLO	
Prosjekterende: Arkitekt Georg Reitan Hallings gate 1B 0170 OSLO	Tiltakshaver: Kristian Holten Bjerke Colbjørnsens gate 12 0256 OSLO
Dato: 04.02.2024	
Fase: Skisseprosjekt	
Målsatte arbeidstegninger for utførende, produseres som eget tegningssett. Kontrollmål av størrelser og plassering tas på stedet før produksjon.	
© Alle rettigheter tilhører prosjekterende. Kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke	

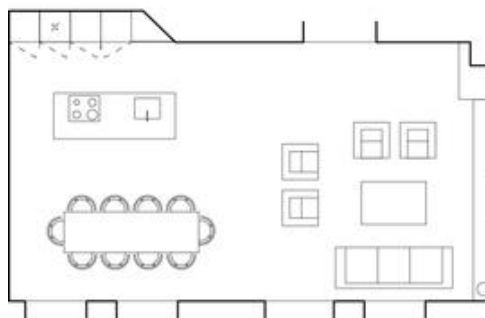




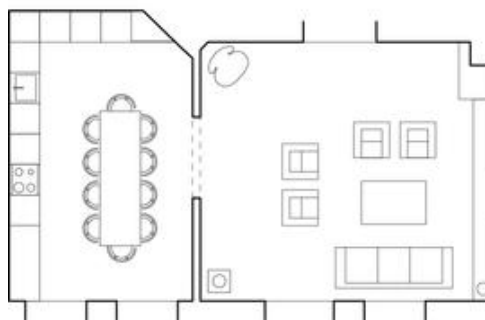
Alternativ 01



Alternativ 02



Alternativ 03



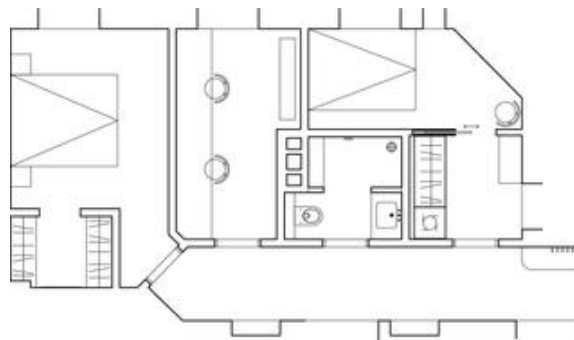
STUE/KJØKKEN

Et stort og åpent areal samler oppholdsrommene under et. Deler av romdybden i kjøkkenet benyttes som romnisje for høyskap skjult bak et nytt veggliv i flush med vegg i stuen. Dette gir gode lagringsmuligheter i høyskapene samtidig som kjøkkenet fremstår nett og diskret. Pocketskap gir mulighet for at kjøkkenfunksjonene kan åpnes og lukkes etter behov. Det nye vegglivet binder stuen sammen i et stort oppholdsrom. Nedforet himmling erstattes med profilerte taklister som i stue. Endringen forutsetter at ingen bærende konstruksjoner blir revet. Nåværende søyler og deler av bærevegg mot stue må redgjøres for, før en evt ombygging.

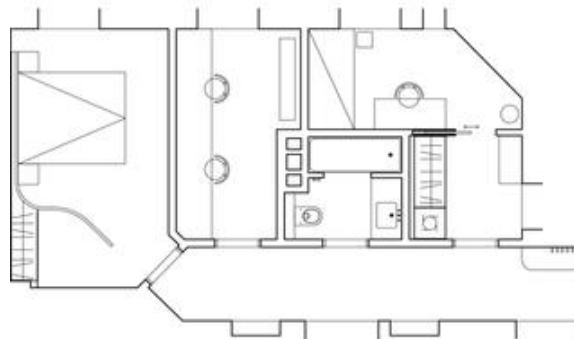
Prosjekt: Leilighetsrenovering	
Titel: Alt. kjøkken/Stue	Målestokk: 1:100 ⬇
Adresse: Colbjørnsens gate 11, 0256 OSLO	
Prosjekterende: Arkitekt Georg Reitan Hallings gate 1B 0170 OSLO	Tiltakshaver: Kristian Holten Bjerke Colbjørnsens gate 11 0256 OSLO
Dato: 04.02.2024	
Fase: Skisseprosjekt	
Målsatte arbeidstegninger for utførende, produseres som eget tegningssett. Kontrollmål av størrelser og plassering tas på stedet før produksjon.	
© Alle rettigheter tilhører prosjekterende. Kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke	



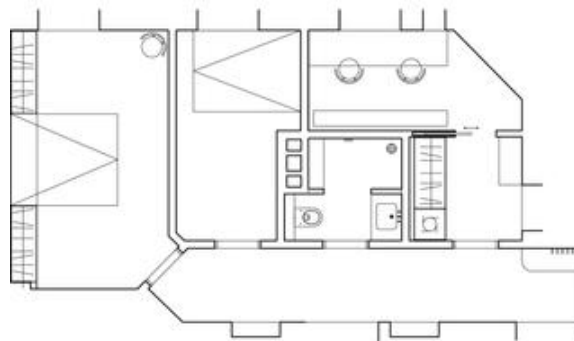
Alternativ 01



Alternativ 02



Alternativ 03



SOV/WALKIN/BAD

Hovedsoverom er utredet med ulike garderobeløsninger, men uten en klar anbefaling om hvilken løsning som praktisk sett egner seg best. Kontor foretlås i nåværende gjesteværelse, da dette gir et praktisk opphold mellom sov 1 og sov 2. Gjesteværelse i sov 2 får adgang gjennom garderobe med foreslått skyvedør imellom. Sov 2 kan alternativt innredes som barneværelse/hjemmekontor. Garderoben plassbygges og kan benyttes til lagring av yttertøy/sengetøy, vaskesokkel/bøttekott. Lav skjenk kan brukes til oppbevaring av skittentøy. Det tas ikke hensyn til eksisterende stukkatur i oppdeling av nåværende kjøkken, da stukkaturen allerede er brutt ved oppføring av bad. Bad totalrenoveres med ny planløsning.

Prosjekt: Leilighetsrenovering	
Titel: Alt. Sov/Walkin/Bad	Målestokk: 1:100 ⏴
Adresse: Colbjørnsens gate 11, 0256 OSLO	
Prosjekterende: Arkitekt Georg Reitan Hallings gate 1B 0170 OSLO	Tiltakshaver: Kristian Holten Bjerke Colbjørnsens gate 11 0256 OSLO
Dato: 04.02.2024	
Fase: Skisseprosjekt	
Måtsatte arbeidstegninger for utførende, produseres som eget tegningssett. Kontrollmål av størrelser og plassering tas på stedet før produksjon.	
© Alle rettigheter tilhører prosjekterende. Kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke	

Colbjørnsens gate 12

Skoler

Uranienborg skole (1-10 kl.) 812 elever, 47 klasser	6 min ⚡ 0,4 km
Ruseløkka skole (1-10 kl.) 611 elever, 35 klasser	10 min ⚡ 0,8 km
Majorstuen skole (1-10 kl.) 711 elever, 46 klasser	20 min ⚡ 1,6 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 412 elever, 30 klasser	14 min ⚡ 1,2 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 417 elever, 24 klasser	6 min ⚡ 2,5 km
Oslo Handelsgymnasium 816 elever, 33 klasser	8 min ⚡ 0,7 km
Wang Toppidrett 18 klasser	9 min ⚡ 0,7 km

Sport

⚽ Inkognito terrasse balløkke	4 min ⚡
⚽ Uranienborg skole	7 min ⚡
⚽ SATS Solli plass	5 min ⚡
⚽ EVO Oscarsgate	12 min ⚡

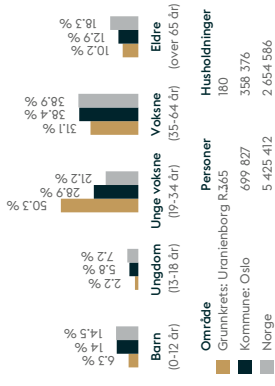
Offentlig transport

🚶 Niels Juels gate Linje 12	3 min ⚡ 0,2 km
🚶 Riddervolds plass i Skovveien Linje 21	3 min ⚡ 0,2 km
🚶 Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	13 min ⚡ 1,1 km
🚶 Nationaltheatret Linje 1, 2, 3, 4, 5	13 min ⚡ 1,1 km
🚶 Oslo S Totalt 24 ulike linjer	9 min ⚡ 3 km

Barnehager

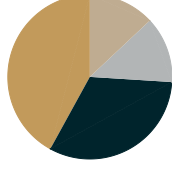
Lycee Francois Rene Cassin Dos... 97 barn	1 min ⚡ 0,1 km
Solrosen Steinerbarnehage (2-5... 15 barn	3 min ⚡ 0,2 km
Hydroparken barnehage (1-5 år) 36 barn	5 min ⚡ 0,4 km

Aldersfordeling



Category	Value
Område	Uranienborg 6,365
Personer	180
Grunkrets	699 827
Kommune	5 425 412
Norge	5 425 412
Husholdninger	358 376
	2 654 586

Aldersfordeling barn (0-18 år)



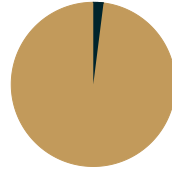
Ladepunkt for el-bil

🚗 Meny Frogner	3 min ⚡
🚗 Joker Bristebye	5 min ⚡

Sivilstand

Category	Norge
Gift	26%
Ikke gift	67%
Separert	7%
Enke/Enkemann	0%

Boligmasse



Innholdet i nablagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og slater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeier vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS/2025



Tilstandsrapport



Leilighet
Colbjørnsens gate 12, 0256 OSLO
OSLO kommune
gnr. 213, bnr. 64, snr. 5

Sum areal alle bygg: BRA: 114 m² BRA-i: 109 m²



Befaringsdato: 24.09.2024 Rapportdato: 02.12.2024 Oppdragsnr.: 15289-1506 Referansenummer: FR2114
Autorisert foretak: Hans Petter Tangen Sertifisert Takstingeniør: Hans Petter Tangen Vår ref: Hans Petter Tangen



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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



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

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

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

Hans Petter Tangen

Storoslo Takst

Rapportansvarlig

Hans Petter Tangen
Uavhengig Takstingeniør
hpt@storoslotakst.no
906 83 223



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

Utyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffesvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningsakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Colbjørnsens gate 12, 0256 OSLO
Gnr 213 - Bnr 64
0301 OSLO

Hans Petter Tangen
Haakon Tveters vei 9 A
0682 OSLO



Beskrivelse av eiendommen

Colbjørnsens gate 12 er en klassisk bygård beliggende på Frogner, i etablert boligstrøk hovedsakelig bestående av bygårder i kvartalsbebyggelse. Gården er oppført i 1900 med fire etasjer, samt kjeller og loft. Adkomst til oppgang direkte fra fortau til Colbjørnsens gate.

Boligen er en gjennomgående leilighet i andre etasje med balkong mot gate. Karakteristisk bygårdsleilighet med to rom på rekke mot gate, god takhøyde og en del originale detaljer. Ifølge opplysninger innhentet fra plan og bygningsetatens informasjon om bygningen er våtrom i bygningens leiligheter etablert i 1986. Det opplyses i tidligere salgsprospekt at våtrom i denne leiligheten er oppgradert i 2006. Videre opplyses det at ny kjøkkeninnredning er montert i 2006. Rehabilitering av fire pipere i Colbjørnsens gate 12 er gjennomført i 2022. I forbindelse med dette tiltaket ble nytt ildsted montert i stue i denne leiligheten. Planløsningen er noe endret i regi av en tidligere eier ved at veggskille mellom begge stuer mot gate er tatt ned, og erstattet med vegg i brystningshøyde på begge sider av åpning mellom rommene. Nærmere informasjon fremgår av beskrivelser i det følgende.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Leilighet

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Opprinnelig tegning er i hovedsak i samsvar med dagens planløsning. Badet er etablert i leiligheten i 1988. Skillevegg mellom begge stuer er tatt ned. Skille mellom de to rommene er i dag markert med en ca. 1 m høy vegg og det er etablert en åpning i veggen. Søknad om etablering av badet i leilighetene i Colbjørnsens gate 12 er mottatt i plan og bygningsetaten i mai 1986. Byggetillatelse er gitt den 11.02.1988.

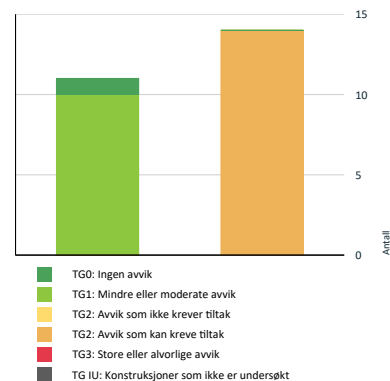
Colbjørnsens gate 12, 0256 OSLO
Gnr 213 - Bnr 64
0301 OSLO

Hans Petter Tangen
Haakon Tveters vei 9 A
0682 OSLO



Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten er basert på en visuell befaring av objektet, uten inngrep i konstruksjoner, og behandler boligen spesielt. Bygningen er kun generelt vurdert, og det er ikke angitt tilstandsgrader for denne. Bygningen er ferdigstilt i 1900, i en tid der forskrifter og formaliserte regler for oppføring av bygninger enda ikke var innført. Oppføring av bygninger var basert på tidens rådende byggeskikk, og bebyggelse fra denne tiden har klare fellestrekk, som utgjør referansenivået for valg av tilstandsgrad med hensyn til grunnleggende konstruksjoner. For tiltak utført i nyere tid er det de forskrifter som var aktive på tidspunktet, som skal ligge til grunn for utførelsen, og i hovedsak utgjør referansenivået for valg av tilstandsgrad der disse forskriftene ikke overprøves av bestemmelsene i Norsk Standard NS.3600. Det foretas imidlertid tilpasninger ved rehabiliteringsarbeider i eldre bygninger, fordi grunnleggende konstruksjoner i eldre bebyggelse kan være til hinder for muligheten til å etablere fullt samsvar med de forskrifter som er aktive når tiltak til endring og forbedring gjennomføres. Ved søknadspliktige tiltak dispenseres også plan- og bygningsetaten i en del tilfeller fra forskriftskrav av praktiske årsaker der forholdene er godt forklart og argumentert for. Tiltakenes alder avgjør hvilket regelverk som gjelder, og referansenivået for valg av tilstandsgrad settes ikke lavere enn krav i lov eller forskrift da tiltak ble gjennomført, justert for krav som er innført senere, og som har tilbakevirkende kraft slik tilfelle er med bestemmelser i NS.3600. Når utførte tiltak og bygningsdeler fremstår i samsvar med de forskrifter de er utformet i henhold til, blir de allikevel gjerne karakterisert med lavere tilstandsgrad enn tilstandsgrad 1, som samsvaret skulle tilsa, fordi alder også er en indikasjon på tilstand. Siltasje relatert til alder påvirker med andre ord valg av tilstandsgrad. Dersom symptomer på feilaktig konstruksjon eller skader påvises vil dette bli kommentert med anbefaling om å foreta ytterligere undersøkelser. Kommunens bygningsarkiv er ikke gjennomgått fullt ut, og det er ikke tatt hensyn til forhold/opplysninger som finnes her foruten de opplysninger som konkret fremgår av rapporten. Dokumentasjon med detaljerte beskrivelser for utførte arbeider med våtrom, røpplegg, elektrisitet og andre tiltak som er gjennomført i leiligheten gjennom årene er ikke mottatt. Tilstandsrapporten er basert på besiktigelse uten inngrep i konstruksjoner, og undertegnede kan ikke svare for mulige feil eller mangler ved skjulte installasjoner og konstruksjoner.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

1192 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

 Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
 Innvendig > Overflater	Gå til side
 Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
 Innvendig > Radon	Gå til side
 Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
 Våtrom > 2. etasje > Bad/wc/vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
 Våtrom > 2. etasje > Bad/wc/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
 Våtrom > 2. etasje > Bad/wc/vaskerom > Ventilasjon	Gå til side
 Kjøkken > 2. etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
 Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
 Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
 Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
1900

Kommentar
Byggeår i.h.t. elektronisk grunnbok

Standard
Boligen holder normalt god standard.

Vedlikehold
Leiligheten bærer preg av normalt godt vedlikehold gjennom årene.

UTVENDIG

 YTE2 Vinduer

Vinduer mot bakgård fra 1988 i malt tre med tolags isolerglass. Lite spiskammervindu i kjøkken i malt tre med doble glass, og vesentlig eldre enn de øvrige vinduene mot bakgård.

Vinduer med doble glass i malte trerammer mot gate. Det innerste glasset er et ekstra glass i en vareramme. Varevinduene kan løftet av hengslene og settes bort i den varme årstiden hvis ønskelig. Rettvokst og seinvokst trevirke, såkalt malmfuru ble vanligvis benyttet til produksjon av dører og vinduer da disse vinduene var nye.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Redusert kvalitet på tetningsdetaljer og redusert klaring mellom karm og ramme en del steder er registrert på vinduer mot bakgård. Vinduer mot gate som er vesentlig eldre enn vinduer mot bakgård fremstår også med slitasje. Dimensjonsendringer inntreffer når treverket absorberer fukt og sveller. Vindusrammene passer da ikke like godt i karmen som tidligere.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er registrert at utvendig treverk på vinduene er malerslitte. Noe sprekker er observert. Regelmessig overflatebehandling er nødvendig for å unngå dimensjonsendringer i størst mulig grad. Ny overflatebehandling bør utføres etter en periode med tørt vær i den varme årstiden når treverket har krympet. Moderne vinduer har bedre tetningsdetaljer mellom karm og ramme, og er vesentlig bedre utformet for å oppfylle stadig mer restriktive krav til varmeisolasjon. Montering av nye vinduer i leiligheten vil redusere varmetapet og gi bedre komfort.

 YTE2 Dører

Dobbel to-fløyet balkongdør av eldre årgang.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Aldersrelatert slitasje på balkongdørens åpne/lukkemekanismer er registrert. Noe redusert klaring mellom karm og dørbblad er også registrert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Balkongdører er eksponert for den belastning som klimaet gir i form av temperatursvingninger, vind og sollys og regelmessig overflatebehandling er nødvendig for å unngå klimarelatert slitasje i størst mulig grad.

 YTE1 Dører - 2

To profilert malte utgangsdører, henholdsvis mellom entré og hovedoppgang og mellom kjøkken og baktrapp. Dørene er i B-30 standard med lydempende egenskaper. Solide dører av god kvalitet fra produsenten Jømma Bruk.

For brannklassifiserte dører kreves tetthet mot eventuell gjennomgang av flammer og varme gasser. Det stilles krav til at den siden av døren som ikke er eksponert for et eventuelt branntiløp skal ha begrenset temperaturstigning og holde arealet på motsatt side av brannutviklingen fri for overtenning i 30 minutter.

 YTE2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong med utgang fra stue, ca. 4 kvm.
Balkongdekke i betong med treflis på overside. Rekkverk i sortlakkert smijern med høyde på ca. 90 cm.
Avrenning av overflatevann til nedløpsrør.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ifølge Norsk Standard NS.3600, som denne rapporten er basert på skal dagens forskriftskrav legges til grunn for enkelte forhold. Blant annet gjelder dette krav til rekkverkhøyde på balkonger og terrasser. Kravet til rekkverkhøyde er 1 m der avstanden fra balkong til terreng er under 10 meter. Rekkverkhøyden på denne balkongen er ca. 90 cm. Balkongdekket er tildekket med treflis, og underliggende overflate er ikke sjekket for mulige sprekkeformasjoner, og eventuell korrosjon i betongens armeringsjern i forbindelse med denne rapporten.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Rekkverket er stabilt og i normalt god stand. Det foreligger ikke krav til endring. Endring av rekkverk på bygningens balkonger må eventuelt besluttes i generalforsamling internt i selskapet. Slike tiltak er å regne som fasadeendring, og er derfor også søknadspliktig. Korrosjon i balkong-dekkets armeringsjern kan forekomme. Det er ikke kjent om balkong-dekket er sjekket og/eller utbedret for slike forhold.

INNVENDIG

 YTE2 Overflater

Colbjørnsens gate 12, 0256 OSLO
Gnr 213 - Bnr 64
0301 OSLO

Hans Petter Tangen
Haakon Tveters vei 9 A
0682 OSLO



Tilstandsrapport

GULVFLATER:

Sorte fliser i dimensjon 30 cm x 60 cm i entré og kjøkken. Lyse marmorfliser i dimensjon 20 cm x 20 cm i våtrom. Beiset/malt parkett eller laminat i begge stuer. Sisaltepper i begge soverom.

VEGGFLATER:

Malt brystningspanel og plater med malt glassfiberstrié i entré. Marmorfliser i dimensjon 10 cm x 10 cm i våtrom. Malte plater i stue og spisestue. Hovedsakelig plater med malt glassfiberstrié for øvrig.

HIMLINGER:

Malte pyntbjelker og plater med malt glassfiberstrié i kjøkken. Spotlights i himling nær innredningen. Stukkatur og rosett i soverom 1. Stukkatur i entré/gang. Malte plater i soverom 2. Pyntbjelker og malte plater mellom bjelker i spisestue. Downlights i begge ender. Plater med malt glassfiberstrié i stue. Spotskinner i himling.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Generell slitasje er konstatert på en del av overflatene.

Det er konstatert "bom" under enkelte gulvfliser i entré og kjøkken:

Med "bom" menes at det er lufttommer under flisene. Dette skyldes i de fleste tilfeller at det ikke er et jevnt lag med lim under de flisene det gjelder. Der det ikke er nok lim oppstår en lufttomme, og ved å knakke på flisen gis det en hul lyd. "Bom" i fliser kan føre til at flisene løsner. Dersom det er riss eller sprekker i fugene rundt fliser med "bom" er flisene i ferd med å løsne. Dersom det ikke er riss i fugene har flisene feste til tross for at det ikke er lim under hele flisen. Det er allikevel en viss risiko for at flisene på et tidspunkt kan løsne.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Underlaget for leilighetens innvendige gulv er tre-bjelkelag. Ved ønske om oppgradering av gulvflater bør avretting utføres for noe utligning av høydeforskjeller og ujevnheter. Ved ønske om fjerning av overflater med glassfiberstrié må overflatene helsparksles, eller eventuelt beslås med rehab - gipsplater, som er 6,5 mm. tykke.

1 TO 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller i tre-bjelkelag, isolert med tørket leire.

Gulvflater i eldre bebyggelse har vanligvis skjevheter i større eller mindre grad som følge av setninger i grunnen og nedbygning i tre-bjelkene.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert høydeforskjell i etasjeskiller på mellom 1,5-3 cm gjennom rommene.

I entré er det registrert høydeforskjell på ca. 5 cm.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Inntrykket er at de skjevheter som er registrert er normalt i eldre bygårder, og ikke spesielt sjenerende. Ved å oppgradere overflatene med noe avretting vil man ivareta leilighetens originale detaljer og det autentiske preget.

I eldre bygårder er det sjelden mulig å oppnå samsvar med dagens forskriftskrav til plane gulvflater uten at andre viktige hensyn blir påvirket negativt.

I bygårdsleiligheter med større eller mindre skjevheter i gulvflatene er det ikke alltid hensiktsmessig å avrette overflatene. Full avretting av gulv i hele leiligheten vil medføre behov for heving av dører og montering av nye gulvlisters og dørlister. Oppretting til vaterlinje vil også kunne medføre reduserte avstander fra gulv til underkant av vinduer enkelte steder. Dersom man velger oppretting av gulvflater i hvert enkelt rom vil det bli nivåforskjeller (snubelkanter) mellom rommene.

1 TO 2 Radon

Det er ikke opplyst om utførte radonmålinger i bygningen. Radonmåling er relevant i bygninger til og med andre etasje over utvendig terreng. Radonsikring av byggegrunn ble innført som et forskriftskrav i forbindelse med nye forskrifter i 2010 (TEK 10).

Radonforekomster i bygninger skyldes hovedsakelig at radonholdig luft strømmer inn fra grunnen gjennom utettheter i gulv og vegger/grunnmur mot terreng. Radioaktive stoffer finnes overalt i naturen. Ett av stoffene er uran. Når uran brytes ned, dannes en kjede av radioaktive stoffer, og i denne kjeden finner man radium og radon. Radon er en usynlig og luktfri edelgass med liten evne til å binde seg til faste stoffer. Radon kan derfor lett frigjøres til luft.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Avviket gå ut på at det ikke finnes resultater av utførte radonmålinger, som gir oversikt over radonforekomster i det innvendige klimaet, og at eventuelle radonforekomster over tiltaksgrense ikke er forebygget med tiltak. Radonsikring av byggegrunn ble pålagt ved forskrift i 2010, og gjelder i dag for all nybygging. Det finnes tiltaksmuligheter også for bygninger oppført før nye forskrifter ble innført i 2010.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Radonmålinger vil avdekke om radonstråling er under eller over tiltaksgrense.

Radonkonsentrasjonen måles i Bq/m³, det vil si aktiviteten av radon i en kubikkmeter luft.

Statusen strålevern anbefaler at man utfører tiltak når radonnivået i ett eller flere oppholdsrom overstiger 100 Bq/m³. Tiltak kan gjerne utføres også ved radoninnhold under 100 Bq/m³ hvis man enkelt kan senke nivået. Ifølge oversiktskart fra statens strålevern er denne eiendommen beliggende i et område med lav til moderat aktsomhetsgrad.

1 TO 1 Pipe og ildsted

Colbjørnsens gate 12, 0256 OSLO
Gnr 213 - Bnr 64
0301 OSLO

Hans Petter Tangen
Haakon Tveters vei 9 A
0682 OSLO



Tilstandsrapport

SKORSTEIN:

Oppmurte, pusset og malte teglstainspiper i bygningen. Rehabilitering av fire piper i Colbjørnsens gate 12 er utført med stålføringer i 2022.

Tillatelse til å gjennomføre tiltaket er datert den 19.09.2022.

Åpning til peisens brann-kammer med ildfast glass i sort stålramme.

Ferdigstøt er datert den 13.01.2023.

Forstaket Rewi AS har utført arbeidet.

ILDSTED:

Peis med innsats er montert i stue i desember 2022.

Åpning til peisens brann-kammer med ildfast glass i sort stålramme.

Ildstedet er montert i forbindelse med at skorsteinen ble rehabilitert.

Ildfast plate på gulv foran ildstedet.

Generelt:

Krav til rentbrennende ovner og peisinsatsler ble innført i 1998.

Rentbrennende ovner avgir vesentlig mindre svevestøv og luftpartikler.

Kravene stilles av Direktoratet for Byggkvalitet. Røykutslipp og krav er definert i Norsk standard NS 3059. Ildsted for salg hos godkjente leverandører produsert fra og med 1998 er rentbrennende. Kravet har ikke tilbakevirkende kraft for ildsteder installert før bestemmelsene ble innført.

1 TO 2 Innvendige dører

Originalt malte profilerte dører. To-fløyet dør mellom entré og stue.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

På tidspunkt for produksjon av leilighetens originale dører ble det lagt stor vekt på treverkets kvalitet. Rettvokst og senovkast trevirke ble vanligvis benyttet til produksjon av dører og vinduer da denne bygningen ble oppført. Av den grunn har dørene holdt seg godt gjennom årene. Dørene er fremdeles gode, og bidrar til å markere boligens autentiske uttrykk. Allikevel holder ikke dørene dagens standardiserte toleransekrav til akseptert avvik fra planhet, og derfor er de gitt tilstandsgrad 2.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ved ønske om dører der dørbildet omslutter trerammen med presist er løsningen å montere nye dører.

1 TO 1 Andre innvendige forhold

To garderobeskap og fast monterte hyller i soverom 1. Garderobeskap med tre profilerte hvite fronter i soverom 2.

To fast monterte kommoder er montert i nisjer i entré.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

Generell

Det fremgår av plan og bygningsetatens informasjon om denne eiendommen på våtrom ble etablert i bygningens leiligheter i 1988. Forskrifter til bygningsloven av 1985 var gjeldende for utforming av våtrom på denne tiden. Det opplyses i forrige salgsprospekt at våtrommet er oppgradert i 2006. Det foreligger ingen dokumentasjon for et slikt tiltak, og det er ikke mulig å ha en kvalifisert oppfatning om tiltaket. Det er imidlertid installert rør i rør system i rommet. Bruk av vannrør i rør i rør system ble innført som et krav i forbindelse med nye forskrifter i 1997.

Ved besiktigelse av våtrommet er det ikke påvist vesentlige feil eller mangler.

NB:

Det er vanskelig å vurdere forventet teknisk levetid for et våtrom på basis av tilstandsregistrering på dette nivået. Mange faktorer må vurderes for at man skal kunne si noe om levetid. Tidspunkt for modernisering av rommet, som antagelig er 2006 er en viktig indikasjon på tilstand. Bruksintensitet, materialer og løsninger som er brukt, og hvordan rommet er vedlikeholdt har vesentlig betydning for levetiden. Tidspunkt for modernisering kan gi informasjon om hvilke løsninger man kan forvente og hvilke materialer og løsninger som var vanlige eller tilgjengelige på byggetidspunktet.

Som nevnt er det opplyst at oppgradering av våtrommet ble utført i 2006, men det foreligger ingen opplysninger om hva som er gjort. Man må være oppmerksom på at sannsynligheten for at slitasjeskader kan inntreffe øker markant ved alder.

2. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

1 TO 1 Overflater vegger og himling

Marmorfliser i dimensjon 10 cm x 10 cm på veggflater. Malte plater med downlights i himling.

VEGGFLATER:

Hvite fliser på veggflater.

Ved bruk av fuktindikator er det ikke registrert indikasjoner på fukt bak flislagte veggflater i baderomets dusj-sone.

Sprekkdannelse i fuger, eller andre symptomer på vesentlig fuktproblematikk er ikke registrert.

HIMLING:

Nedfottet himling med malte plater og downlights.

2. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

1 TO 2 Overflater Gulv

Fliser i dimensjon 20 cm x 20 cm med nedstøpt varmekabel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Høydeforskjell mellom flislagt gulv ved dørsterskel og topp slukrist i dusj-sone er noe under kravet på 25 mm.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Våtrommet fungerer med avviket.

Fall mot sluk på gulvets overflate bør endres ved neste rehabilitering.

2. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

Tilstandsrapport

1. TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

To sluk i våtrommet, henholdsvis i dusj-sone og ved servant. Underliggende membran. Hoved-sluk i dusj-sone. Hjelpesluk på gulvet utenfor.

2. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

1. TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Buet dusjhjørne med to faste felt og to skyvefronter i herdet glass. Garnityr med regnfalls-dusj og håndholdt dusj. Blandebatteri i retrostil med to kraner. Vegg-montert klosett med innebygget cisterne. Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Nyere skapinnredning i hvit høyglans med med to skuffe-fronter og heldekkende servantplate i stein. Veggskap med to speilfronter og belysning over servant.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Avviket går ut på at det ikke er installert lekkasjesikring for innebygget cisterne til vegg-montert klosett. Ifølge Norsk Standard NS.3600, som denne rapporten er basert på skal dagens forskriftskrav legges til grunn for enkelte forhold. Det gjelder blant annet lekkasjesikring av innebyggede komponenter med vanntilførsel, som cisterner for vegg-monterte klosett og integrerte blandebatterier.

Da dette våtrommet ble oppgradert i 2006 var ikke slike krav gjeldende. Levetiden til sanitærutstyr varierer med materialkvalitet, bruksfrekvens og vannkvalitet. Utstyr som er i kontinuerlig bruk har sannsynlig levetid på omtrent 25 år eller noe mer. Når installasjonen har vært i bruk et visst antall år vil sannsynligheten for funksjonsvikt øke markert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det foreligger ikke krav om å etablere samsvar med dagens forskrift, men ettermontering kan eventuelt utføres av et autorisert VVS firma. Sannsynlig restlevetid for utstyr fra 2006 er ca. 7 år..

2. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

1. TG 2 Ventilasjon

Avtrekksventil i himling. Behov for tilførsel av luft til rommet er ivarettatt med spor i dørrterskel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Avviket består i at det ikke er såkalt forsett avtrekk med en elektrisk vifte tilknyttet avtrekkskanalen. Ifølge Norsk Standard NS.3600 som denne rapporten er basert på skal naturlig ventilasjon karakteriseres med TG 2.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

VENTILASJON:

Kun i nyere bygninger med separate ventilasjonskanaler for hver enkelt leilighet er det mekanisk ventilasjon med elektriske vifter tilknyttet avtrekkene. I eldre bygninger er det naturlig oppdriftsventilasjon med felles kanaler gjennom etasjene. Det er ikke opp til den enkelte eier å etablere ventilasjon som kan gi TG 1. Slike tiltak er søknadspliktige og må eventuelt behandles på et årsmøte eller i annen generalforsamling.

2. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

1. TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke fortatt da det ikke er fysisk mulig på grunn av tilliggende konstruksjoner.

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

1. TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med grå profilerte fronter. Belysning under overskap. Hvite fliser på vegg over benkeskap. Benkeplater i sort granitt med nedfelt kum i rustfritt stål. Hvitvasker omfatter komfy, oppvaskmaskin og kjølfrys. Det opplyses at komfy og oppvaskmaskin er av nyere årgang. Ifølge opplysninger oppgitt i tidligere salgsprospekt er innredningen fra 2006.

2. ETASJE > KJØKKEN

1. TG 2 Avtrekk

Ventilator med kulfilter.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke etablert mekanisk avtrekks-funksjon i kjøkkenet. Ifølge Norsk Standard NS.3600, som denne rapporten er basert på skal ventilasjon i kjøkken karakteriseres med TG 2 dersom det ikke er montert ventilator som er tilknyttet en separat ventilasjonskanal med avtrekk over tak.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

I eldre bygninger er ventilasjonen ikke tilrettelagt med separate kanaler for hver enkelt leilighet. Da dette bygget ble oppført ble ventilasjon i kjøkken etablert enten med felles ventilasjonskanaler eller felles ventilasjonsløp i teglsteinspiper. Det er vanligvis i strid med sameiets vedtekter å koble ventilatorer direkte til felles ventilasjonskanaler. Bruk av ventilatorer basert på kulfilter er vanlig i slike tilfeller.

TEKNISKE INSTALLASJONER

1. TG 1 Vannledninger

Skjulte vannrør til utstyr i leilighetens våtrom er installert med rør i rør system. Det er montert et lekkasjesikret fordelers-skap for installasjonen. Det fremgår tidligere salgsprospekt at rør i rør systemet er installert i forbindelse med oppgradering av våtrommet i 2006. Vannrør i kjøkken er i kobber.

Tilstandsrapport

1. TG 2 Avløpsrør

Interne avløpsinstallasjoner i våtrom er i plast. Rørøpletet omfatter to sluk og avløpsrør til utstyret i rommet. Alder og materialvalg på felles avløpsrør (soilrør) gjennom etasjene er ikke kjent. Våtrom ble etablert i bygningens leiligheter i 1987/88. På denne tiden ble avløpsstammer vanligvis installert med plastrør.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Avviket er relatert til manglende dokumentasjon og ukjent alder på installasjonen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å foreta en gjennomgang/evaluering av rør-systemet, utført av et VVS-foretak, som kan gå gjennom rørsystemet med spesialutstyr.

1. TG 2 Ventilasjon

Da bygningen ble oppført ble avtrekksfunksjoner ivarettatt med ventilasjonsløp i teglsteinspiper.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ifølge Norsk Standard NS.3600, som denne rapporten er basert på skal ventilasjon karakteriseres med TG 2 dersom det kun er naturlig oppdriftsventilasjon i bygningen. Det er tidvis behov for rengjøring av kanaler, og det er ikke kjent om slike behov foreligger i dag. Kanalene er skjulte og det er ikke mulig å ha et fullt ut avklart inntrykk av tilstanden.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ventilasjon basert på naturlig oppdrift er typisk for hus som er oppført før 1990- tallet da mekanisk ventilasjon ble tatt i bruk i en rekke nye bolighus. Først i 1997 ble avanserte ventilasjons-systemer i form av balansert ventilasjon pålagt ved forskrift. Etablering av mekanisk ventilasjon i huset forutsetter separate ventilasjonskanaler fra alle våtrom med avtrekk via et aggregat på loft og videre over yttertak. Avtrekk fra ventilator i kjøkken må ledes over tak i separate kanaler. Rom med avtrekk tilføres luft fra tilstøtende rom. Frisk luft tilføres boligen med spalventilator i vinduer og/eller ventilator i yttervegger. Regelmessig rengjøring av kanaler og service på mekaniske enheter er nødvendig.

1. TG 1 Varmesentral

Elektrisk oppvarming med panelovner. Nedstøpt varmekabel i kjøkken og våtrom.

Grundig besiktigelse av varmekilder med analyser basert på bruk av måleinstrumenter er ikke gjennomført i forbindelse med denne rapporten. Skjulte slitasjepunkter kan forekomme. Generelt om nedstøpte varmekabler: Levealder for el kabel nedstøpt i betonggulv er i større grad avhengig av den massen den er nedstøpt i enn det antall år den har vært i bruk. Dersom kabelen er omsluttet av en godt herdet støpemasse med korrekte blandingsforhold, som også er tilført tilstrekkelig med vann under herdeprosessen, så er levetiden svært lang. Dersom støpemassen ikke er godt herdet, og det av den grunn er lufttommer i massen, vil kabelens arbeidstemperatur bli for høy, og kabelbrudd vil kunne inntreffe. Dersom kabelbrudd med behov for utbedring/skjøting ikke er inntrefft et år tid etter at kabelen er installert kan det i de fleste tilfeller konstateres at betonggulvet kabelen ligger i er korrekt utført.

1. TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereider er montert i benkeskap på kjøkken. Bereiders alder er ikke kjent. Sannsynlig levetid for en bereider er ca. 20 år. Varme-elementet har vanligvis kortere levetid enn selve beholderen. Dersom tanken er nærmere 20 år gammel gjelder TG 2 for denne.

GENERELT:

Varmtvannsbereidere med tilhørende tilkoblingspunkter utgjør en lekkasjerisiko. Lekkasjer fra bereidere skyldes vanligvis forskjellige former for korrosjon på innetanken. I tillegg kan lekkasjer inntreffe i forbindelse med elektriske varmeelementer. For å unngå vannskader bør bereidere stå i rom med sluk, som vaskerom eller tekniske rom. Det anbefales å montere elektronisk lekkasjestopper. Lekkasjestoppere fungerer slik at dersom det skjer uforutsett lekkasje på ledningsnettlet vil vanntilførselen automatisk bli avstengt.

1. TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

En kurs på 20 amperer, tre kurser på 16 amperer og fem kurser på 10 amperer. Fordelingskurser er installert med jordfeilautomater.

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

Tilstandsrapport

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2006 Det fremgår av tidligere salgsprospekt at våtrom er oppgradert og ny kjøkkeninnredning montert i 2006. Elektriske arbeider er nødvendigvis utført på denne tiden. Det er lite trolig at hele anlegget i leiligheten ble skiftet på denne tiden.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Det er ikke opplyst om annet enn at elektriske installasjoner er utført av registrerte foretak
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja Det konstatert at alle fordelingskurser i tavleskapet er installert med jordfeilautomater. Disse er antagelig installert ca. 2010 eller senere.
- Eksisterer det samsvarserklæringer?
Nei
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei Det er ikke opplyst om slike rapporter.
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei Det er ikke informert om slike forhold.
7. Har det vært brann, branntilbø eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei Det er ikke opplyst om at varmgang eller annen svikt ved boligens elektriske anlegg har inntruffet.

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jampføret eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Intakt og sikringskapp

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskapp ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ukjent
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ukjent

Generell kommentar

Inntrykket er at anleggets generelle tilstand er normalt god. Skjulte feil og mangler kan tidvis inntreffe på elektriske svaktstrøms-anlegg, og på generelt grunnlag anbefales en faglig gjennomgang av anlegget, utført av et autorisert foretak.

TGO Branttekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branttekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branttekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningsakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branttekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Generelle krav:

Alle boliger skal være utstyrt med brannalarmanlegg eller røykvarslere. I det minste skal det være en røykvarslar pr. etasje. Røykvarslere skal være plassert slik at de kan varsle om brann på kjøkken, i stue og i sonen utenfor soverom. Det kan ikke være dør mellom et rom som skal dekkes og rommet der røykvarsleren er plassert. I leiligheter med åpen kjøkkenløsning vil en røykvarslar kunne dekke både kjøkken og stue. Der stue og kjøkken er adskilt med skillevegg og dør skal det være røykvarslar i hvert av rommene. Alarmen skal kunne høres tydelig på oppholdsrom og soverom, også når døren mellom rommene er lukket. Røykvarslere bør skiftes etter 10 år. De fleste røykvarslere har en produksjonsdato som er påført på baksiden. Alle boliger skal i tillegg ha slukkestyrer som husbrannslange, eller brannslukningsapparat med skum eller pulver.

- Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei Det er samsvar med forskrift.
- Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei Det er ikke opplyst om skader på brannslukningsapparat.
- Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei Det er samsvar med forskrift.
Sensor for brannvarseling er montert i himling i entré. Det er også montert røykvarslere i himling utenfor begge soverom.
- Er det skader på røykvarslere?
Nei Det er ingen visuelt synlige skader.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Areal gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

Hva er måleverdig areal?

Areal i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealen innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealen av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bodar
Innglasset balkong m.v. (BRA-b)	Arealen av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealen av terrasser, åpne balkonger og åpne altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealen kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevhet i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadrater opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekket at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller eller kravene i byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Colbjørnsens gate 12, 0256 OSLO
Gnr 213 - Bnr 64
0301 OSLO

Hans Petter Tangen
Haakon Tveters vei 9 A
0682 OSLO



Arealer

Leilighet

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²				SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)			
2. etasje	109	5		114	4	
SUM	109	5			4	
SUM BRA	114					

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Entré , Stue , Spisestue , Kjøkken , Soverom 1, Soverom 2, Bad/wc/vaskerom	Kjellerbod	

Kommentar

Arealet er oppmålt på stedet

Takhøyde i kjøkken, soverom 1, stue og spisestue, ca. 2,95 - 3 m.

Takhøyde i soverom 2, ca. 2,9 m.

Takhøyde i bad/wc/vaskerom, ca. 2,7 m.

Balkong med utgang fra stue, 3,75 kvm.
En kjellerbod, ca. 5 kvm.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Opprinnelig tegning er i hovedsak i samsvar med dagens planløsning. Baderom er etablert i leiligheten i 1988. Skillevegg mellom begge stuer er tatt ned. Skille mellom de to rommene er i dag markert med en ca. 1 m høy vegg og det er etablert en åpning i vegg.

Søknad om etablering av baderom i leilighetene i Colbjørnsens gate 12 er mottatt i plan og bygningsetaten i mai 1986.

Byggetillatelse er gitt den 11.02.1988.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja Nei

Kommentar: Det foreligger ikke avvik fra krav til rom for varig opphold relatert til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Colbjørnsens gate 12, 0256 OSLO
Gnr 213 - Bnr 64
0301 OSLO

Hans Petter Tangen
Haakon Tveters vei 9 A
0682 OSLO



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

Leilighet	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
	109	0

Kommentar

Leilighet

Arealet er oppmålt på stedet

Colbjørnsens gate 12, 0256 OSLO
Gnr 213 - Bnr 64
0301 OSLO

Hans Petter Tangen
Haakon Tveters vei 9 A
0682 OSLO



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.9.2024	Hans Petter Tangen	Takstingenør
	Kristian Holten Bjerke	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	213	64		5	629.7 m ²	Elektronisk grunnbok	Eiet

Adresse

Colbjørnsens gate 12

Hjemmelshaver

Bjerke Kristian Holten

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
Sameiet Colbjørnsens gate 12	122 / 1375	Norian Regnskap AS	997697111

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eierseksjon beliggende i 2. etasje med balkong mot gate. Sentral beliggenhet med korte avstander til forretninger, servicefunksjoner og offentlig kommunikasjon. Barnehager og skoler i nrområdet. Beboerparkering i gate.

Adkomstvei

Adkomst til oppgang direkte fra gate.

Tilknytning vann

Offentlig

Tilknytning avløp

Offentlig

Regulering

Hoved-regulering i området er boligformål

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2024	Skifteoppgjør

Colbjørnsens gate 12, 0256 OSLO
Gnr 213 - Bnr 64
0301 OSLO

Hans Petter Tangen
Haakon Tveters vei 9 A
0682 OSLO



Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

v) **Tilstandsgrad TG1U:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

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

PREISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Bygverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

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

- **Skadegjører:** Zoologiske eller biologiske skadegjører, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

IVerdi AS, bygningsakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningsakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - IVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/FR2114>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningsakkyndiges arbeid eller oppreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstilagenemnd.no for mer informasjon



Signing Information Side 1/1

Egenerklæringskjema_for_boligsalg

Bjerke, Kristian Holten	9578-5999-4-3060357	2025-06-04 12:49:14
-------------------------	---------------------	---------------------

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Uttytt dato
4. jun. 2025
Oppdragsnummer
14-0369/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt Colbjørensens gate 12, 0256 OSLO	Meglerfirma Nordvik Frogner
Selgere Kristian Holten Bjerke	
Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)? 23. mai 2024	Selges eiendommen på vegne av noen andre? Nei
Selges eiendommen som et dødsbo? Nei	Har du kjennskap til eiendommen? Ja
Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder? Ja	
Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring? Ja Polisenummer: 93710928 Forsikret i: Gjensidige	

Utført arbeid

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

Nei

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Stormyhr Peisservice installerte ny peis desember 2023/januar 2024.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Eventuell kommentar: Det er generell fukt i kjelleren, men ikke ulikt hva som er standard for bygårder på Frogner.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke noe utover hva som er vanlig for lignende bygg.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport (2024)

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Tilstandsrapport (2024)

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: <https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring>


Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringselskap.

Oppdragsnummer: 14-0369/25

Egenerklæringskjema_for_boligsalg

Navn Dato
Bjerke, Kristian Holten **2025-06-04**

Identifikasjon

 **bankID** Bjerke, Kristian Holten

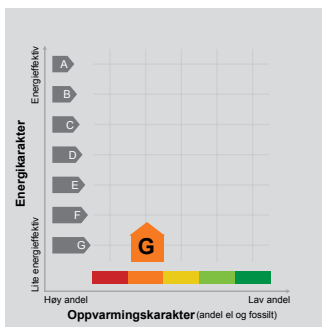


This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))



ENERGIATTEST

Adresse	Colbjørnsens gate 12
Postnummer	0256
Sted	OSLO
Kommunenavn	OSLO
Gårdsnummer	213
Bruksnummer	64
Seksjonsnummer	5
Andelsnummer	—
Festenummer	
Bygningsnummer	
Bruksenhetsnummer	
Merkenummer	Energiattest-2025-140751
Dato	26.06.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Velg hvitevarer med lavt forbruk**

- **Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarmekifte til sparepærer på utelysning**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.



Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori: Boligblokker
Bygningstype: Leilighet
Byggeår: 1900
Bygningmateriale: Tre
BRA: 114
Ant. etg. med oppv. BRA: 1
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
 Ved
Ventilasjon Naturlig ventilasjon

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se <https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er bruk detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for 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 (<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/>).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova. Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

På siden "Energimerking" er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.



Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: Reduser 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. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspråll/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 3: 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 4: 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 komfyrer. Tin frosemat i kjøleskapet. Kjøle- og frys skal avrives 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 trasket og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygd 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 5: 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 6: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 7: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 8: 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 minut. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kranner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 9: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 10: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 11: 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 12: 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.

Tiltak utendørs

Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 16: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utetheter 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 vindspærre. Utetheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 18: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 19: 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 20: 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 21: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utetheter 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 vindspærre. Utetheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

GENERELLE ORDENSREGLER FOR SAMEIET COLBJØRNSENSGT. 12, 0256 OSLO

ORDENSREGLER

1. Alle som bor i huset skal bidra til ro og orden, og plikter å følge ordensreglene som er gitt.
2. Alle beboere plikter å holde fellesarealer rent og ryddig.
3. Bruk av audiovisuelt utstyr, eller musisering må avpasses slik at det ikke sjenerer de øvrige beboende. Etter kl. 23.00 skal det være ro i huset – spesielle selskaper/feiring er unntatt. I sistnevnte tilfelle skal beboerne i de tilstøtende leiligheter varsles innen rimelig tid.
4. Oppussing og annet vedlikeholdsarbeid som kan være til sjenanse for andre beboere skal avsluttes innen kl. 18.00.
5. Inngangsdøren skal alltid være låst. I fellesrom og boder skal lyset slukkes og dørene låses etter bruk.
6. Det er røykeforbud i oppgangene (jf røykeloven), vis hensyn.
7. Sameiets fellesareal skal ikke nyttes til oppbevaring av private eiendeler. Sykler som ikke er i jevnlig bruk må plasseres i egne boder.
8. Husdyrhold må godkjennes av styret.
9. Oppdages det skader eller mangler med bygningen eller ved felles strøm- og vannledninger eller andre deler av anlegget, skal en av styrets medlemmer varsles. Rekvirering av håndverker eller kjøp av varer til sameiet skal kun gjøres av styrets medlemmer eller etter tillatelse fra en av disse. Hvis det kjøpes varer eller bestilles tjenester uten en slik tillatelse er ikke sameiet pliktig å betale omkostningene.
10. Sameiere plikter å behandle bygningen og fellesarealet med tilbørlig aktsomhet. De må erstatte all skade de selv er skyld i, eller som skyldes deres husstand, leieboere og gjester.
11. Sameier plikter å delta på dugnader og utføre annet forefallende arbeid som strøing, snømåking, gressklipping, lusing og lignende.
12. Tilsmusser man fellesområde er man selv pliktet til å vaske/rydde opp.
13. Sjøppelbeholderne skal brukes slik de er tiltenkt; organisk matavfall i grønne poser, plast i blå poser og annet avfall i vrenge plastposer & papir/sammenlagt kartong legges i papircontainerne.
14. Glass, flasker kastes i spesielle avfallscontainere – det finnes flere i nærheten; Riddervolds plass & hjørnet Frognerveien/Lambrechts gate.
15. Ønsker man å bli kvitt større ting, må man benytte Kommunale deponier.
16. Renholdsetatens folk tar ikke med seg søppel som legges/settes utenfor containerne.

Protokoll for ordinært årsmøte 2025 i Sameiet Colbjørnsens Gate 12 org.nr. 997697111

Møtedato: tirsdag, 1. april 2025
Møtetidspunkt: Klokken 18.00
Møtested: Styreleder Liv Jorstad Paulsen
Tilstede fra forretningsfører: Signe A. Langstrand
Møtet ble åpnet av: Signe A. Langstrand

1. Konstituering

1.1. Valg av møteleder

Som møteleder ble Signe A. Langstrand foreslått.

Vedtak: Godkjent

1.2. Valg av protokollfører og protokollvitne

Som protokollfører ble Signe A. Langstrand foreslått.

Til å underskrive protokollen ble Caroline Brochmann Byhring foreslått.

Vedtak: Godkjent

1.3. Registrering av stemmeberettigede

6 seksjonseiere

1 fullmakter

Totalt 7 stemmer

Vedtak: Godkjent

1.4. Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

Det ble foreslått å godkjenne måten møtet var innkalt på og gjennomført.

Vedtak: Godkjent

2. Styrets årsrapport for 2024

Styrets årsrapport for 2024 ble gjennomgått og tatt til orientering.

Vedtak: Tatt til orientering.

3. Årsregnskap for 2024

Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått og foreslått godkjent. Årets resultat overføres til egenkapitalen.

Vedtak: Godkjent

4. Budsjett for 2025

Styret orienterte om budsjettet for 2025. Det ble foreslått tatt til orientering.

Vedtak: Tatt til orientering

5. Godtgjørelse til styret

Det ble foreslått honorar til styret på **kr. 0** for den gjennomførte styreperioden. Styret fordeler honoraret internt.

Vedtak: Godkjent

6. Valg av tillitsvalgte

Styret har i siste styreperiode bestått av:

Styreleder	Liv Jorstad Paulsen	På valg: 2025
Styremedlem	Amina Inova	På valg: 2026
Styremedlem	Kristian Holten Bjerke	På valg: 2025
Varamedlem	Agnes Benedicte Rasmussen	På valg: 2025
Varamedlem	Eva Thorsnes Lie	På valg: 2025

Valg:

Styreleder velges særskilt. Som kandidat til verv som styreleder stilte Amina Inova.

Amina Inova ble valgt til styreleder for to år ved akklamasjon.

Som kandidat til verv som styremedlem stilte Kristian Holten Bjerke og Caroline Brochmann Byhring

Kristian Holten Bjerke ble valgt til styremedlem for ti måneder, ved akklamasjon.

Caroline Brochmann Byhring ble valgt til styremedlem for to år, ved akklamasjon.

Som kandidat til verv som varamedlem stilte Siv Christin Gaalaas og Eva Thorsnes Lie.

Siv Christin Gaalaas ble valgt til varamedlem for ett år, ved akklamasjon.

Eva Thorsnes Lie ble valgt til varamedlem for ett år, ved akklamasjon.

Etter valget har styret følgende sammensetting:

Styreleder	Amina Inova	På valg: 2027
Styremedlem:	Kristian Holten Bjerke	På valg: 2026
Styremedlem:	Caroline Brochmann Byhring	På valg: 2027
Varamedlem:	Siv Christin Gaalaas	På valg: 2026
Varamedlem:	Eva Thorsnes Lie	På valg: 2026

Vedtak: Godkjent

7. Innkomne saker

7.1 Oppgradering av fellesareal i oppgang/trappeløp

Forslagsstiller: Caroline Brochmann Byhring, seksjon 9

Forslagsstillers saksfremstilling:

Vi tror det hadde gagnet både trivsel i bygget og leilighetenes økonomiske verdi og gjøre en viss oppgradering av oppgangen inkl. trapp fra hovedinngangen. Den bærer preg av slitasje og alder og står ikke helt i stil den flotte bygården vår. Vi foreslår derfor at styret utreder kostnadene / henter inn noen ulike tilbud for å male oppgang og trapp. Dersom vi får et tilbud som er økonomisk bærekraftig og sameiet enes om foreslår vi at vi kan starte dette arbeidet f.eks. i sommer.

Forslagsstillers forslag til vedtak:

Styret innhenter tilbud på maling / oppgradering av oppgang og trappeløp fra byggets hovedinngang.

Styrets innstilling:

Årsmøtet diskuterer omfang.

Styrets forslag til vedtak:

Styret foreslår at forslagsstiller innhenter tilbud

Vedtak: Styrets behandler saken og henter eventuelt inn tilbud.

7.2 Montering av varmepumpe på egen veranda

Forslagsstillers saksfremstilling:

Det er fremmet ønske om å montere varmepumpe på egen veranda i bakgården, for bedre regulering av temperatur på varme/kalde dager. Se vedlagt dokument for plassering og infoskriv.

Forslagsstillers forslag til vedtak:

Ønskes behandlet på årsmøtet.

Styrets innstilling:

Styret har innhentet informasjon fra Oslo kommune v/Byantikvaren. Dokument ligger vedlagt. Styret støtter seg på teksten: «Byantikvaren fraråder etablering av varmepumpe (luft til luft og luft til vann) på boligbygg med flere boenheter. Selv om det kan være mulig å plassere en varmepumpe eller to uten vesentlig skade på interiøret, vil summen av varmepumper bli ødeleggende dersom flere enheter skal få løst behovet for energieffektiv oppvarming. Dette gjelder enten plasseringen er mot gate, bakgård eller på tak.» **Styret ønsker å følge Byantikvarens innstilling.**

Styrets forslag til vedtak:

Sameiet stemmer nei til forslag.

Vedtak: Forslagsstiller trakk forslaget

7.3 Ny internett og TV-avtale

Forslagsstiller: styret

Forslagsstillers saksfremstilling:

Ny internett- og TV-avtale for sameiet:

Vi bruker pr i dag 74 612kr årlig på felles internett- og TV-pakke fra Telia. Det er potensielt ca. 45 000kr å spare årlig hvis man går vekk fra felles TV-pakke.

Det er innhentet tilbud fra Telia uten felles TV-pakke inkludert, ettersom mange nå hovedsakelig bruker streaming-tjenester. I tillegg har vi et stående tilbud fra Global Connect som ønsker å installere fibernett hos oss.

De to tilbudene, samt en oppsummering av eksisterende tilbud og en sammenligning mellom disse, ligger vedlagt. Dette tas så opp og stemmes over i årsmøtet 1.april.

Styrets forslag til vedtak:

Forslag at Telia velges uten TV-pakke. Da kan den enkelte velge selv om de ønsker TV-pakke eller ikke.

Vedtak: Enstemmig vedtatt. Nivået på totale felleskostnader opprettholdes også etter avtaleinngåelse slik at sameiet kan bygge opp likviditeten.

Møtet ble avsluttet klokken 18.40. Protokollen godkjennes av undertegnede:

Møteleder:

Protokollvitne:

 Navn: Signe A. Langestrand

 Navn: Caroline Brochmann Byhring



This document has been digitally signed and sealed using ECIT Sign in accordance with the EU regulation eIDAS. The signatures within this original file carry legal validity in all EU states.

Important: Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



SEALED

All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European eIDAS regulation. They have been constructed in accordance with the PAdES (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in ETSI 319 142 (European Telecommunications Standards Institute). The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

These signatures hold legal weight in all EU states as regulated by eIDAS.

2025-04-02 06:16:07 UTC+00:00
Signe Auen Langestrand
bankID
NO BankID - 786aa81e-3a9f-4ed4-a7fa-89583581e476

2025-04-07 06:06:34 UTC+00:00
Caroline Brochmann Byhring
bankID
NO BankID - 1f8cdf33-b0ab-4b44-b492-592d53692ee1

Document ID: 564f8ebc-2739-4d72-87da-c04df891715d

Document ID: 564f8ebc-2739-4d72-87da-c04df891715d

VEDTEKTER

FOR

SAMEIET COLBJØRNSSENS GATE 12 (org.nr. 997 697 111)

Vedtatt på årsmøte 21.04.2021
i medhold av Lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven)
av 16. juni 2017 nr. 65.

1. SAMEIETS NAVN, ORGANISERING OG SAMEIEBRØK

1-1 Sameiets navn

Sameiets navn er Sameiet Colbjørnsens gate 12.

1-2 Organisering

(1) Sameiet består av 13 eierseksjoner på eiendommen gnr. 213, bnr. 64 i Oslo kommune, hvorav 8 seksjoner er boligseksjoner, 4 er næringsseksjoner og 1 garasjeseksjon (seksjon nr. 13).

(2) Bebyggelsen og tomten ligger i sameie mellom eierne av de seksjoner som bebyggelsen og tomten er oppdelt i. Seksjonen kan ikke skilles fra deltakerinteressen i sameiet.

(3) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt eventuelt én eller flere seksjonerte tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning, med egen inngang.

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

1-3 Sameiebrøk

Innehaveren av den enkelte seksjon overtar seksjonen i henhold til seksjonert sameiebrøk.

2. RETTSLIG DISPOSISJONSRETT

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

(2) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Ved salg og utleie er seksjonseier forpliktet til å instruere kjøper/leietaker om gjeldende vedtekter og husordensregler. Ved kjøp plikter ny seksjonseier å tiltre gjeldende vedtekter og husordensregler. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

(3) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve en boligseksjon hvis ervervet fører til at man blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet.

(4) Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre:

- a) eierne er nærstående som nevnt i aksjeloven § 1-5 første ledd

b) eierne er selskaper i samme konsern. Aksjeloven § 1-3 gjelder tilsvarende, likevel slik at det regnes som konsern også hvis morselskapet har en annen foretaksform enn aksjeselskap

c) eierne er selskaper som en fysisk person alene eller sammen med nærstående har bestemmende innflytelse over. Aksjeloven §§ 1-5 og 1-3 gjelder tilsvarende.

(5) Tredje ledd bokstav a er ikke til hinder for at en nærstående erverver en boligseksjon som den nærstående selv eller dennes nærstående skal bruke som egen bolig.

(6) Begrensningen i tredje ledd gjelder ikke kjøp og erverv av fritidsboliger, erverv ved ekspropriasjon, arv eller forskudd på arv til livsarving eller en kreditors erverv for å redde en fordring som er sikret med pant i en seksjon.

3. SEKSJONSEIERENS RETT TIL Å BRUKE BRUKSENHETEN OG FELLESAREALER

3-1 Rett til bruk

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(3) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. En endring av bruksformålet krever reeksjonering.

(4) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt, jf. eierseksjonsloven § 24 syvende ledd. Med korttidsutleie menes utleie i 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.

(5) Ved utleie av seksjon faktureres en innflyttingsgebyr som fastsettes av styret. Gebyret dekker kostnader i forbindelse med nye skilt, generell slitasje av fellesarealer og eventuell bortkjøring av skrot som settes igjen ved flytting.

(6) Utleie av egen seksjon minker ikke seksjonseiers plikter overfor sameiet. Seksjonseier vil således kunne identifiseres med leietaker, og vil kunne holdes ansvarlig for leietakers handlinger og unnlaterelser overfor sameiet og de øvrige seksjonseierne.

(7) Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Fellesarealene må ikke brukes på en slik måte at andre seksjonseiere hindres i å bruke dem. Bruk av fellesarealet i kjeller, bakgård (f.eks. til sykler), trappeoppgang, baktrapp, etc. må ikke være til hinder for andre. Nærme regler om bruken av fellesanlegget kan gis i husordensreglene.

(8) Tiltak som er nødvendige på grunn av en seksjonseiers eller husstandsmedlemmes funksjonshemming kan ikke nektes uten saklig grunn.

3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan vedta og eventuelt endre vanlige ordensregler for eiendommen etter vanlig flertall av de avgitte stemmer. Seksjonseierne og andre brukere av eiendommen plikter å følge de til enhver tid gjeldende husordensregler.

(2) Dyrehold er tillatt. Sameiet kan likevel forby dyrehold i vedtektene eller ordensreglene. Har sameiet forbudt dyrehold, kan brukeren av seksjonen likevel holde dyr dersom gode grunner taler for det og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. PARKERING OG BODER

4-1 Garasjeanlegget

(1) Garasjeanlegget (seksjon 13) utgjør et realsameie (garasjesameie) der hver seksjon i sameiet eier en fastsatt ideell andel. Se grunnboken for nærmere opplysninger om eiere og ideelle andeler i garasjesameiet.

(2) Sameiet er ansvarlig for drift og vedlikehold av garasjen, herunder rengjøring og vedlikehold av innvendige flater.

(3) Kostnader til drift og innvendig vedlikehold av garasjen fordeles mellom sameierne i garasjesameiet etter ideell andel.

(4) Ved salg eller utleie av garasjeplass hvor kjøper eller leietaker ikke er eier/leietaker av seksjon i Sameiet Colbjørnsensgt 12, er ervervet eller leieforholdet betinget av styrets godkjenning.

4-2 Utendørs biloppstillingsplasser

(1) Sameiet disponerer et begrenset antall biloppstillingsplasser på gårdsplassen på sameiets fellesareal.

(2) Biloppstillingsplasser på gårdsplassen kan benyttes av seksjonseiere etter "første mann til mølla" prinsippet. Næringsseksjonene snr 1-4 har imidlertid eksklusiv bruksrett for to biloppstillingsplasser.

(3) Seksjonseiere har fortrinnsrett til utendørs biloppstillingsplass foran eventuelle leietakere av seksjoner i sameiet.

(4) Styret kan fastsette eventuell leie for bruk av utendørs biloppstillingsplass til dekning av kostnader til vedlikehold av plassene.

4-3 Ladepunkt for el-bil o.l.

(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(2) Kostnader til opprettelse av felles infrastruktur for lading, dekkes av sameiet. Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier.

4-4 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

(1) Personer med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

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

(3) Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endringen.

4-5 Boder

Sameiet har følgende inndeling av boder:

Seksjon	En bod i underetasje	Baktrapp
1-4 og 13	Har ingen egne boder i fellesarealet	
5	Ja	Nei
6	Ja	Ja, på mellomrepos. 1. & 2. teg.
7	Ja	Ja, på mellomrepos. 3. & 4. teg.
8	Ja	Ja, på mellomrepos. 2. & 3. et.
9	Ja	Nei
10	Ja	Ja, på mellomrepos. 4 & 5. et.
11	Ja	Nei
12	Ja	Nei

5. VEDLIKEHOLD, UTSKIFTING OG ENDRINGER

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter alt indre vedlikehold av egen bruksenhet, herunder slikt som

- inventar
- utstyr, som radiator, vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
- skap, benker og innvendige dører med karmar
- listverk, skillevegger, tapet
- gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- vegg-, gulv- og himlingsplater
- rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- vann- og avløpsledninger så langt de er synlige eller lett tilgjengelige fra bruksenheten, og ikke er bygget inn i etasjeskillere og andre bærende konstruksjoner, eller også betjener andre bruksenheter.
- vinduer (herunder takvinduer) og ytterdører til seksjonen

(3) Seksjonseier er ansvarlig for vedlikehold av dører, vinduer med rammer og terrasse/balkong.

(4) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås. Seksjonseieren er også ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

(5) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong, takterrasse eller lignende som ligger til bruksenheten.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler og arealer seksjonseieren har eksklusiv bruksrett til, slikt som for eksempel boder som medfølger seksjonen, samt innsiden av balkonger og terrasser med gulvbelegg og sluk.

(7) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

(8) Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernustyr, og at dette er i forskriftsmessig stand.

(9) Seksjonseiers vedlikeholdsplikt omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, med mindre denne plikten påhviler sameiet.

(10) Seksjonseiers vedlikeholdsplikt omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

(11) Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere seksjonseiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.

(12) Etter et eierskifte plikter den nye seksjonseieren å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i henhold til disse vedtekter. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseieren.

5-2 Seksjonseiers erstatningsansvar

(1) En seksjonseier som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

(2) En seksjonseier er erstatningsansvarlig for skade som ved forsett eller uaktsomhet påføres fellesarealer eller påføres sameiets bygninger. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

5-3 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer forsvarlig ved like så langt vedlikeholdsplikten ikke påhviler seksjonseier. Dette omfatter slikt som bygninger, tak, fellesrom, utearealer, felles anlegg og utstyr, trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene.

(2) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(4) Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenheter forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper.

(5) Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenheter hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren.

(6) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheter for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt ovenfor. Kontroll og arbeid i bruksenheter skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

5-4 Varslingsplikt

(1) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheter som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

5-5 Sameiets erstatningsansvar

Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenheter, jf. eierseksjonsloven § 35.

5-6 Søknaplikt ved fasadeendringer og andre installasjoner

(1) Alle endringer av og midlertidige installasjoner på fasade og annet fellesareal, krever skriftlig forhåndsgodkjenning fra styret. Dette gjelder også innvendige endringer i egen seksjon som medfører inngrep i byggets bærende konstruksjoner eller felles installasjoner. Styret kan fastsette vilkår for slik tillatelse, samt gi pålegg om vedlikehold. Styret kan trekke tilbake en midlertidig tillatelse med rimelig frist.

(2) Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger og lignende skal skje etter en samlet plan for den enkelte bygning og etter forutgående skriftlig godkjenning fra styret.

(3) Visse bygningsmessige endringer krever behandling og vedtak på årsmøte, jf. vedtektenes punkt 10-9 (2) og eierseksjonsloven § 49.

(4) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere seksjonseiere har montert, slik som sol/vindavskjerming, fliser og innglassinger, må ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den seksjon installasjonen tilhører.

5-7 Ansvar for egenandel ved bruk av sameiets felles bygningsforsikring

(1) Ved skader som faller innenfor seksjonseiers vedlikeholdsansvar eller skyldes seksjonseiers uaktsomhet, skal seksjonseiers egen forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets felles bygningsforsikring eventuelt benyttes.

(2) Når slik skade likevel dekkes av sameiets felles bygningsforsikring, skal seksjonseieren betale egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden.

(3) Ovennevnte gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en bruksenhet, og er uavhengig av om skaden er forårsaket av noen i seksjonseiers husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

6. FELLESKOSTNADER, PANTESIKKERHET OG HEFTELSEFORM

6-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnader er alle kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, så som forsikringspremie, kommunale skatter og avgifter, utgifter til drift, reparasjon og vedlikehold av fellesareal, samt kostnader til forretningsførsel og revisjon.

(2) Felleskostnadene skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk, jf. eierseksjonsloven § 29.

(3) Dersom de seksjonseierne som berøres uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektenes fastsettes en annen fordeling enn det som følger av sameiets vedtekter, jf. Eierseksjonsloven § 29.

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Sameiets styre skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseierne for sameiets felles forpliktelse.

(2) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp som fastsettes av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(3) Årsmøtet kan med alminnelig flertall vedta avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. Slike midler innkreves samtidig med den månedlige betalingen til dekning av felleskostnader.

6-3 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameiebrøk.

6-4 Panterett for seksjonseierens forpliktelser

(1) De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31.

(2) Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

7. MISLIGHOLD, PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE

7-1 Mislighold

(1) Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør et mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

(2) Unnlattelse av å betale seksjonseiers andel av sameiets felleskostnader etter påkrav ansees som et vesentlig mislighold som gir sameiet rett til å pålegge vedkommende å selge seksjonen.

7-2 Pålegg om salg

(1) Dersom en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonslovens § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

(2) Et pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg dersom pålegget ikke er etterkommet innen en fastsatt frist. Fristen skal ikke settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

7-3 Fravikelse

Dersom seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdselslovens kapittel 13.

8. STYRET OG DETS VEDTAK

8-1 Styret - sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre bestående av en leder og to til fire andre styremedlemmer. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år dersom årsmøtet ikke har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styreleder, styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

8-2 Styremøter

(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av stemmene.

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen.

8-3 Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8-4 Taushetsplikt

Medlemmer og varamedlemmer av styret og komiteer plikter å hindre at andre får tilgang eller kjennskap til opplysninger om noens personlige forhold som vedkommende har fått kunnskap om i forbindelse med vervet. Taushetsplikten gjelder også etter at vedkommende har fratrudd vervet.

8-5 Styrets beslutningsmyndighet

(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8-6 Inhabilitet

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8-7 Styrets representasjonsadgang

(1) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap. Styret kan meddele prokura.

(2) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseierens felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbygger dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstilling av disse.

9. FORRETNINGSFØRER, REGNSKAPSFØRSEL OG REVISJON

9-1 Forretningsfører

Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med lov om eierseksjoner av 16.6.2017 nr. 65.

9-2 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Sameiets revisor velges av årsmøtet, og tjenestegjør inntil ny revisor eventuelt velges.

10. ÅRSMØTET

10-1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern.

- (1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.
- (2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

10-2 Tidspunkt for årsmøtet

- (1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni.
- (2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

10-3 Varsel om møtet og frist for innmelding av saker

- (1) Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for ordinært årsmøte og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

10-4 Innkalling til årsmøte

- (1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjuen dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.
- (2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.
- (3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.
- (4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før angitt frist.

10-5 Saker årsmøtet skal behandle

- (1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.
- (2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:
 - behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
 - velge styremedlemmer
 - behandle eventuelt vederlag til styret

(3) Årsregnskap, eventuell årsberetning og revisjonsberetning skal senest én uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Dersom samtlige seksjonseiere er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

10-6 Hvem kan delta i årsmøtet

- (1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og uttale seg.
- (2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.
- (3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.

10-7 Møteledelse og protokoll

- (1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.
- (2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

10-8 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

- (1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.
- (2) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

10-9 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

- (1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.
- (2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om
 - a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
 - b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
 - c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- f) endring av vedtektene.

10-10 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene etter (1) fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

10-11 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne

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

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

10-12 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder

Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

- a) at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- b) innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen
- c) innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av disse vedtekter.

10-13 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

11. FORHOLDET TIL EIERSEKSJONSLOVEN

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.6.2017 nr. 65.



ORDINÆRT ÅRSMØTE 2025

SAMEIET COLBJØRNSENS GATE 12
Innkalling / Årsrapport / Regnskap



INFORMASJON OM GJENNOMFØRING AV ÅRSMØTE/GENERALFORSAMLING

Det følger av eierseksjonsloven § 41 annet ledd og borettslagsloven § 7-4 (4) at

«Styret beslutter hvordan årsmøtet [generalforsamlingen] skal gjennomføres.

Årsmøtet [generalforsamlingen] skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte.

Dersom årsmøtet [generalforsamlingen] ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.»

Hvem kan stemme på årsmøte/generalforsamlingen?

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

- Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har 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.
- Eier kan møte ved fullmektig.

Fullmaktsskjema følger vedlagt i innkallingen og leveres til styret eller forretningsfører ved inngangen for registrering.

Vel møtt!

VELKOMMEN TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE I Sameiet Colbjørnsens Gate 12

Innkallingen inneholder alle saker som skal behandles på årsmøtet. Alle eiere bes sette seg inn i sakspapirene på forhånd, slik at møtet kan gjennomføres effektivt.

Møtedato: 01.04.2025
Tidspunkt: 18.00
Sted: Styreleder Liv Jorstad Paulsen

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING

1.1. Valg av møteleder

Møteleder utnevnes formelt under møtet. Imidlertid stiller Signe A. Langstrand v/ECIT NORIAN som foreslått møteleder.

1.2. Valg av protokollfører og protokollvitne

Protokollfører utnevnes formelt under møtet. Imidlertid stiller Signe A. Langstrand v/ECIT NORIAN som foreslått protokollfører.

Et protokollvitne vil utnevnes blant de oppmøtte.

1.3. Registrering av stemmeberettigede

Antall fremmøtte stemmer registreres og avklares under møtet.

1.4. Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

Det foreslås å godkjenne innkallingen og måten møtet gjennomføres på.

2. STYRETS ÅRSRAPPORT FOR 2024

Styrets årsrapport for 2024 følger vedlagt.

Styrets forslag til vedtak:

Styrets årsrapport tas til orientering.

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2024

Årsregnskapet for 2024 følger vedlagt.

Styrets forslag til vedtak:

Årsregnskapet godkjennes og årets resultat overføres til egenkapitalen.

4. BUDSJETT FOR 2025

Styrets budsjett for 2025 følger vedlagt.

Styrets forslag til vedtak:

Styrets budsjett tas til orientering.

5. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Styret foreslår en godtgjørelse på kr 0 for den gjennomførte styreperioden. Styret fordeler honoræret internt.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

Styret har fram til dette møtet bestått av:

Styreleder	Liv Jorstad Paulsen	På valg: 2025
Styremedlem	Amina Inova	På valg: 2026
Styremedlem	Kristian Holten Bjerke	På valg: 2025
Varamedlem	Agnes Benedicte Rasmussen	På valg: 2025
Varamedlem	Eva Thorsnes Lie	På valg: 2025

Kandidater til styreverv:

Styreleder velges særskilt. Det foreslås følgende kandidat(er):

Amina Inova stiller til valg som styreleder for to år.

Det skal velges 2 styremedlemmer. Det foreslås følgende kandidat(er):

Kristian Holten Bjerke stiller til valg som styremedlem for ti måneder.

Caroline Brochmann Byhring stiller til valg som styremedlem for to år.

Det skal velges 2 varamedlemmer. Det foreslås følgende kandidat(er):

Siv Christin Gaalaas stiller til valg som varamedlem for ett år.

Eva Thorsnes Lie stiller til valg som varamedlem for ett år.

7. INNKOMNE SAKER

7.1. Oppgradering av fellesareal i oppgang / trappeløp

Forslagsstiller: Caroline Brochmann Byhring, seksjon 9

Forslagsstillers saksfremstilling:

Vi tror det hadde gagnet både trivsel i bygget og leilighetenes økonomiske verdi og gjøre en viss oppgradering av oppgangen inkl. trapp fra hovedinngangen. Den bærer preg av slitasje og alder og står ikke helt i stil den flotte bygården vår. Vi foreslår derfor at styret utreder kostnadene / henter inn noen ulike tilbud for å male oppgang og trapp. Dersom vi får et tilbud som er økonomisk bærekraftig og sameiet enes om foreslår vi at vi kan starte dette arbeidet f.eks. i sommer.

Forslagsstillers forslag til vedtak:

Styret innhenter tilbud på maling / oppgradering av oppgang og trappeløp fra byggets hovedinngang.

Styrets innstilling:

Årsmøtet diskuterer omfang.

Styrets forslag til vedtak:

Styret foreslår at forslagsstiller innhenter tilbud

7.2. Montering av varmepumpe på egen veranda

Forslagsstiller: Grete Steensland, seksjon 8

Forslagsstillers saksfremstilling:

Det er fremmet ønske om å montere varmepumpe på egen veranda i bakgården, for bedre regulering av temperatur på varme/kalde dager. Se vedlagt dokument for plassering og infoskriv.

Forslagsstillers forslag til vedtak:

Ønskes behandlet på årsmøtet.

Styrets innstilling:

Styret har innhentet informasjon fra Oslo kommune v/Byantikvaren. Dokument ligger vedlagt. Styret støtter seg på teksten: «Byantikvaren fraråder etablering av varmepumpe (luft til luft og luft til vann) på boligbygg med flere boenheter. Selv om det kan være mulig å plassere en varmepumpe eller to uten vesentlig skade på interiøret, vil summen av varmepumper bli ødeleggende dersom flere enheter skal få løst behovet for energieffektiv oppvarming. Dette gjelder enten plasseringen er mot gate, bakgård eller på tak.». **Styret ønsker å følge Byantikvarens innstilling.**

Styrets forslag til vedtak:

Sameiet stemmer nei til forslag.

7.3. Ny internett. og TV-avtale

Forslagsstiller: Styret

Forslagsstillers saksfremstilling:

Ny internett- og TV-avtale for sameiet:

Vi bruker pr i dag 74612kr årlig på felles internett- og TV-pakke fra Telia. Det er potensielt ca. 45 000kr å spare årlig hvis man går vekk fra felles TV-pakke.

Det er innhentet tilbud fra Telia uten felles TV-pakke inkludert, ettersom mange nå hovedsakelig bruker streaming-tjenester. I tillegg har vi et stående tilbud fra Global Connect som ønsker å installere fibernett hos oss.

De to tilbudene, samt en oppsummering av eksisterende tilbud og en sammenligning mellom disse, ligger vedlagt. Dette tas så opp og stemmes over i årsmøtet 1.april.

Styrets forslag til vedtak:

Forslag at Telia velges uten TV-pakke. Da kan den enkelte velge selv om de ønsker TV-pakke eller ikke.

FULLMAKTSSKJEMA ÅRSMØTE/GENERALFORSAMLING

- Representanter fra selskaper (AS) må fremvise firmaattest og fullmakt signert av signaturberettiget i selskapet. Firmaattesten skal være av nyere dato. Fullmakter/registreringer som ikke følges av nyere firmaattest kan bli avvist.
- Alle seksjonseiere, andelseiere eller aksjonærer kan stemme ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem undertegnet og datert fullmakt fra seksjonseieren.
- Det følger av borettslagsloven § 7-3 (1) at ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. I motsetning til hva som gjelder for borettslag (brl. § 7-3 (1)) kan en fullmektig ha et ubegrenset antall fullmakter i sameiermøtet. Fullmakten må gis til en bestemt person.

Vennligst fyll ut skjema med blokkbokstaver og lever til registrering før møtet:

Registrering av eiers informasjon	
Eiers navn	_____
Signatur	_____
*Medeiers navn	_____
Seksjon/Andel/Aksjenr.	_____ **Leilighetsnr. _____
Epost	_____
Dato	_____ Sted _____

*Fyller ut kun dersom aktuelt.

**Det er ikke påkrevd å legge inn leilighetsnummer.

Fullmakt	
Overnevnte eier gir følgende person fullmakt til å representere seg:	
Fornavn	_____
Etternavn	_____
Epost	_____
Telefon.	_____
Møtedato	_____

STYRETS ÅRSRAPPORT 2024
Sameiet Colbjørnsens Gate 12
org. nr. 997697111

Styret har følgende sammensetning:

Styreleder	Liv Jorstad Paulsen
Styremedlem	Amina Inova
Styremedlem	Kristian Holten Bjerke
Varamedlem	Eva Thorsnes Lie
Varamedlem	Agnes Benedicte Rasmussen

Eiendomsinformasjon

Gårds- og bruksnummer 213 / 64

Kontaktinformasjon

Epostadresse: colbjørnsensgate12@styremail.no

Postadresse: Sameiet Colbjørnsens Gate 12
c/o ECIT NORIAN AS
Postboks 1095 Sentrum, 0104 Oslo

Fakturaadresse

Fakturaadresse epost: faktura.eiendom@norian.no

Fakturadresse post: Sameiet Colbjørnsens Gate 12
C/O ECIT NORIAN AS Eiendomsforvaltning
Postboks 299 Alnabru
0614 Oslo

Det oppfordres til å benytte EHF for sending av faktura.

Forretningsfører

Navn: ECIT NORIAN AS
Telefon: +47 22 91 14 86
Epost: eiendom@norian.no

Revisor

Navn: Sameiet har ikke revisor

Forsikring

Forsikringselskap: Gjensidige Forsikring ASA
Polisenummer: 82185806

Kommentarer til årsregnskapet for 2024

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

Styret er ikke kjent med andre hendelser som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

Opplysninger om styrets arbeid i perioden

Styret har i løpet av perioden gjennomført styremøter ved behov, jobbet med drift og vedlikehold av boligselskapets eiendom, samt fulgt opp beboere og leverandører i samarbeid med forretningsfører ECIT NORIAN AS.

Eksempler på andre mulige punkter å ta med i styrets årsrapport:

- Ingen større prosjekter siste år
- Avfukter som ble satt inn i kjelleren i fjor funker greit, fint hvis flere kan være med og tømme når den er full

Styret i Sameiet Colbjørnsens Gate 12

Årsoppgjør rapport

Sameiet Colbjørnsens Gate 12 2024

Document ID: 56e46f70-e376-49a6-a79b-90925047d226

Årsregnskap for Sameiet Colbjørnsens Gate 12

Alle beløp i NOK

Note	2024	2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftsinntekter	715 272	720 028	714 978	775 880
SUM DRIFTSINTEKTER	1 715 272	720 028	714 978	775 880
Renhold	52 979	49 521	51 600	55 100
Kabel-TV/Bredbånd	74 612	71 128	74 000	77 600
Kommunale avgifter	145 584	124 011	143 800	165 500
Strøm og nettleie	9 542	10 233	10 200	10 100
Andre driftskostnader	2 20 925	20 300	21 100	22 800
Reparasjon og vedlikehold		0	135 304	15 000
Eksterne tjenester	2 70 030	65 346	54 100	61 200
Serviceavtaler	2 12 586	13 113	18 100	15 000
Forsikringer	158 479	141 048	148 400	172 600
Andre kostnader	2 15 560	10 861	13 000	12 500
SUM DRIFTSKOSTNADER	560 297	640 864	549 300	607 400
DRIFTSRESULTAT FØR IN:	154 975	79 164	165 678	168 480
DRIFTSRESULTAT:	154 975	79 164	165 678	168 480
Finansinntekter	13 860	12 521	0	0
Finanskostnader	99 483	90 261	96 000	94 800
SUM NETTO FINANSPOSTER	-85 623	-77 740	-96 000	-94 800
ÅRSRESULTAT	69 352	1 424	69 678	73 680
Resultat	69 352	1 424	69 678	73 680
Overført annen egenkapital	69 352	1 424	0	0
SUM DISPONERT	69 352	1 424	0	0

Document ID: 56e46f70-e376-49a6-a79b-90925047d226

Balanse

Sameiet Colbjørnsens Gate 12

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Fast eiendom	3	1 200 000	1 200 000
Sum varige driftsmidler		1 200 000	1 200 000
Sum anleggsmidler			
		1 200 000	1 200 000
Forskuddsbetalte kostnader		156 129	166 482
Sum fordringer		156 129	166 482
Bankinnskudd, kontanter o.l.	4	11 314	13 832
SUM OMLØPSMIDLER		167 443	180 314
SUM EIENDELER		1 367 443	1 380 314
EGENKAPITAL OG GJELD			
Annen opptjent egenkapital	5	52 395	-16 957
Sum opptjent egenkapital		52 395	-16 957
SUM EGENKAPITAL		52 395	-16 957
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	1 294 949	1 363 748
Sum annen langsiktig gjeld		1 294 949	1 363 748
Leverandørgjeld		280	25 184
Annen kortsiktig gjeld		19 818	8 339
Sum kortsiktig gjeld		20 098	33 523
SUM GJELD		1 315 047	1 397 271
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 367 443	1 380 314

OSLO,
Sameiet Colbjørnsens Gate 12

Liv Jorstad Paulsen
Styrets leder

Kristian Holten Bjerke
Styremedlem

Amina Inova
Styremedlem

Noter til årsregnskapet

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder. I utgangspunktet er det reglene for regnskapsoppstilling for små foretak som er benyttet.

Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld.

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifiseringen av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Kortsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring. Enkelte poster er vurdert etter andre regler, og redegjøres for nedenfor.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler avskrives over forventet økonomisk levetid. Avskrivningene er som hovedregel fordelt lineært over antatt økonomisk levetid.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Inntekter

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

Document ID: 56e4b70-e376-49a6-a79b-90925c47d226

Document ID: 56e4b70-e376-49a6-a79b-90925c47d226

Note 1 Driftsinntekter

Driftsinntekter	
	2024
Fakturerte felleskostnader	344 016
Fakturert renter og avdrag	163 284
Fakturert Kabel-TV/Bredbånd	74 016
Fakturert renhold	46 176
Fakturert vedlikehold	39 756
Fakturert parkering/garasje	48 024
Sum driftsinntekter	715 272

Note 2 Driftskostnader

Andre driftskostnader	
	2024
Sesongarbeider på uteområder - Istappfjerning - Ren Service AS	20 925
Sum andre driftskostnader	20 925

Eksterne tjenester

	2024
Andre konsulenthonorarer	9 460
Lederådgivning - Norsk Elbilforening	9 375
Forretningsførsel og regnskap	46 055
Ligningsoppgaver	2 890
Lovpålagt kundekontroll og internrevisjon	2 250
Sum eksterne tjenester	70 030

Serviceavtaler

	2024
Brannvarsling og skallsikring serviceavtale	12 586
Sum serviceavtaler	12 586

Andre kostnader

	2024
Inventar og kontormaskiner	2 999
Lisens og systemkostnader	4 875
Møtekostnader - årsmøte/styremøte	4 875
Bank- og kortgebyrer	2 356
Tap på fordringer	455
Sum andre kostnader	15 560

Note 3 Anleggsmiddel

	Garasje
Anskaffelseskost 01.01.	1 200 000
Anskaffelseskost 31.12.	1 200 000
Akkumulerte av- og nedskrivninger 31.12	0
Balanseført verdi 31.12.	1 200 000

Garasje avskrives ikke da levetiden er så lang at den ikke foreligger nedskrivningsplikt. Balanseført verdi er lavere enn reell verdi.

Note 4 Drift- og bundne midler

	2024
Driftskonto	11 314
Skattetrekkskonto	0
Saldo per 31.12.	11 314

Bundne midler:

I posten bankinnskudd inngår konto for bundne skattetrekksmidler med kr. 0
Skyldig skattetrekk pr 31.12.2024 utgjorde kr. 0

Note 5 Egenkapital

	Annen EK
Saldo 01.01.	-16 957
Årsresultat	69 352
Saldo 31.12	52 395

Note 6 Langsiktig gjeld

	2024
Opprinnelig lånesum	1 531 000
Restlån per 01.01.	1 363 748
Nedbetalt i år	68 799
Restsaldo per 31.12.	1 294 949

Låntype: Annuitet
 Innfrielse: 2036
 Renter: 7,45%

Sameiet/Boligselskapet hadde per 31.12.2024 gjeld på kr. 1 294 949,- til kredittinstitusjoner, derav kr. 863 148,- er restgjeld som forfaller etter 5 år.

ecit | Sign

This document has been digitally signed and sealed using ECIT Sign in accordance with the EU regulation **eIDAS**. The signatures within this original file carry legal validity in all EU states.

Important: Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



SEALED

All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European **eIDAS** regulation. They have been constructed in accordance with the **PADES** (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in **ETSI 319 142** (European Telecommunications Standards Institute). The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

These signatures hold legal weight in all EU states as regulated by eIDAS.

2025-03-13 11:45:01 UTC+00:00

Kristian Holten Bjerke

bankID

NO BankID - 724bbe15-ec8d-4444-a72-b8ad921e9e1e

2025-03-13 12:53:07 UTC+00:00

Amina Inova

bankID

NO BankID - a31476a8-2957-4d70-a7de-433f012ef3df

2025-03-13 14:24:01 UTC+00:00

Liv Jorstad Paulsen

bankID

NO BankID - f5fae49d-7f80-4bba-9e55-1ae6f1f5cc1c

Document ID: 56e46770-e376-49a6-a79b-90925047d226

Godt forberedt



Er det lov å installere varmepumpe i leilighet?

Det korte svaret er ja, men ikke uten å ha fått samtykke fra styret først.

Sist oppdatert: 25.08.2024 Del

Oppsett av varmepumpe krever et inngrep i bygningskroppen, og utvendig bygningskropp regnes som fellesareal i sameier og borettslag, opplyser advokat Morten Fæste i Huserelne.

https://www.dokument.no/guide/forberedelse/er-det-lov-til-att-installere-varmepumpe-i-leilighet/25-08-2024 25.10.2024 11:56 Side 3 av 9

– En slik montering må godkjennes av styret i sameiet eller borettslaget. Det betyr at det ikke er lov til å montere en varmepumpe på bygningskroppen uten å først ha styrets godkjenning, sier Fæste.

Så sant boligen er en del av et borettslag eller eierseksjonssameie er det de samme reglene som gjelder, uavhengig av om det er snakk om et rekkehus eller en leilighet.

– I rekkehusbebyggelse er man ofte mindre restriktive når det kommer til å tillate inngrep i bygningskroppen, påpeker advokaten.

Dette må søknaden inneholde

Ønsker du å sette opp en varmepumpe i leiligheten din, må du altså begynne med å søke styret om lov. Fæste trekker frem tre punkter en søknad om installasjon av varmepumpe som et minimum bør inneholde:

- en beskrivelse av hvor varmepumpen skal plasseres,
- angivelse av type varmepumpe og
- beregnet utvendig lydnivå

Om styret har laget retningslinjer med krav for montering bør man tilpasse søknaden til disse, supplerer han.

Morten Fæste. Foto: Huseierne

Hva kan være grunner til at styret avslår?

Det må først og fremst være at søknaden ikke er i tråd med vedtatte retningslinjer, fare for plagsom støy, passering som ødelegger det visuelle uttrykket på fasaden eller at montering kan føre til skade på bygningsmassen, ifølge Fæste.

Får de fleste godkjent disse søknadene, eller er det per nå vanskelig å få satt opp varmepumpe hvis du bor i et borettslag eller sameie?

– Mitt inntrykk er at styrene er usikre på hvordan de skal forholde seg til dette. Vi oppfordrer likevel styrene til å ikke være for restriktive, og forbedre seg på at varmepumper kommer til å bli mer vanlig som følge av høye strømpriser og økt behov for energieffektivisering.

Avslag på søknad: Må man ta et nei for et nei?

Beboer må rette seg etter et avslag fra styret, informerer Huseierne. Men det betyr

ikke at vedkommende ikke kan prøve saken videre.

– Man kan melde inn saken til behandling på årsmøtet eller generalforsamlingen. Dette er det øverste organet i borettslaget eller sameiet, og de kan i teorien overstyre styrets vedtak. Dette er også et fint forum for å diskutere eventuell problematikk rundt varmepumper, sier advokaten.

Monteres en varmepumpe uten tillatelse fra styret, kan det koste dyrt.

– Styret kan i det lengste kreve varmepumpen fjernet, og bygningsmassen tilbakeført til slik den var før monteringen.

Dekket av boliforsikring

I et borettslag eller sameie inngår varmepumpe i det som omfattes av bygningsforsikringen til boligseksjonen, informerer produktutvikler Renate Danielsen i Gjensidige.

– Hvis en beboer får en skade på varmepumpen sin, vil reparasjon av denne dekkes under bygningsforsikringen, sier hun.

For en eier av enebolig fungerer det litt annerledes. Da er varmepumper normalt dekket av eierens husforsikring, som dekker skader på selve bygningen og det som er fastmontert i boligen.

– Dette er en viktig forskjell, da eier av enebolig selv må sørge for å ha forsikringsdekning for bygningen og varmepumpen, sier Danielsen.

Så mye kan du spare med varmepumpe på hytta

Blir det enklere å få satt opp varmepumpe fremover?

Morten Fæste tror behovet for varmepumper vil øke som følge av EU sitt bygningsdirektiv om energieffektivisering av boliger, og at dette vil påvirke holdningene til slike installasjoner i borettslag og sameier.

– Jeg vil oppfordre styrene til å forberede seg på dette ved å innføre retningslinjer og tenke over hvordan man skal forholde seg til søknader om varmepumper, og om det kan være behov for å se på behovet for felles innkjøp og oppsetting av denne typen installasjoner, avslutter Huseiernes advokat.

https://www.gjensidige.no/godtforberedt/content/varmep...edumodialog&utm_campaign=content-marketing_n03-24 23.10.2024, 13:15 Side 3 av 5

ikke at vedkommende ikke kan prøve saken videre.

– Man kan melde inn saken til behandling på årsmøtet eller generalforsamlingen. Dette er det øverste organet i borettslaget eller sameiet, og de kan i teorien overstyre styrets vedtak. Dette er også et fint forum for å diskutere eventuell problematikk rundt varmepumper, sier advokaten.

Monteres en varmepumpe uten tillatelse fra styret, kan det koste dyrt.

– Styret kan i det lengste kreve varmepumpen fjernet, og bygningsmassen tilbakeført til slik den var før monteringen.

Dekket av boligseksjonens forsikring

I et borettslag eller sameie inngår varmepumpe i det som omfattes av bygningsforsikringen til boligseksjonen, informerer produktutvikler Renate Danielsen i Gjensidige.

– Hvis en beboer får en skade på varmepumpen sin, vil reparasjon av denne dekkes under bygningsforsikringen, sier hun.

For en eier av enebolig fungerer det litt annerledes. Da er varmepumper normalt dekket av eierens husforsikring, som dekker skader på selve bygningen og det som er fastmontert i boligen.

– Dette er en viktig forskjell, da eier av enebolig selv må sørge for å ha forsikringsdekning for bygningen og varmepumpen, sier Danielsen.

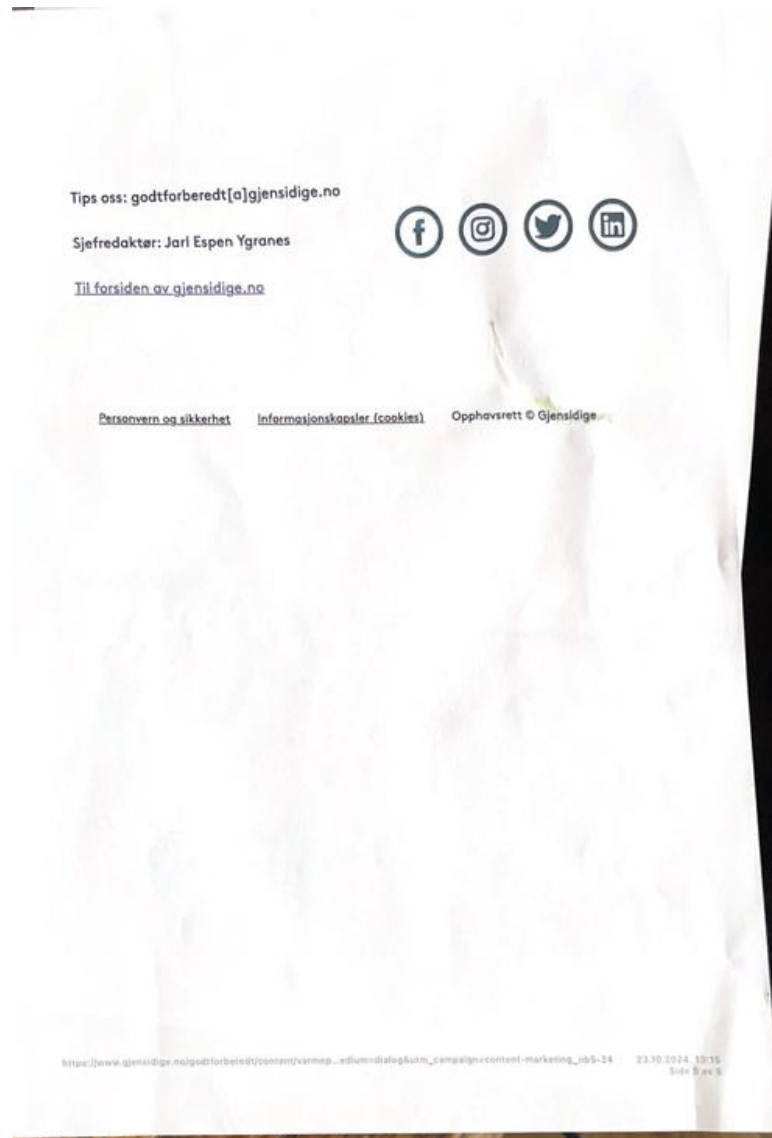
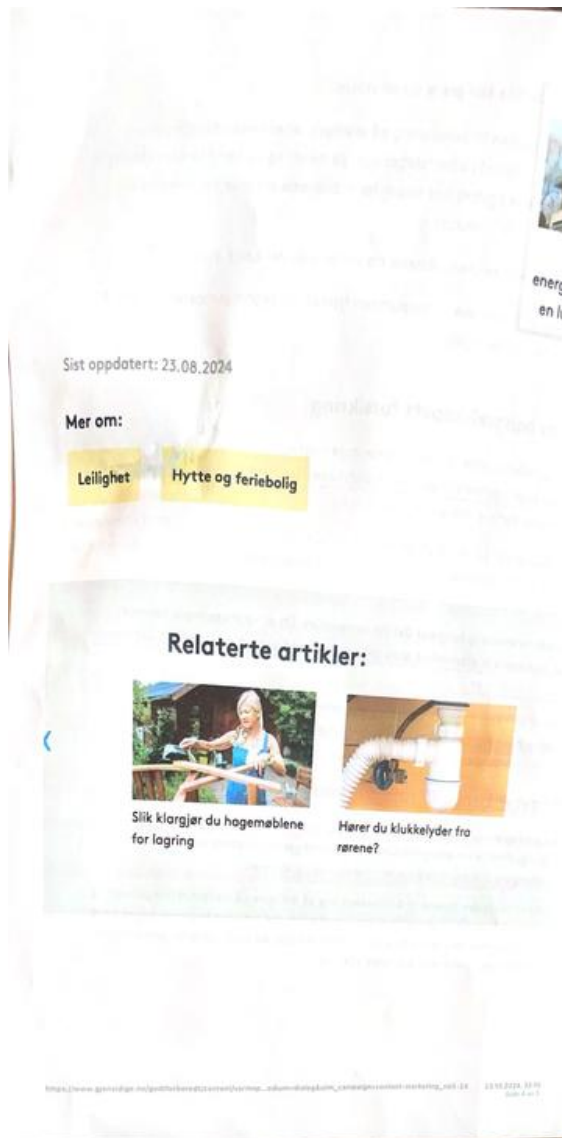
Så mye kan du spare med varmepumpe på hytta

Blir det enklere å få satt opp varmepumpe fremover?

Morten Fæste tror behovet for varmepumper vil øke som følge av EU sitt bygningsdirektiv om energieffektivisering av boliger, og at dette vil påvirke holdningene til slike installasjoner i borettslag og sameier.

– Jeg vil oppfordre styrene til å forberede seg på dette ved å innføre retningslinjer og tenke over hvordan man skal forholde seg til søknader om varmepumper, og om det kan være behov for å se på behovet for felles innkjøp og oppsetting av denne typen installasjoner, avslutter Huseiernes advokat.

https://www.gjensidige.no/godtforberedt/content/varmep...edumodialog&utm_campaign=content-marketing_n03-24 23.10.2024, 13:15 Side 3 av 5





Oslo kommune
Byantikvaren

Informasjonsark

Varmepumper



Fokus på energisparing og energigjenvinning har medført ønsket om installering av varmepumper på Oslos verneverdige bygninger. Byantikvaren arbeider kontinuerlig med gode tiltak for å redusere energiforbruket i eldre bygg, men ser dessverre at varmepumpenes utedel ofte vil skjemme fasadene på bevaringsverdig bebyggelse. Luft til luft varmepumper er en individuell løsning som får uheldige konsekvenser i bygårder og annen tett bebyggelse. Når hver husstand må montere hver sin varmepumpe på yttervegg, vil det samlede resultat lett bli stygt noe som igjen fører til forringelse av bygningens verneverdi.



Byantikvaren anbefaler at man i størst mulig grad etablerer felles varmeanlegg for alle seksjoner. Byantikvaren vil primært anbefale at varmegjenvinning løses kollektivt og knyttes til bruk av vannbåren varme (radiatorer), som det er lang tradisjon for i eldre bebyggelse i Oslo. Jord-, fjern- og fjellvarme, samt pelletskjel er miljøvennlige varmekilder. Disse løsningene gir minimal innvirkning på fasade og interiører, og kombinerer en tradisjonell måte å fordele varmen med ny teknologi. Der det er flere enheter til å bære kostnadene vil investeringen også oftest være overkommelig. Ved nyetablering av vannbårne anlegg bør det tas hensyn til verneverdier i interiørene slik at rørføringer og radiatorer plasseres der de gjør minst av seg.

Varmepumper er uheldige for en fasades estetiske kvaliteter og svekker oftest bygningens arkitekturuttrykk og dermed verneverdi. Tekniske installasjoner krever til dels omfattende hulltakning og i eksempelet th er teglfasaden skadet med flere store hulltakninger.



Byantikvaren vil primært anbefale at varmegjenvinning løses kollektivt og knyttes til bruk av vannbåren varme (radiatorer), som det er lang tradisjon for i eldre bebyggelse i Oslo.

Besøksadresse: Maridalsveien 3
Postadresse: Postboks 2094 Grünerløkka, 0505 Oslo
E-postadresse: postmottak@bya.oslo.kommune.no
Internettadresse: www.byantikvaren.oslo.kommune.no
Telefoner:
Oslo kommunes sentralbord 02180
Byantikvarens publikumsservice 23 46 02 95
Åpningstider: Resepsjon: kl. 08.00 - 15.30
Kundemottak tirsdag - torsdag kl. 09.00 - 11.30 og 12.15 - 15.00

BYGÅRDER/ FLERFAMILIEHUS

Byantikvaren fraråder etablering av varmepumpe (luft til luft og luft til vann) på boligbygg med flere boenheter. Selv om det kan være mulig å plassere en varmepumpe eller to uten vesentlig skade på interiøret, vil summen av varmepumper bli ødeleggende dersom flere enheter skal få løst behovet for energieffektiv oppvarming. Dette gjelder enten plasseringen er mot gate, bakgård eller på tak.



Varmepumper etablert i tilknytning til en enkelt seksjon medfører at bakgårdens estetiske kvaliteter blir redusert.

MINDRE BYHUS OG ENEBOLIGER

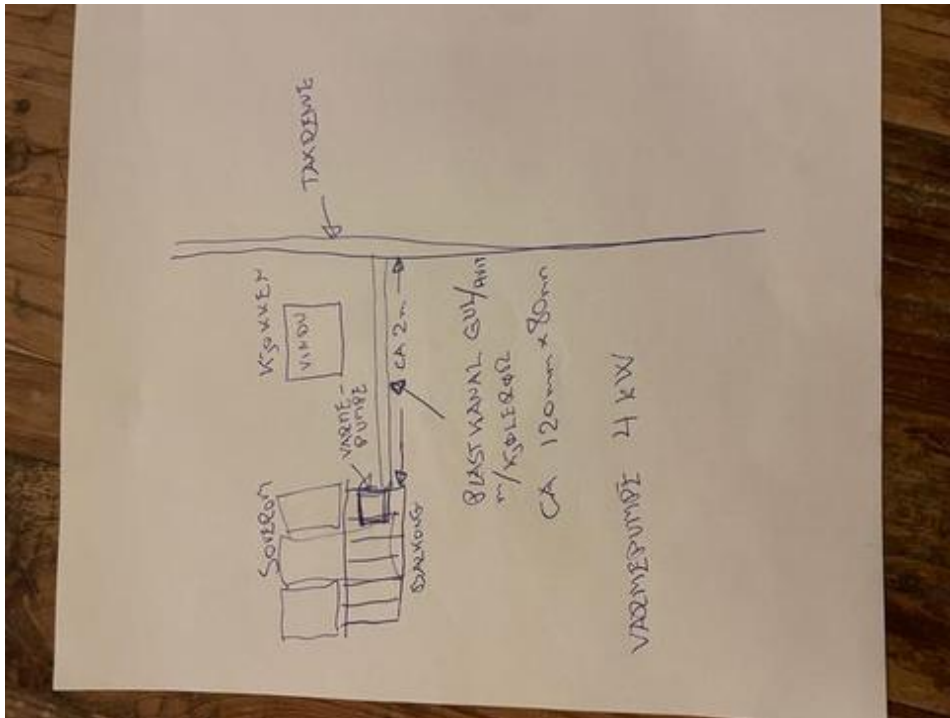
I tilknytning til bevaringsverdige eneboliger og mindre byhus vil det ofte være mulig å plassere en varmepumpe på en slik måte at det ikke går vesentlig ut over det arkitektoniske uttrykket. Det krever imidlertid omtanke, slik at en eventuell varmepumpe plasseres nennsomt på en underordnet fasade. Unngå plassering mot det offentlige rom samt viktige arkitektoniske elementer som karnapp, trappehus e.l.

INFORMASJONSTJENESTER

På vår nettside www.byantikvaren.oslo.kommune.no finner du informasjon om:

- Byantikvarens GULE LISTE
- Vinduer
- Loftsveileder
- Murgårdsfasader - istandsetting og vedlikehold
- Arkeologiske registreringer
- Arkeologiske funn i oslo
- Tilstandsvurdering
- Balkongveileder
- Porter og gjerder
- Fargesetting av murgårder
- Vinduer
- Tilskudd
- Parabolantenner
- Varmepumper
- Byantikvarens rolle i byggesaker
- Byantikvarens rolle i plansaker
- Byantikvarens rolle i rivesaker

Dette informasjonsarket er utarbeidet av Cathrine Reusch, Byantikvaren i Oslo 2012



Oppsummering av tilbud for Sameiet Colbjørnsens Gate 12

1. Eksisterende tilbud fra Telia

- Sameiet betaler **74 611,80 kr per år** for en kollektiv avtale med Telia.
- Tjenester inkludert:
 - **TV & Strømming (50 poeng)** for 9 boenheter til **425,25 kr per enhet per måned.**
 - **Bredbånd (25/10 Mbps)** for 9 boenheter til **265,60 kr per enhet per måned.**
- Prisene justeres årlig etter konsumprisindeksen.

2. Nytt tilbud fra Telia

- Kollektiv bredbåndsavtale med **100 Mbps nedlasting** til en fast pris:
 - **229 kr per måned per husstand.**
 - Service og vedlikehold inkludert.
- Beboere kan oppgradere individuelt:
 - **TV (5 poeng):** 259 kr/mnd.
 - **TV (30 poeng):** 349 kr/mnd.
 - **TV (50 poeng):** 459 kr/mnd.
 - **Bredbånd oppkjøpspriser ved ønske om raskere hastighet:**
 - **250 Mbps:** 259 kr/mnd.
 - **500 Mbps:** 309 kr/mnd.
 - **750 Mbps:** 409 kr/mnd.
 - **1250 Mbps:** 529 kr/mnd.
- Avtaletid: **3 år.**
- OBS – TV-pakke kjøpes individuelt etter behov.

3. Tilbud fra GlobalConnect

- To valg for kollektiv bredbåndsavtale:
 1. **100/100 Mbps:** 349 kr/mnd per boenhet.

- 2. **1000/1000 Mbps:** 389 kr/mnd per boenhet.
- **Valgfrie oppgraderinger for 100/100 Mbps:**
 - **500/500 Mbps:** 99 kr/mnd.
 - **1000/1000 Mbps:** 199 kr/mnd.
- **WiFi Premium inkludert** (bedre dekning med flere aksesspunkter).
- **Valgfri TV fra RiksTV eller Allente:**
 - Fiberpakken: 459 kr/mnd.
 - Strømmepakken: 399 kr/mnd.
 - Sportspakken: 399 kr/mnd.
 - Fleksipakken: 349 kr/mnd.
- **Gratis etablering av fibernet** (GlobalConnect dekker kostnaden på **223 916 kr**).
- Avtaletid: **6 år** (72 måneder).

Sammenligning

Leverandør	Hastighet (kollektiv)	Pris per enhet	TV inkludert?	Bindingstid
Telia (nåværende)	25/10 Mbps	425,25 kr (TV) + 265,60 kr (nett) = 690,85 kr	Ja	
Telia (ny avtale)	100 Mbps	229 kr	Nei (valgfritt)	3 år
GlobalConnect	100/100 Mbps eller 1000/1000 Mbps	349 kr (100/100) eller 389 kr (1000/1000)	Nei (valgfritt)	6 år

Oppsummering:

- **Telia sitt nye tilbud er billigst** (229 kr/mnd)
- **GlobalConnect gir best hastighet**, men er litt dyrere og har en lengre bindingstid.
- Begge alternativene krever at beboerne kjøper TV-pakke individuelt.



TILBUD FRA TELIA

TIL SAMEIET COLBJØRNSSENS GATE 12

19.12.2024





TILBUDET INNEHOLDER

- **Kollektiv Bredbånd 100**
- **Service og vedlikehold**

Beboere som behøver enda raskere bredbånd kan oppgradere individuelt, til rabatterte priser. TV kjøpes individuelt.

PRIS PR. HUSSTAND: 229,- / MND

PRISER FOR INDIVIDUELL OPPGRADERING

Strømming & TV oppgraderingspriser:

Strømming & TV – 5 poeng:	259,- / MND
Strømming & TV – 30 poeng:	349,- / MND
Strømming & TV – 50 poeng:	459,- / MND

Bredbånd oppkjøpspriser:

1588

250 Mbps 259,-	500 Mbps 309,-	750 Mbps 409,-	1 250 Mbps 529,-
----------------------	----------------------	----------------------	------------------------

Beboere som har kjøpt seg opp utover kollektiv avtale vil ved aktivering av ny avtale bli oppgradert til en høyere hastighet til lik eller lavere pris. Priser og hastigheter kan endres.

Se Telia.no for mer informasjon om produkter og tjenester.



FORUTSETNINGER FOR AVTALE:

- Avtaletiden er 3 år
- Alle husstander tilknyttes avtalen
- Telia sikres tilgang til boligselskapets spredenett for å ivareta drift og service
- Tilbudet har en gyldighet på én mnd.
- For å sikre at SAMEIET COLBJØRNSENS GATE 12 sine beboere får oppdatert informasjon om ny avtale og til enhver tid får relevant informasjon tilknyttet beboers abonnement og tjenester i avtaletiden med Telia vil det være mulig at vi vil innhente oppdatert beboerliste i dialog med styret.

Dersom det er spørsmål rundt tilbudet er det bare å ta kontakt med undertegnede. Jeg ser fram til deres tilbakemelding.

Med vennlig hilsen

Martin Ringen
Salgsleder MDU
Telia Norge AS

Kanaloversikt: telia.no/5poeng
telia.no/30poeng
telia.no/50poeng



Tilbud Til Sameiet Colbjørnsens Gate 12
Fra GlobalConnect

Vi har gleden av å presentere tilbudet til Boligsameiet. Velger boligselskapet GlobalConnect som leverandør, kan dere selv bestemme hvor stor valgfrihet hver enkelt beboer skal ha når det gjelder internett og TV.

Dette tilbudsdokumentet vil presentere våre to løsninger:–

100/100 mbps
1000/1000 mbps

Boligselskapet velger kun en av alternativene som er beskrevet.



Komplett Installasjon

Vi tar hånd om alt! Dere får fibernettet av oss.



Lynraskt fibernet

Ny teknologi med ekte fibernet gir full fart, alltid.



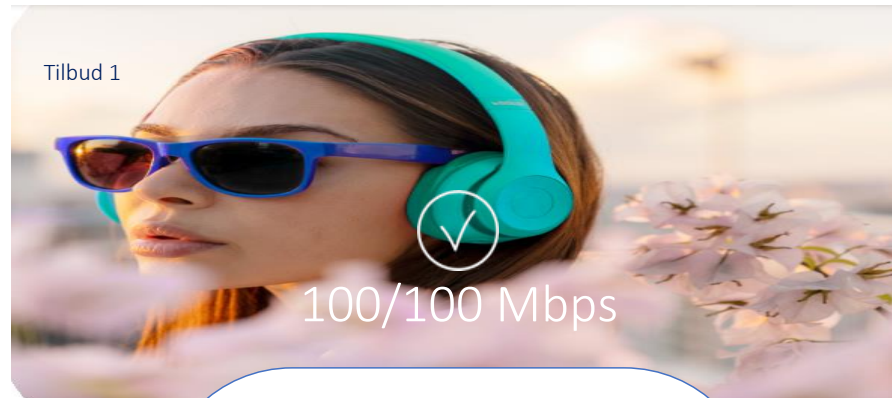
Valgfrihet på TV

TV fra den leverandøren som passer deg best.



Tilbudsfrist: - 15.02.25. Oppstart: etter avtale01.07.2025

Global Connect (Tidligere HomeNet) har ett av de to nasjonale fibernetene i Norge. Vi har i dag fiber i over 90 norske byer, hundrevis av tettsteder og tusenvis av nabolag. Vi eier vårt eget nett og kan derfor utfordre alle på hastighet og tjenester. Dette gir dere fantastiske muligheter på TV og Internett.



Tilbud 1

100/100 Mbps

100/100 mbps
kr 349,- pr måned pr boenhet via
felleskostnadene

Inkludert:
Alt nødvendig utstyr
Wifi Premium

Valgfrie oppgraderinger:

500/500 mbps 99,-

1000/1000 mbps 199,-

Valgfri TV for den enkelte beboer fra RiksTV:

Fiberpakken	Kr 459,-
Strømmepakken	Kr 399,-
Sportspakken	Kr 399,-
Flexipakken	Kr 349,-

(TV kollektivt fra Allente løper fra kr 299,-)



Tilbud 2

1000/1000Mbps

1000/1000 mbps

Kr 389,- pr mnd pr boenhet via
felleskostnadene

Inkludert:

Alt av nødvendig utstyr
Wifi Premium

Valgfri TV Fra RiksTV:

Fiberpakken	Kr 459,-
Strømpakken	Kr 399,-
Sportspakken	Kr 399,-
Fleksipakken	Kr 349,-

(TV kollektivt fra Allente løper fra kr 299,-)



WiFi Premium - Inkludert til samtlige

WiFi Premium er vårt svar på trådløs frustrasjon.

Selv en hardtarbeidende trådløs router kan komme til kort i en vanlig norsk bolig. WiFi Premium er vår løsning som gir fart og dekning til alle.

Har du en familie med stort hus, mange rom og barn som bruker mye data? Bor du i leilighet med stål og betong som skaper redusert trådløs ytelse. Eller i en eldre leilighet med mange naboer tett innpå din bolig som skaper forstyrrelser på nettet.

Med WiFi Premium får du ikke ett, men tre trådløse aksesspunkt. Disse plasseres strategisk i boligen for å omgå WiFi-hindringene, slik at du får stabil ytelse og dekning i hele boligen.

Enkel å sette opp. Enkel å bruke.

Nevnte vi forresten hvor enkel WiFi Premium er å sette opp? Det er bare å plugge inn og nyte nettets høyeste fart – helt uten frustrasjon og kompliserte bruksanvisninger.

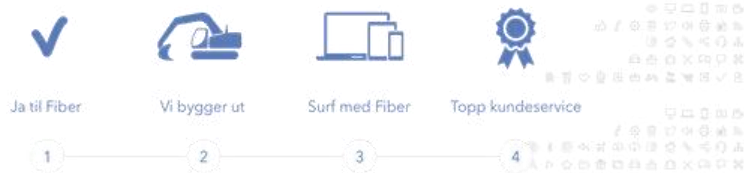


Oppkobling og oppfølging


Global Connect har et stort fokus på oppfølging av boligselskapets beboere underveis i oppkoblingsprosessen og med boligselskapet som helhet underveis i avtaleperioden. For å få til en vellykket oppgradering av utstyr og produkter er det viktig at leverandøren tar ansvar for kommunikasjonen og oppfølgingen av beboere – slik at styret slipper dette!

Vi har gjennom flere år utarbeidet en fast prosess som ivaretar beboerne og styret på en god måte når man bytter til Global Connect. Velger boligselskapet en avtale med oss, vil vi blant annet:

- Avholde befaringer med styret hvor fremdriftsplan og plassering av utstyr/kabler avtales.
- Det sendes ut informasjonsskriv per post og digitalt til alle beboere. Informasjonsskrivet forteller om avtalen og dens produkter, samt fremdrift.
- Boligselskapet får en egen nettside hos globalconnect.no hvor beboerne kan lese om avtalen og gjøre sine tilvalg.
- Delta på 1 eller flere beboermøter for gjennomgang av avtalen.
- Beboere vil få et eget tidspunkt med montør slik at installasjonen gjøres når beboerne er hjemme. Tjenestene vil aktiveres før montør forlater leiligheten.
- Sluttdokumentasjon og sluttbefaring av arbeidet sammen med styret.



Når den nye tjenesten er i gang vil beboeren få oppfølging av GlobalConnect i forbindelse med nyheter og kampanjer, feilretting og annen relevant informasjon. I tillegg til dette ønsker GlobalConnect å ha oppfølgingsmøter i avtaleperioden. Med GlobalConnect skal styret og beboerne føle seg trygge på at leverandøren bryr seg og er tilgjengelig

 GlobalConnect

Etablering av fibernettet

Vi bygger et aktivt fibernet helt inn i hver boenhet. Utbyggingen følger de nødvendige norske standarder og boligselskapet vil eie det interne fibernettet etter avtaleperioden.

Kostnaden for fiberutbyggingen er estimert til kr 223.916,-. Denne kostnaden dekkes av GlobalConnect i sin helhet. Boligselskapet får derfor tilbud om etablering for kr 0,- Etableringen inkluderer alt av arbeid og installasjon for bytte av utstyr. I den enkelte boenheten settes det opp en fibersentral med uttak for TV, telefoni og internett. Dersom beboeren bestiller TV vil det følge med 1 stk. dekode. Den nye fibersentralen har en innebygd trådløs router med støtte for 1000mbps kablet forbindelse og 867mbps trådløst

GlobalConnect koordinerer og gjennomfører hele oppkoblings- og oppfølgingsprosessen, i henhold til avtalt dato. Boligselskapet har egen kontaktperson hos ansvarlig entreprenør, samt hos GlobalConnect. GlobalConnect sender ut og produserer all nødvendig kundeinformasjon og kan stille på beboermøte hvis ønskelig. Det opprettes en egen nettside til boligselskapet der beboere kan bestille tjenester, lese om den kollektive avtalen, samt følge fremdrift i leveransen.

Forutsetninger for tilbudet

Den kollektive avtalen bindes i 72 mnd. fra oppstart av tjenester og har eksklusiv rett til levering av internett i avtaleperioden. Tilbudet skal behandles konfidensielt og skal ikke deles med andre.

Lavere kostnader er viktigere enn noen gang

 GlobalConnect

P33 Eiendomsmegling AS
Parkveien 33B
0258OSLO

Deres ref.: 14-0369/25
Vår ref.: 107-1-05/8926
Dato: 08.06.2025

EIENDOMSOPPLYSNINGER FRA FORRETNINGSFØRER

Viser til henvendelse om salgsoppdrag vedrørende seksjon/andel i Sameiet Colbjørnsens Gate 12.

Under følger opplysninger om den aktuelle eiendommen. På nest siste side fremgår for ordens skyld en kort beskrivelse av eierskifteprosessen.

Vi ser frem til et hyggelig samarbeid.

EIENDOMMEN

Sameie/borettslag:	Sameiet Colbjørnsens Gate 12
Organisasjonsnummer:	997697111
Gårds- og bruksnummer:	213 / 64
Seksjons-/andelsnummer:	05
Adresse:	Colbjørnsensgate 12, 0256 OSLO
Eier/medeier:	Holten Bjerke, Kristian

FELLESKOSTNADER

Renhold	481,00
Vedlikeholdsinnbetaling	314,00
Renter og avdrag lån DNB	1 268,00
Telia TV og Bredbånd	811,00
Felleskostnader	2 971,00
Felleskostnader Månedlig:	kr. 5 845,00

NB! Selger er ansvarlig for betaling av felleskostnader i overtakelsesmåned. Kjøper tar ansvar for felleskostnader fra første forfallsdato etter overtakelse. Forholdsmessig fordeling og oppgjør for felleskostnader i overtakelsesmåned må ordnes direkte mellom selger og kjøper.

Ved behov kan styret endre felleskostnadene eller vedta ekstraordinære innbetalinger fra eierne. Eventuelle beslutninger som kan/ vil medføre økning av felleskostnadene, bes avklart med styret i boligselskapet.

FELLESGJELD

Andel fellesgjeld pr. 31.12.2024:	kr. 119 650
Andel formue pr. 31.12.2024:	kr. 16 066

Se siste ligningsopplysninger per 31.12 for offisielle tall.

FELLES LÅN

Långiver:	DNB bank ASA
Lånenummer:	1636.45.24726
Rest lånebeløp:	1 264 469,56
Innfrielsesdato:	01.06.2036
Gjeldende rente:	7,45%

PRAKTISK INFORMASJON

Forkjøpsrett:	Sameiet Colbjørnsens Gate 12 har ikke bestemmelser om forkjøpsrett
Styregodkjenning:	Nei
Utleie:	Se vedtektene for nærmere bestemmelser om utleie.
Forsikring:	Gjensidige Forsikring ASA Polisnummer 82185806 Norsk Hussopp Forsikring Polisnummer 3650629
Dyrehold:	Vennligst se husordensreglene for eventuelle bestemmelser om dyrehold.

Parkering:	Biloppstillingsplasser på gårdsplassen kan benyttes av seksjonseiere etter "første mann til mølla" prinsippet. Næringsseksjonene snr 1-4 har imidlertid eksklusiv bruksrett for to biloppstillingsplasser.
Internett/TV:	Sameiet Colbjørnsens Gate 12 har inngått kollektiv avtale med Telia på TV og Bredbånd. Har du spørsmål så kontakt Telia kundetjeneste på 21900730 eller Styremail@telia.no.
Sikringsordning:	Sameiet Colbjørnsens Gate 12 har ikke inngått avtale om sikringsordning for dekning av manglende innbetalinger av felleskostnader.
Vedlikeholdshistorikk:	2022 Rehabiliteing av pipeløp og ildsteder 2016 Rehabilitering av vinduer og dører i hovedoppgang 2018 Rehabilitering balkongens underside
Nøkler:	Bestilling kan gjøres til styret.
Skilt:	Bestilles av styret.
Hjemmeside:	Nei.

EIERSKIFTEMELDING

I forbindelse med overdragelse må forretningsfører motta opplysning om følgende:

Salgsobjektet:	boligselskapets navn
	org.nummer
	seksjon/andel
	overtakelsesdato
	ev. medfølgende parkering/garasje
Kjøper (fakturamottaker)*:	navn
	fullt personnummer *
	postadresse
	epostadresse
	mobilletelefonnummer
Medeier:	navn
	fullt personnummer *
	postadresse
	epostadresse
	mobilletelefonnummer
	dersom kjøperen ikke er én, men flere personer, skal % av hver kjøpers andel angis
Selger (inkl. medeiere):	navn
	ny postadresse
	epostadresse

* Fullt personnummer er påkrevet for å kunne innberette eiers andel av boligselskapets felles gjeld og formue til offentlige myndigheter. Kontaktinformasjon innhentes også i forbindelse med utsendelse av lovpålagte meldinger og innkreving av felleskostnader, samt en effektiv kommunikasjon mellom boligselskapet, forretningsfører og eierne.

* Dersom det er flere kjøpere, krever vi informasjon om hvem som skal være registrert som hovedeier (fakturamottaker) i systemet.

Vi gjennomfører eierskifte på oppgitt overtakelsesdato, og sender i denne forbindelse informasjon om gjennomført eierskifte, restanser og faktura for eierskiftegebyr/transportgebyr.

Ved endringer fra tidligere eierskiftemelding, må ny eierskiftemelding med riktige opplysninger sendes oss i god tid før overtakelsesdato (senest 3-5 dager før overtakelse).

RESTANSER

Restanser felleskostnader pr. 08.06.2025:	kr. 0,00
---	----------

Det tas forbehold om øvrige utestående kostnader som dekkes av legalpantet. Vennligst kontakt forretningsfører for kontroll av eventuell restanse ved oppgjør. Ved eventuelle restanser ber vi også oversendt oppgjørsmelding som dokumentasjon på endelig oppgjør.

GEBYRER

Avklaring av forkjøpsrett per utlysning	Kr. 6 385,- inkl. mva (fra jan 2024)
Avklaring av forkjøpsrett per utlysning	Kr. 6 718,- inkl. mva (fra jan 2025)
Eierskiftegebyr per seksjon/andel	Kr. 6 385,- inkl. mva. (fra jan. 2024)
Eierskiftegebyr per seksjon/andel	Kr. 6 570,- inkl. mva. (fra jan. 2025)
Overdragelse av parkering/garasje per plass	Kr. 3 750,- inkl .mva (fra jan. 2024)
Overdragelse av parkering/garasje per plass	Kr. 3 875,- inkl .mva (fra jan. 2025)

Eiendomsopplysninger bestilles gjennom Infoland. Forretningsfører fakturerer eierskiftegebyr tilsvarende fire ganger gjeldende rettsgebyr («R») eks. mva. beregnet på tidspunktet for overtakelse. Faktura sendes megler eller annen ansvarlig for oppjøret.

Eierskiftegebyr justeres iht. veiledende prisliste som oppdateres årlig i januar.

KONTAKTINFORMASJON

Forretningsfører:	NORIAN Regnskap AS
Epost:	eierskifte@norian.no
Telefonnummer:	22 91 14 86
Styrets leder:	Amina Inova
Epost:	colbjornsensgate12@styremail.no

Henvendelser om det aktuelle objektet skal rettes eiendomsmegler. Direkte kontakt med styreleder er forbeholdt megler og forretningsfører. Ved henvendelser til forretningsfører, bes oppgitt vår referanse som fremgår innledningsvis i dette eiendomsopplysningsbrevet.

FORBEHOLD

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de opplysninger som fremgår av dette brev opp mot den informasjon de selv sitter inne med.

Ved avvik eller dersom noe fremstår uklart bes det om at man tar kontakt med forretningsfører. Forretningsfører er ikke erstatningsansvarlig for feil, herunder uriktige eller ufullstendige opplysninger, foruten tilfeller der det er utvist grov uaktsomhet.

VEDLEGG

- Vedtekter og husordensregler
- Innkalling til siste gjennomførte ordinære årsmøte/GF inkl. årsrapport og årsregnskap
- Protokoll fra siste gjennomførte ordinære årsmøte/GF

EIERSKIFTEPROSESSEN

1. Eiendomsopplysninger	Bestilles og leveres via Infoland
2. Forkjøpsrett	Eventuell forkjøpsrett forhånds- eller parallellavklares
3. Eierskiftemelding	Informasjon om salgsobjekt, selger og kjøper
4. Styregodkjenning	Følges opp av forretningsfører og sendes megler
5. Ny eierskiftemelding	Må oversendes før overtakelsesdato: bekreftelse på at det ikke er endringer fra første melding eller ny melding med endringer
6. Eierskifte	Gjennomføres i forretningsførers system
7. Felleskostnader	Ny eier mottar faktura (selger betaler innværende måned)
8. Eierskiftegebyr	Faktureres megler eller oppgjørsansvarlig
9. Restansesjekk	Avklare eventuelt utestående som skal trekkes i oppjøret
10. Oppgjør	Gjennomføres og eierskiftesak avsluttes

INFORMASJON OM EVENTUELL FORKJØPSRETT:

Forretningsfører håndterer avklaring av forkjøpsrett.

Boligselskapet (ved forretningsfører) har en frist på inntil 20 dager på å avklare om noen forkjøpsrettshavere ønsker å benytte seg av forkjøpsretten og eventuelt gjøre denne gjeldende på vegne av forkjøpsrettshaveren. Nærmere bestemmelser om forkjøpsrett kan også fremgå av boligselskapets vedtekter.

Etter borettslagsloven kan forkjøpsretten avklares på to måter: avklaring på forhånd eller på etterskudd av salget. *Parallellavklaring* er en mellomløsning, der man i på samme måte ender opp med å ha totalt 20 dager på å avklare forkjøpsretten.

Proessen med *forhånds- og parallellavklaring* starter med at megler eller selger varsler forretningsfører om at en bolig skal selges. Forretningsfører varsler deretter eierne (forkjøpsrettshaverne) om at boligen kommer til salgs og setter en meldefrist på minst 5 virkedager for å melde eventuell interesse. Salget gjennomføres med budrunde der budgiverne kan vite om noen har meldt sin interesse. Når budrunden er avsluttet, gir megler eller selger beskjed til forretningsfører og opplyser om pris og vilkår. Forretningsfører har da kun 5 dager på seg til å avklare om de som har meldt interesse innen meldefristen vil kjøpe boligen på forkjøpsretten til den aktuelle prisen.

Ved en *etterskuddsvis avklaring* sender megler eller selger inn opplysninger til forretningsfører om salget etter at salgavtale er inngått. Forretningsfører har da en maksfrist på 20 dager på å annonsere og avklare om forkjøpsretten skal benyttes. Etter annonsering har forkjøpsrettshaverne 5 dager på å melde forkjøp, og de som melder seg innen denne fristen er forpliktet av meldingen.

Dersom flere forkjøpsrettshavere melder seg, må forretningsfører i begge tilfeller avklare hvilke av forkjøpsrettshaverne som har lengst ansiennitet og melde dette tilbake til megler eller selger.

Når meldingen om at en forkjøpsrettshaver vil benytte sin forkjøpsrett er sendt til megler eller selger, er den opprinnelige kjøperen fri for sin forpliktelse etter avtalen og står fritt til å by på andre boliger.

Eventuell interesse innen meldefristen og bekreftelse om bruk av forkjøpsrett må begge deler bekreftes skriftlig direkte til megler og forretningsfører med styreleder på kopi.

Forretningsfører har en løpende dialog med megler og orienterer om den pågående prosessen med gjeldende frister, og melder fra så snart forkjøpsretten er endelig avklart.

Nærmere informasjon om forkjøpsrettsprosessen, herunder frister og formaliteter, vil fremgå av brev og oppslag som sendes forkjøpsrettshaverne med megler eller selger på kopi.

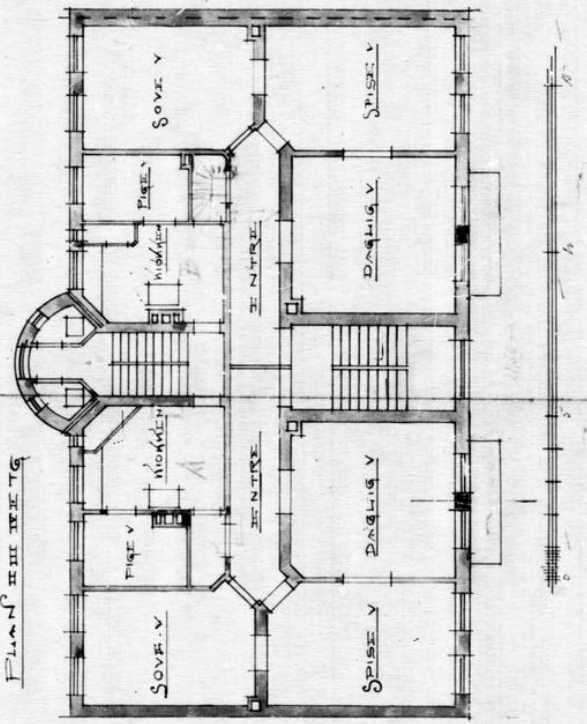
Dersom det har gått over tre måneder fra siste forhåndsavklaring av forkjøpsrett, må boligen på nytt lyses ut på forkjøpsrett.

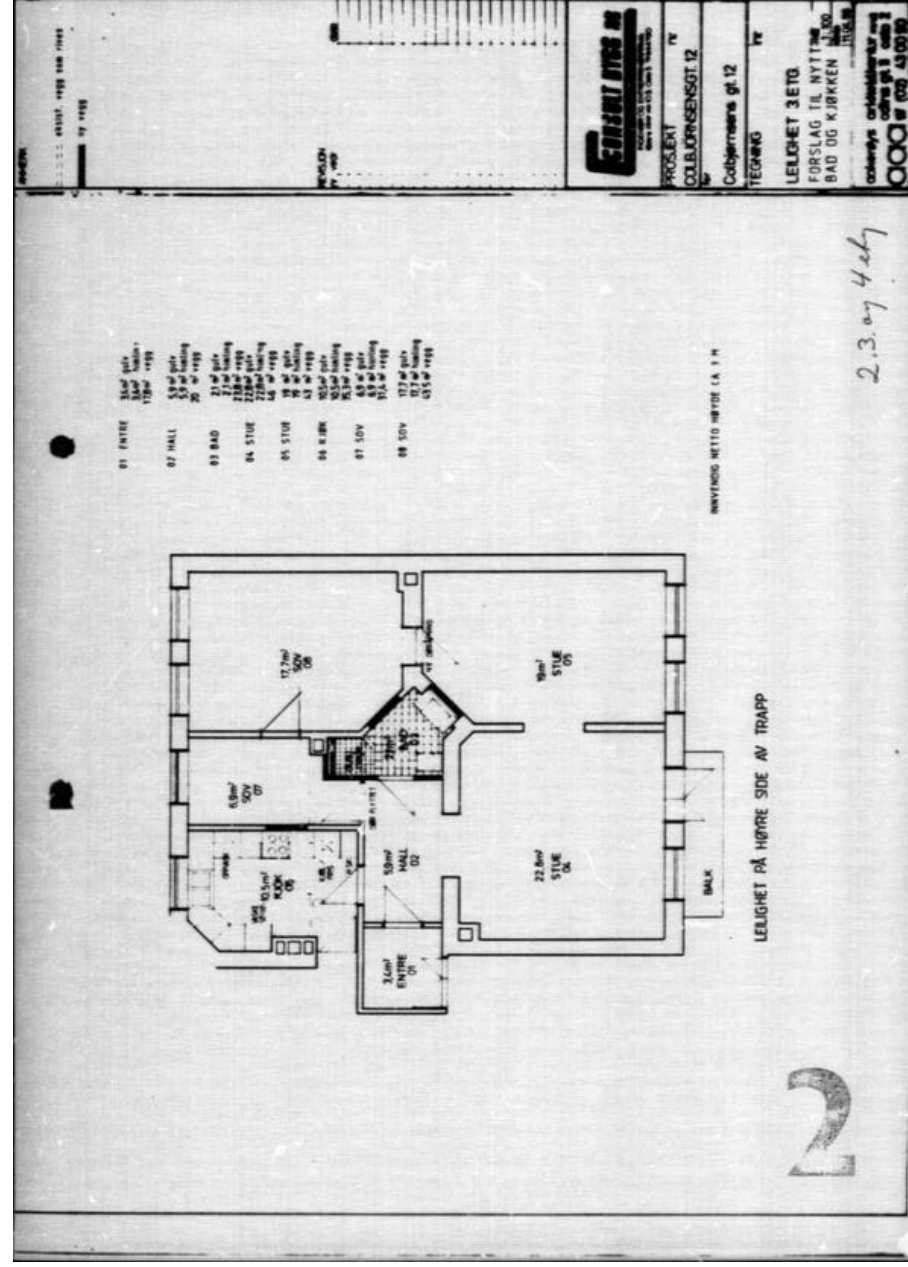
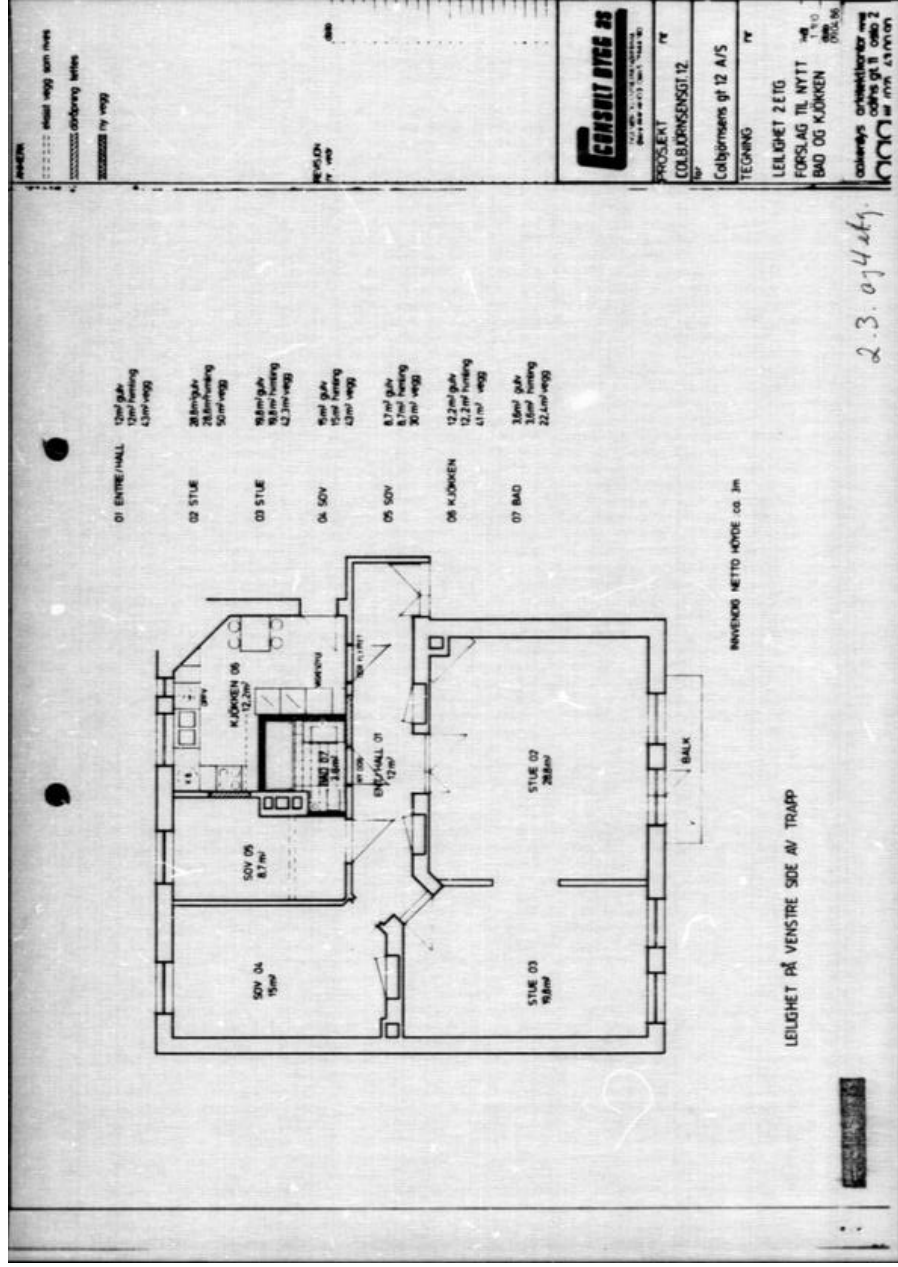
Forretningsfører belaster et fast gebyr for avklaring av forkjøpsrett, se punktet "Gebyrer" ovenfor.

2270-58.2

KOLIBORNS GÅDE NO 12

PLAN III III III







Oslo kommune
Plan- og bygningssetaten

Rørleggermester E. Engebretsen
Ringgata 5 A
0577 OSLO

Dato: 27.02.2012

Deres ref: Vår ref (saksnr): 201116757-6 Saksbeh: Aleksandar Stijacic Arkivkode: 531
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass: COLBJØRNSSENS GATE 12 Eiendom: 213/64/0/0

Tiltakshaver: Kristin Skaane Adresse: Colbjørnsens gate 12, 0256 OSLO
Søker: Rørleggermester E. Engebretsen Adresse: Ringgata 5 A, 0577 OSLO
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus Tiltaksart: Vesentlig endring/repasasjon

FERDIGATTEST - COLBJØRNSSENS GATE 12

Jf. plan- og bygningslovens § 21-10 og byggesaksforskriftens § 8-1

Det vises til søknad om ferdigattest av 22.02.2012

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.

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

Det gjøres oppmerksom på at det kan føres tilsyn og gis pålegg i inntil 5 år etter at ferdigattesten er gitt.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Enklere saker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 27.02.2012 av:

*Aleksandar Stijacic - Saksbehandler
Mirjana Rakic - Enhetsleder*

Kopi til:

Kristin Skaane, Colbjørnsens gate 12, 0256 OSLO, kristin_skaane@hotmail.com



Plan- og bygningssetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180 Bankgiro: 1315 01 01357
Kundesenteret: 23 49 10 00 Org.nr.: 971 040 823 MVA
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Plan- og bygningssetaten



PEWI AS
Postboks 266
3051 MJØNDALEN

Deres ref.: Vår ref. (saksnr.): Saksbehandler: Dato: 13.01.2023
Gro Hege Rustand 202212675 - 7 Astrid Hjertaker

Oppgis alltid ved henvendelse

Adresse: COLBJØRNSENS GATE 12 Eiendom: 213/64/0/0
Tiltakshaver: SAMEIET COLBJØRNSENS GATE Søker: PEWI AS
12
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus Tiltaksart: Endring/repasasjon av
bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Colbjørnsens gate 12

Plan- og bygningssetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for rehabilitering av fire piper, mottatt den 11. januar 2023.

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.

Klagefristen er tre uker

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

Saksnr.: 202212675-7

Side 2 av 2

Vennlig hilsen

Astrid Hjertaker - saksbehandler
Sarah Eilertsen Øien - fungerende enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
3-ukerssaker

Kopi til:
SAMEIET COLBJØRNSENS GATE 12, c/o Norian Regnskap AS, Postboks 1095 Sentrum, 0104
OSLO



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

ARKITEKT MAGNUS FJOGSTAD
Støps vei 22
1450 NESODDTANGEN

Deres ref: Vår ref (saksnr): 201407989-9
Oppgje alltid ved henvendelse Saksohb: Toini Valen
Date: 22.05.2015
Arkivkode: 531

Byggepllass: COLBJØRNSSENS GATE 12 Eiendom: 213/64/0/0
Tiltakshaver: SAMEIET COLBJØRNSSENS Adresse: Postboks 1500 Vika, 0117 OSLO
GATE 12
Søker: ARKITEKT MAGNUS Adresse: Støps vei 22, 1450
FJOGSTAD NESODDTANGEN
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus Tiltaksart: Fasadeendring

FERDIGATTEST - COLBJØRNSSENS GATE 12

Den dokumentasjon som er fremlagt i brev av 05.05.2015 bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

Følgende foretak har fått godkjent ansvarsrett i tiltaket, sak 201407989	
Organisasjonsnr Navn	Beskrivelse
983916260 ARKITEKT MAGNUS FJOGSTAD	SØK - Ansvarlig søker, ttkl. 2, PRO - Arkitektur, ttkl. 2
967454451 AS BALKONGBYGG	PRO - Konstruksjonssikkerhet balkonger og innfesting, ttkl. 2, UTF - Produksjon og montasje av balkonger, ttkl. 2
999535119 STOLE AS	Kontroll - Konstruksjonssikkerhet, ttkl. 2

Pålegget om ferdigstillelse av 11.08.2014 er med dette oppfylt.

Klageadgang

Dette vedtaket kan påklages, og fristen for å klage er tre uker. Se våre nettsider
<https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/> for mer informasjon.

Saksnr: 201407989-9

Side 2 av 2

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 22.05.2015 av:

Toini Valen - Saksbehandler
Per-Arne Horne - enhetsleder

Kopi til:
SAMEIET COLBJØRNSSENS GATE 12, Postboks 1500 Vika, 0117 OSLO, tom@sba.no



Plan- og bygningsetaten Besøksadresse: Sentralbord: 02 180 Bankgiro: 1315.01.01357
Vahls gate, 0187 Oslo Kundesenteret: 23 49 10 00 Org.nr.: 971 040 823 MVA
Boks 364 Sentrum Telefaks: 23 49 10 01
0102 Oslo www.pbe.oslo.kommune.no E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Kontrollnr. 30 - 2072

Ferdigattest
(for andre arbeid)

Adressen er

Stiftning av vinduer med glassene.

Colbjørnsens gate 12.

nr. 63/779

Bygnings

Bygningsnr.

A/S COLBJØRNSENS GATE
v/Ed. Sand-Petersen
Dronningensgt. 10/12
Oslo - 1.

Bygn. Nils Ragnar Kivring
Fjordveien 5
Oslo - 1.

den 22. mai 1967.

RS/kl.

Det er pålagt at man ved alle besiktigninger og reparerer arbeid skal ha sin forsikring med henvisning til de byggesakerlige forhold.

(Signature)
Basis utført av

Plan- og bygningssetaten



ROMERIKE PIPE SERVICE AS
Skogduevegen 61
2032 MAURA

Saksnr.: 202118585-7

Side 2 av 2

Kopi til:
BERIT SILSAND, COLBJØRNSSENS GATE 12, 0256 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.): 202118585 - 7 Oppgis alltid ved henvendelse	Saksbehandler: Semra Vladovic	Dato: 17.02.2022
Adresse: COLBJØRNSSENS GATE 12	Eiendom: 213/64/0/0		
Tiltakshaver: BERIT SILSAND	Søker: ROMERIKE PIPE SERVICE AS		
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart: Endring/repasasjon av bygningstekniske installasjoner		

Ferdigattest - Colbjørnsens gate 12

Plan- og bygningssetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for rehabilitering av fire piper, mottatt 16.2.2022.

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.

Klagefristen er tre uker

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

Vennlig hilsen

Semra Vladovic - saksbehandler
Sophie Sterud - enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
3-ukerssaker

574
 76
 60 27 74
 84
 1.

1894
 19
 1894
 19

Expeditions-Dokument
 af den 20. Oktober 1894
 af den 14. December 1894

Overlægen DDr. Registreringschefen og Opmærksomheden med Anmodning om at
 oplyse om, hvorvidt der med Hensyn til Grundens Matr.-No., Grundseer og Naboerholde, Regi-
 streringsbeskrivelser eller påkrævede Forvalter o. s. v. er noget at bemærke.
 Kristiana den 14. December 1894.
 Au. Linthorpe

Høvelen af Torsken er forlængere overvåret
 og er nu færdig. Den har været på Bredt og af
 St. 12. Ophængnings Gade.
 Den 16/12-94
 Au. Linthorpe

1894
 19
 1894
 19

1894
 19
 1894
 19

Au. Linthorpe

10-1904

59
1904

Samfundets
Signering

Ferdig attestert 10-3-06

Expeditions-Dokument

angivende *Leds af bryggerhus.*
paa Matr.No. *12 Colbjørnsens gade*
Indbevaret *26^{de} januar 1904* Attestert *10 Marts 1906.*

1904

Overenset H. Overenset
Kirkens 23 januar 1904
for bygning af bryggerhus
1149-04-5

15. Overenset med tilagt de Stadsmyndigheder, idt man til-
lader og at udføre indbygningen af et bryggerhus i Hæl-
deren i N:12 Colbjørnsens Gade approbert paa vilkårene
af, at der anvendes Gulebet og godt konstruktør, og at
forhøret udføres af autoriseret, tilføjet.
Ia. Kants- og Stadsens Råd den 26 januar 1904.

A. Brønck
Stadsforstander

149. Tilbageendes med Orlage for bygning af bryggerhus
i vestre Distrikt. Stadsmyndighederne for det nævnte
bryggerhus i N:12 Colbjørnsens Gade approbert paa de
af Afhæftningen nævnte vilkårene. De i bygning
loven § 34 omhandlede bestemmelser vedlægges.
Kirkens Stadsmyndigheder, 23 januar 1904.

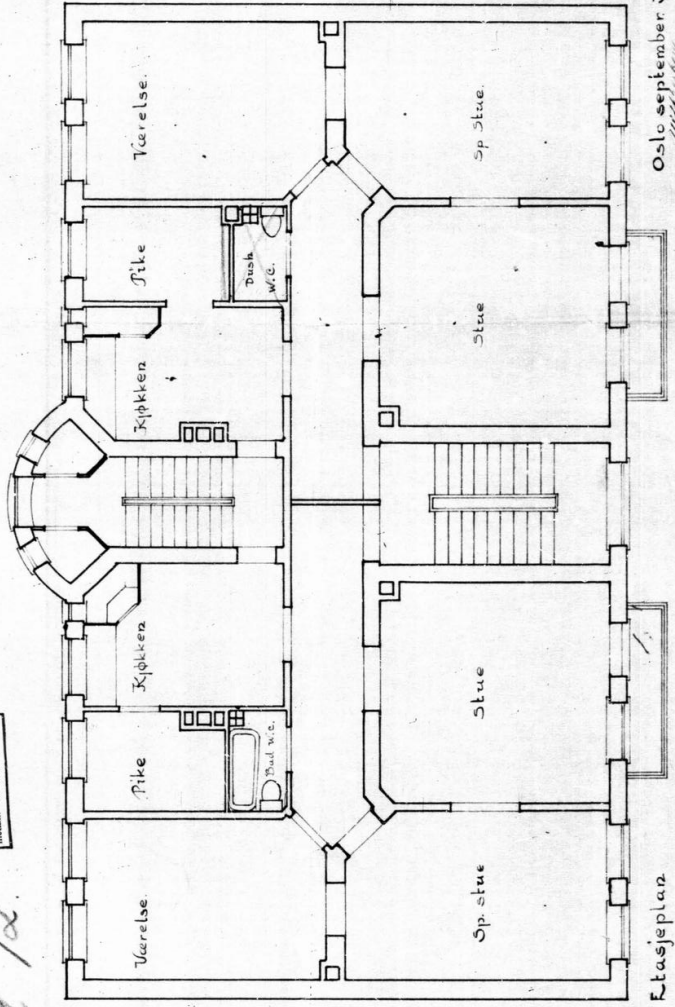
V. Hansen
Stadsforstander

Colbjørnsens gt. no. 12
Fødselsarbeider

Bygningen i 1872
modell: 16 ANT. 1300

Blad no. 2.
Mål 1:50.

-19



Etasjeplan

Oslo september 30
Arkitekt
M. C. H. I.



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling Indre by

Colbjørnsensgt 12 A/S
v/Thomas Helling A/S
Byggetil alle 23

8082 Oslo

Den 21 SEP 1988

Navn på: **Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten** Navn på utveksling: **Indre by** Adresser: **Oslo**

Byggetilnavn:	COLBJØRNSGATE 12	Etasjer:	11/12/13
Tilbydere:	Colbjørnsensgt. 12 A/S	Adresser:	Byggetil alle 23, 8082 Oslo
Saker:	Ark. L&P. Minuskl. A/S	Adresser:	Farkstien 15, 0310 Oslo
Tilskytter:	Statk/Byggetilskytter	Tilskytter:	L&P/Bygging

Ferdigheitt

Arbeid på byggetil alle 23 er ferdig og byggingen er avsluttet.

Saker: 8082/88 erstatning byggesaker, 8082/88.

Byggetil alle 23 er ferdig under nummer 12/88. Ferdigheitt er på byggetil alle 23 er opprettning av byggesaker og statk/Byggetilskytter, der man ikke skal være forvirret.

Ferdigheitt erstatning av byggetilskytter forhold som det er på byggetil alle 23 er opprettning av byggesaker.

Statk/Byggetilskytter erstatning av byggetilskytter erstatning av CVA. Arbeidet erstatning av CVA.

Avdeling Indre by
Telefon: Byggetilskytter

J. H. ...
Saksbehandler

L. O. ...
Saksbehandler



Plan- og bygningsetaten	Postboks	1000	0104	Oslo	0104
Indre by	Telefon	02200	02200	Oslo	02200
Statk/Byggetilskytter	Telefax	02200	02200	Oslo	02200

08
 1957
 1124
 OSLO

1.

Umsendelse
 3 Tegninger

1603 B
 1933

Ekspedisjons-Dokument

angående innsett for vannloven og Fabrikken på loft
 på adressen 12 Kattkjønningsgate
 datert 17 sept. 1930

OSLO
 BRANDVESEN

Omsendelse Oslo bygningsråd
 Oslo den 17^{de} sept. 1930
 Arkitektfirmaet
 S. O. Olsen

Tilkommande Oslo bygningsråd.

Beslutning
 Dispensasjon fra bygningslovens § 104 anbefales imidlertid. De
 gjeldende regler for innredning av v.d. utbygget med angit trøvel og direkte
 lye vil følges.

Dato behandlet 23 september 1930.

OSLO
 BRANDVESEN

S. O. Olsen

24. 9/30

Omsendelse henholdsvis til uttalelse
 Oslo, 20^{de} sept. 1930.
 Arkitektfirmaet

Handl.

Bygning
Skriftet



1. ✓

Reddig attestert 30-8-34

Ekspedisjons-Dokument

englede garasje

på adressen 18 Ballingsrudsgate

inndevet 3 december 1933 nummer 2078-54

Direktorat unntak brandskifert

Ansønder Oslo skovråd

Oslo den 4de december 1933

H. Skovrød

OK/YW.

Ad. 12 Colbjørnsensgate, nr. 2367/33.

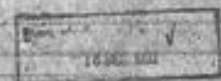
Tilbakevendes herr bygningssjefen.

Dispensasjon fra bygningelovens §§ 15, 70^b anbefales

gitt. Regler for innredning av garasjer forsettes overholdt.

Oslo halvskid den 15. november 1933.

Efter beordrigelse



Republikant

H. Skovrød

Bygningssjefens set.

Utd til registrering

Oslo 19/12-33

Skovrød

Følgebrev til leveranse

Ordrenummer:	201057
Leveransetype:	Plantegninger (Leilighet 2. Etg)
Dokumentene er kontrollert:	06.06.2025
Kontrollert av:	CA
Adresse:	COLBJØRNSSENS GATE 12
Postadresse:	0256 OSLO
Matrikkel:	0301-213/64

Dokumentene er hentet på grunnlag av den informasjonen som var oppgitt i bestillingen, samt de sakene som er gjort tilgjengelige fra Plan- og Bygningsetaten.

Ved henvendelse til oss vedrørende denne bestilling, benytt ordrenummer: 201057
post@ferdigattest.net - 2025 © Ferdigattest DA

Følg brev til leveranse

Ordrenummer:	201057
Leveransetype:	Ferdigattest
Dokumentene er kontrollert:	06.06.2025
Kontrollert av:	CA
Adresse:	COLBJØRNSSENS GATE 12
Postadresse:	0256 OSLO
Matrikkel:	0301-213/64

Dokumentene er hentet på grunnlag av den informasjonen som var oppgitt i bestillingen, samt de sakene som er gjort tilgjengelige fra Plan- og Bygningsetaten.

Ved henvendelse til oss vedrørende denne bestilling, benytt ordrenummer: 201057
post@ferdigattest.net - 2025 © Ferdigattest DA

OSLO KOMMUNE
Byrådgivningskontoret
Postboks 1047 Sentrum
0104 Oslo

Skjalleg og gjensvarande arkivnr.

Intern forsendingsnr. i T., J. og F.stg.

Arbeidsnr.	Dato	Ansvarlig
CG/Byrådgivningsstans 11	20.11.88	AS/O

Oppdraget	Oppdragsgiver
Byggeforsikring A/S v/E. H. Andersen Bygget 118 21 0461 OSLO 4	Ing. Erik Asner Gladsøyveien 14 0461 OSLO 4

L. AS/O
Dato 20.11.88

Saken behandles av: Anatole Cuadrado

En viser til melding datert 16.11.88.

Ved kontroll viser det seg at melding om et mangel/mangler er rettet ikke er innkommet.
Følgende mangel/mangler oppstår fremdeles:

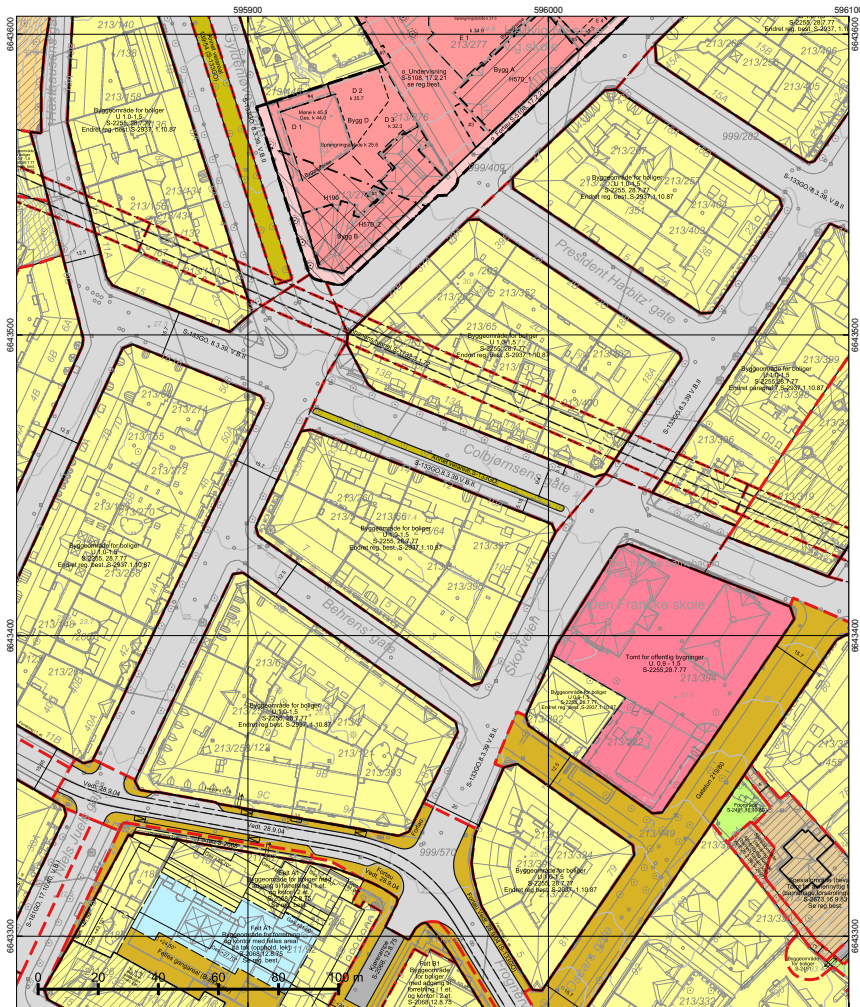
1. Det gjenstår arbeid med badene i T. og F.stg. som må ferdigstilles.
2. Ventilasjonssølene i badrommene må fernes over tak.

Ansvarshaverne må vurdere plikttid tilføye med arbeidet, og innsende melding om et mangel/mangler er rettet/tilstand/sjoppert snarest og senest innen 1.12.88.

For byggingssjefen

Jan O. Caridass

Anatole Cuadrado



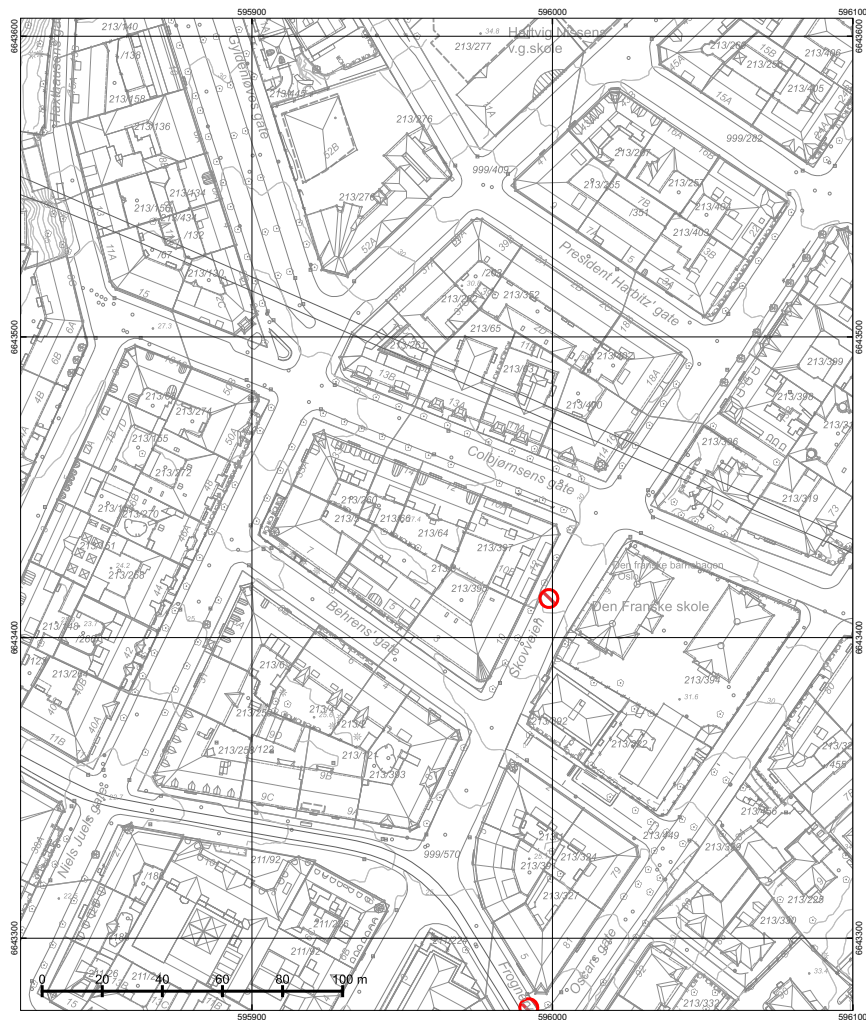
*regulert kotehøyde med Oslo lokal set høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

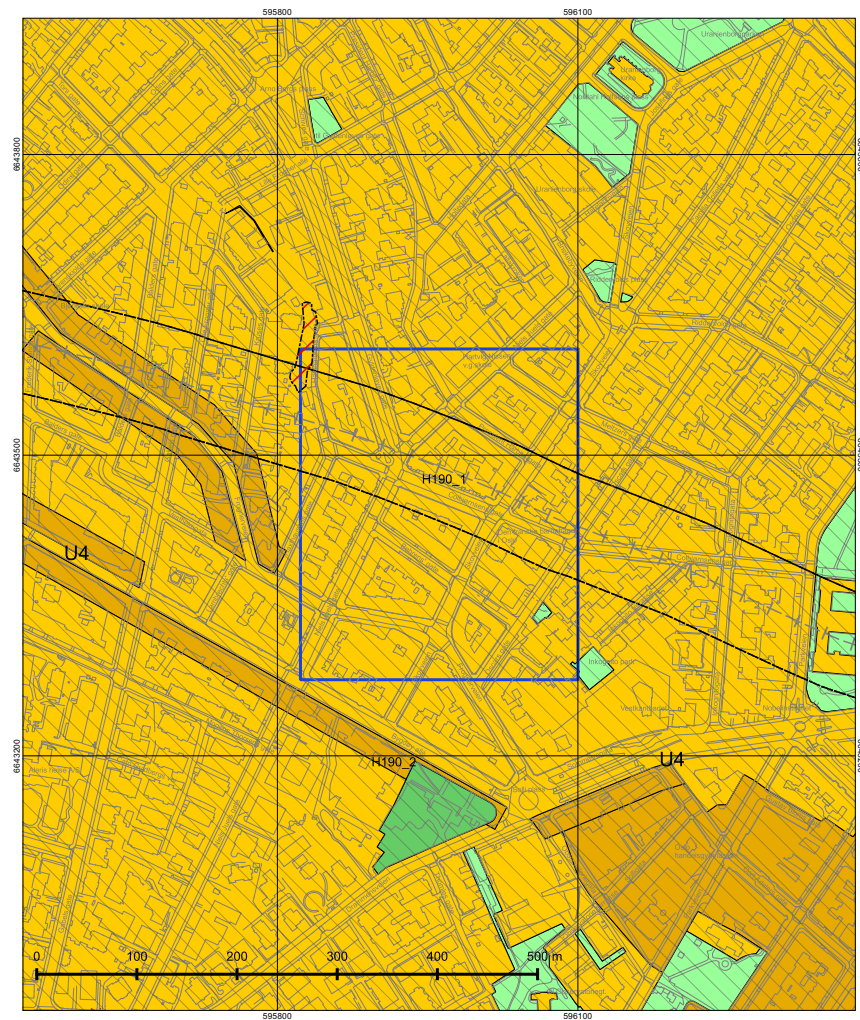
- 40 - Friområde/park
 - 43 - Anlegg for lek og opphold
 - 70 - Felles avkjørsel
 - 73 - Felles gangareal
 - 110 - Bolig m.tilh. anlegg
 - 121 - Forretning og kontor
 - 160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
 - 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
 - 311 - Annet veiareal
 - 312 - Fortau
 - 316 - Gatetun/gågate
 - 1162 - Undervisning
 - 2012 - Fortau
 - 660 - Spesialområde bevaring bolig
 - 664 - Spesialområde bevaring blandet
 - 666 - Spesialområde bevaring allmennyttig
-
- Beregnet senterlinje veg
 - Regulert kjørefelt
 - Bygningens avgrensning i beb. plan
 - Byggegrense
 - Bebyggelse som inngår i planen
 - Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
 - Inn-/utkjøring
 - Ultkjøring
 - Eksisterende tre som skal bevares
-
- RbBevaringGrense
 - RpBestemmelseOmråde
 - RpBestemmelseGrense
 - RpAngittHensynSone
 - RpAngittHensynGrense
 - RpSikringSone
 - RpSikringGrense
 - 311 - Annet veiareal
 - 312 - Fortau
 - 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
 - 325 - Veigrunn i tunnel
 - 913 - Formåavgrensning
 - 930 - Reguleringslinje
 - 932 - Regulert kant kjørebane
 - Formålgrense
 - Plangrense (gammel lov)
 - Plangrense (ny lov)
 - RpRegulertHøyde

 Oslo	Reguleringskart	Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringskartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinneby.
Dato: 03.06.2025 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvivalens 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32	- Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). - Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17 - Naturangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. - Kartet er sammenlagt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.	Se tegnforklaring på eget ark
Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg. best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3	PlottID/Best.nr.: 144019/ 86513425 Adresse: COLBJØRNSSENS GATE 12 Gnr/Bnr: 213/64	Deres ref.: 41553/ VEEL@MSNOP Kommentar:



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 Oslo Dato: 03.06.2025 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvadriantse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM zone 32 Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg. best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3	Naturmangfold		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 Saksinneyn.
	- Skraverte feltet markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rod) eller fremmede skadelige organismer (sort). - Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.	PlottID/Best.nr.: 144019/ 86513425 Deres ref.: 41553/ VEEL@MSNOP	
	Adresse: COLBJØRNSSENS GATE 12 Gnr/Bnr: 213/64		



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 Oslo Dato: 03.06.2025 Målestokk 1:3000 Koordinatsystem: EUREF89 - UTM zone 32 PlottID/Best.nr.: 144019/86513425 Deres ref.: 41553/ VEEL@MSNOP	Kommuneplanen 2015–2030		 Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262 Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - https://ov2.gbe.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 av eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan

	Farled		Bebyggelse og anlegg, eksisterende
	Fjernveg (tunnel)		Bebyggelse og anlegg, fremtidig
	Fjernveg		Bane, eksisterende
	Markagrense		Havn, eksisterende
	Plangrense		Havn, fremtidig
	Sporveg (tunnel), fremtig		Kollektivknutepunkt, fremtidig
	Sporveg (tunnel), eksisterende		Grønnstruktur, eksisterende
	Sporveg, eksisterende		Grønnstruktur, fremtidig
	Sporveg, fremtidig		Forsvaret
	Jernbane (tunnel), fremtidig		LNF-areal, eksisterende
	Jernbane (tunnel), eksisterende		LNF-areal, fremtidig
	Jernbane, eksisterende		Spredt boligbebyggelse, eksisterende
	Turvei		Spredt boligbebyggelse, fremtidig
	Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
	T-banestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
	Jernbanestasjon (ikke juridisk)		Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
	Banetrase (ikke juridisk)		Farled
	Fjordtrikk (ikke juridisk)		Småbåthavn, eksisterende
	Samferdsel (ikke juridisk)		Småbåthavn, fremtidig
	Eksisterende kollektivknutepunkt		Naturområde
	Fremtidig kollektivknutepunkt		Friluftsområde
	Spredt boligbebyggelse		Ytre by (utviklingsområder)
	Bestemmelsesgrense		Indre by (utviklingsområder)
	Aktivitetssone marka		H570 - Bevaring kulturmiljø
			H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
			H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
			H810_2 - Krav om felles planlegging
			H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
			H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
			H110 - Nedlagsfelt drikkevann
			H190 - Andre sikringssoner
			H310_1 - Kvikkleire
			H310_2 - Steinsprang
			H320_1 - Stormflo
			H320_2 - Elvefom
			H390 - Deponi



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Vetle Thon Ellingsen
COLBJØRNSENS GATE 12

Dato: 03.06.2025

Deres ref:
Bestillingnr.: 86513425
8568758

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.213 BNR. 64

Vi viser til bestilling av 20250603 for COLBJØRNSENS GATE 12.

GNR. 213 BNR. 64

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 17.10.1899.

Arealet for eiendommen, med til- og framålinger ført i eiendomsregisteret i Oslo, er

610 m²

Eiendommen, i samsvar med oppgitt areal, er vist med gul farge på vedlagte kartutsnitt.

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

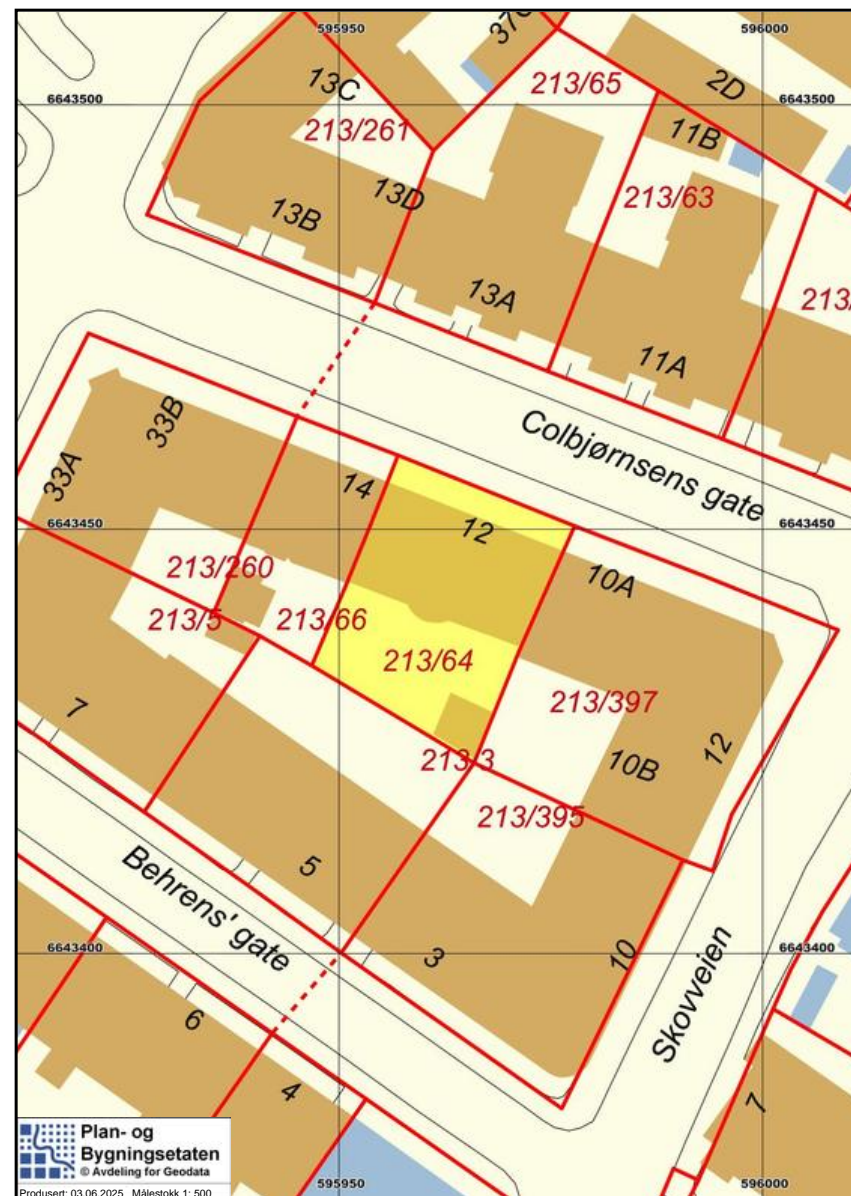
Kristin Tveit
Enhetsleder



Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahlø gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180 Bankgiro: 6003 05 58920
Kundesenteret: 23 49 10 00 Opp nr: 971 040 823 MVA
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postno@pbe.oslo.kommune.no



Plan- og
Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 03.06.2025 Målestokk 1: 500

Oversiktskart

Adr.: Colbjørnsens gate 12
Gnr bnr : 213 / 64

Bydel : FROGNER
Skolekrets (2020/2021): Uranienborg



Dato: 03.06.2025 Målestokk 1: 7 500 (A4)







S-2255

Reguleringsbestemmelser i tilknytning til endret reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone i Oslo kommune.

Vedtaksdato: 28.07.1977

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: [197701394](#)

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: OSLO LOKAL

Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015. Se også S-2937,1.10.87 endr.reg.best.

Knytning(er) mot andre planer: V300589, V290689, V300187, V080384, 26394, 20483, 16578, 37684, 21884, 1131284, V100495, 5984, 23383, 39183, 6382, 41871, 2390, V160184, V280186, V190482N2, 43392, 1491, V240993, 2490, 20090, 17490, 9993, V190482, 3483, V310184, 15081, 16386, V201089, V311090, 28490, V170887, 5290, V070492, 20483, 6182, 2901, V110396, V290894, 3338, V280885, 15189, 8886, V301288, V220380, V130679, 36982, 8786, 33390, V030993, V190192, V080285, 24385, V160895, V270898, V030806N2, V181209N2, V190902, V120105, V121010, V311002, V221096, V31095, V231296, V011002, V151100, V120297, V200905N2, 2306, V150796, V161001, V060597, V150596, 19106, V301006N3, V080610

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR OSLO SENTRUM OG INDRE SONE I OSLO KOMMUNE.

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. Oktober 1977 i medhold av par 28,1, jfr. par 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet.

Ny paragraf ble vedtatt av Oslo bystyre 1.10.1987, S-2937.

- § 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensninglinjen skal arealene nyttes som vist på planen.
- § 2. Tidligere stadfestede reguleringsplaner for trafikkområde opprettholdes i den utstrekning de er vist på planen. Videre opprettholdes tidligere stadfestede reguleringer for felles areal for flere eiendommer.
- § 3. Før byggetillatelse kan gis, skal det foreligge detaljert bebyggelsesplan for vedkommende eiendom. Etter bygningrådets bestemmelse i det enkelte tilfelle kan bebyggelsen tillates oppført i inntil 5 etasjer.
- § 4. I områder regulert til blanding av bolig/kontor/forretning skal det ved nybygging innpasses flest mulig boliger, minimum det antall boliger som fantes pr. 1.1.73. Bruksendring av eksisterende bolig tillates ikke.
- Hvor det er regulert til blanding av forretning/kontor eller bolig/forretning/kontor, skal det søkes innpasset forretninger i 1.etasje mot gate. Bruksendring av eksisterende forretning i 1.etasje mot gate kan kun tillates i særlige tilfelle.
- § 5. I denne planen betyr utnyttelsesgrad (U) det samlede brutto gulvareal for et avgrenset område (inkludert garasjeanlegg over terreng) dividert med brutto grunnareal for byggeområdene innenfor området. Brutto grunnareal kan regnes inntil midten av tilgrensende trafikkområde/frområde og maksimum 10 meter. Hvor det er større brutto etasjehøyde enn 3 meter regnes utnyttelsesgraden etter en teoretisk etasjehøyde på 3 meter.
- § 6. Reguleringsplaner innenfor planområdet som er stadfestet i tidsrommet mellom 4.9.1974 og stadfestelse av nærværende plan, skal gjelde foran denne plan.

S-2937, 01.10.87 (se tidl. S-2255)

FORSLAG TIL ENDREDE REGULERINGSBESTEMMELSER (NY PARAGRAF 7) FOR SENTRUM OG INDRE SONE (SONEPLANEN).

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. oktober 1977 i medhold av paragraf 28,1 jfr. paragraf 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet, S-2255.

Pgf. 7. I denne reguleringsplan er det ikke tatt stilling til bevaringssspørsmålet.

Før prosjektering tar til, anbefales byggherrer og forslagsstillere å kontakte berørte kommunale myndigheter for å bringe klarhet i eventuelle bevaringsinteresser.

Når behandling av bebyggelsesplan eller søknad om rive- eller byggetillatelse tar til, og eksisterende bebyggelse forutsettes revet, skal bevaringssspørsmålet alltid vurderes.



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.



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byutvikling

Kdp. nr. 17
Vedtatt 22.04.2009

Kommunedelplan for torg og møteplasser





Plan- og bygningsetaten

Forord

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

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

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

Planen er en temaplan for allment tilgjengelige uterom i Oslos byggesone, med unntak av sentrumsområdet omtrent innenfor Ring 1. Dette området er gjenstand for en egen prosess for istandsetting av byens åpne rom, "Levende Oslo". Planen gir en overordnet struktur av torg og møteplasser i alle bydeler, og den fastlegger at nye utbyggingsprosjekter skal sørge for et godt tilbud av torg og møteplasser. Den omfatter ikke fellesarealer eller andre uterealer 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 varset 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 tilsettes 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 utforming 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. Grønli).

4. Samarbeidsavtalen mellom bydelene og Plan- og bygningsetaten må utvides slik at også saker som berører torg og møteplasser 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 premis 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. Overordnede torg og møteplasser
2. Lokale torg og møteplasser

§ 3.1 Overordnede torg og møteplasser

"Overordnede 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.

Overordnede 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. "Strøkgate 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 (jåmfør § 1), inngår i gaten.

4. "Overordnet forbindelse" er overordnede 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, jåmfør § 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 (jåmfør § 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 bygningssetaten 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 inn til 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, jåmfør § 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 barnehagens uteareal. Fysisk overdekning 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, strøkgater, 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 bekkelukninger skal søkes gjenåpnet.

Arealisering

Nye torg og møteplasser skal ha en minste størrelse på 1 dekar anvendbart nettoareal eksklusiv 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. Allment tilgjengelig 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 siktilinjer ivaretas. Nærhet til offentlig kommunikasjon skal utnyttes som ledd i å øke tilgjengeligheten. Tilstrekkelig allment tilgjengelige sittemuligheter skal legges til rette for økt aksjonsradius, fysisk aktivitet og sosial samhandling.

Trygge møtesteder

Torg og møteplasser skal være trygge oppholdsteder, og dette skal særskilt tas hensyn til ved utforming. 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. Holdelasser/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 legges 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, levegjer eller mindre bygningsvolumer/-installasjoner skal også vurderes brukt som skjermings tiltak. Tiltakene skal ikke hindre sikt, oversikt eller føre til redusert tilgjengelighet.

Tilrettelegging for sitteplasser

Alle overordnede 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. Skjermings tiltak 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. Sittegruppen bør både ivareta behov for ro og orienteres mot områder med aktivitet.

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 ivareta slik:

- For utbygging som omfatter mer enn 20 000 m² 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 bratter 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 m² 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 ivareta slik:

- For utbygging som omfatter mer enn 40 000 m² 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 bratter 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 m² 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 bestemmelsens § 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 vindbrynnings. 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 funksjonell 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 programerings- 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 kvallitativt høy materialstandard. Overgangen 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 henvider 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 fortsatt i 5.1. Parsellhager vurderes som viktig integrasjons- og møteplassarena i bydelene.

§ 5.4 Strøkgate og annen gate som skal tilrettelegges som møtested

Tiltak i strøkgate 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 strøkgate og annen gate som skal tilrettelegges som møtested. Gaten skal opparbeides bymessig, se § 5.2.

RS.4 Retningslinjer for tiltak knyttet til tilgrensende funksjoner/formål

Forste etasje (bakkeplan) i bebyggelse ved strøkgate 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 strøkgate 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. Trasevalg 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 prinsippl plassering av torg/ møteplass er vist på plankartet, skal dette være retningsgivende for plasseringen ved detalplanleggingen. 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 m² BRA (areal under terreng medregnes ikke), sikres minst ett torg/én møteplass for hvert 20 000 m² BRA. Samlet areal for torg og møteplasser skal være minst 5 % av tiltakets totale BRA.
- For utbygging inntil 20 000 m² BRA (areal under terreng medregnes ikke) skal sikring og etablering av minst ett torg/én møteplass med kvaliteter i henhold til disse bestemmelser sikres. Størrelsen på arealet vurderes nærmere.

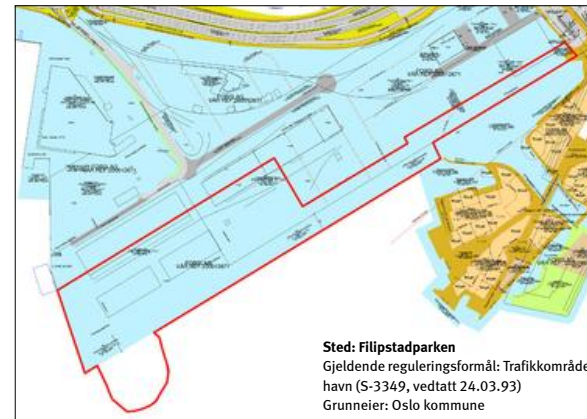
Torg og møteplasser skal ivaretas i tillegg til felles arealer for uteopphold knyttet til boligbebyggelse. Torg/ møteplass skal lokaliseres på steder med god utsikt, gode solforhold og utformes med lett tilgang til offentlig gate-nett eller gang/sykkelforbindelser. Terrengbratter enn 1:3 medregnes ikke i arealet. Kommunen kan kreve at et større areal avsettes dersom dette vurderes som nødvendig i det aktuelle området.

4. Reguleringsplaner og kommunedelplaner som tilsesettes av kommunedelplan for torg og møteplasser

Nedenfor følger en oversikt over de av planens torg og møteplasser hvor vedtatt reguleringsplan er tilsesatt 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 tilsesatt.

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

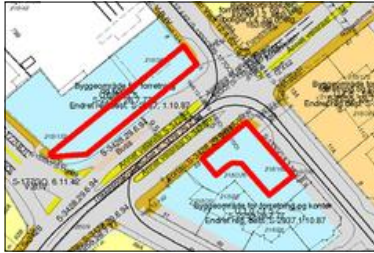


Sted: Filipstadparken
Gjeldende reguleringsformål: Trafikkområde havn (S-3349, vedtatt 24.03.93)
Grunneier: Oslo kommune



Sted: Bygdønes
Gjeldende reguleringsformål: Byggeområde – tomt for allmenntilleggsformål (S-1715, vedtatt 04.08.71)
Grunneier: Norsk Sjøfartsmuseum

Sted: Majorstukrysset
 Gjeldende reguleringsformål:
 Byggeområde forretning/kontor
 (S-2255, vedtatt 28.07.77)
 Grunneiere:
 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



Side 14 Kdp for torg og møteplasser.



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



Sted: Grefsen station
 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



Kdp for torg og møteplasser. Side 15

Bydel Alna

Sted: Trosterudvillaen
 Gjeldende reguleringsformål:
 Byggeområde – tomt for offentlig bygning (S-1422, vedtatt 30.08.67)
 Grunneier: Oslo kommune



Sted: Haugerudparken
 Gjeldende reguleringsformål:
 Byggeområde – tomt for offentlig bygning (sosialsenter) (S-1786, vedtatt 20.10.72)
 Grunneier: Omsorgsbygg Oslo KF

**Bydel Nordstrand**

Sted: Lambertseter torg
 Gjeldende reguleringsformål:
 Byggeområde – forretningsstrøk (S-438, vedtatt 16.05.52) og trafikkområde (Lambertseter stasjon) (S-1233, vedtatt 22.07.65)
 Grunneiere: OBOS Forretningsbygg AS, Langbølgen Borettslag

Bydel Søndre Nordstrand

Sted: Bakkeløkka
 Gjeldende reguleringsformål:
 Uregulert
 Gjeldende arealbruk:
 Byggeområde næringsområde i kommunedelplan for næringskorridor Oslo syd (Kdp. nr. 7, vedtatt 26.05.93)
 Grunneier: Oslo kommune

5. Planbeskrivelse

Planens sammenheng med andre planer og annet planarbeid

Tabellen nedenfor gir en skjematisert 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 avgrensning	Premiss for kdp t+m	Gir mål for kdp t+m	Koordinert med kdp t+m	Kdp t+m kan gi føringer
Oslomiljøet – byøkologisk program	2003	Politisk program	Oslo	X	X		
Kommuneplan 2008	2008	Kommuneplan	Oslo		X		
Plan for idrett og friluftsliv i Oslo 2009-2012	2009	Kommunal plan	Oslo	X	X		
Grøntplanen (revisjon)	Under arbeid	Kommunedelplan	Oslo			X	(X)
Kdp Alna miljøpark	Under arbeid	Kommunedelplan	Langs Alna				X
Kdp byutvikling og bevaring i Indre Oslo	Under arbeid	Kommunedelplan	Indre Oslo			X	X
Samarbeidsprosjektet "Levende Oslo"		Samarbeidsprosjekt Oslo kommune og private aktører	Sentrum ++			X	X
Fjordbyplanen	2008	Planprogram	Sjøfronten	X		X	
Helhetlig utviklingsplan for Groruddalen (HUG)	2006	Ikke lovfestet strategiplan	Groruddalen	X	X		
Strategisk grønstrukturplan for Groruddalen	?	Ikke lovfestet plan	Groruddalen	X	X		
Vedtatte reguleringsplaner/kommunedelplaner (kdp) for avgrensede områder	Vedtatt	Reguleringsplaner/kdp	Ulike delområder	X			
Reguleringsplaner under arbeid	Under arbeid	Reguleringsplan	Ulike delområder			X	X
"Vakker by"	2005	Handlingsprogram	Oslo		X		
Designmanual for Oslo – Indre by. Versjon 01	Under arbeid	Handlingsprogram	Oslo			X	X
Gatebruksplanen	Under arbeid	Handlingsprogram	Sentrum + Hausmannskvartalene			(X)	(X)
Program for gateopprusting – Indre Oslo	Revideres	Handlingsprogram	Indre Oslo				X
Stasjoner og tilgjengelighet T-bane (T-baneprosjekt)		Handlingsprogram	Oslo			X	X
Belysningsplan for Oslo	Under behandling	Ikke lovfestet plan	Sentrum ++			X	X

Sammenhengen til kommunedelplan for blågrønn struktur i byggesonen (Grøntplanen)
Gjeldende Grøntplan ble vedtatt i desember 1993 og er under revisjon. Et revidert planforslag var lagt ut til offentlig ettersyn juni – september 2009.

Grøntplanen omfatter til dels de samme arealene som kommunedelplan for torg og møteplasser. Planene har begge fokus på rekreasjon, parker og turveinett. Grøntplanen er likevel mer rettet mot fysisk utfoldelse og naturopplevelser enn kommunedelplan for torg og møteplasser. Denne understreker de sosiale aspektene ved rekreasjon, og tilrettelegging og utforming av plasser for å fremme god samhandling mellom mennesker. Grøntområdenes rolle som naturområder og tema biologisk mangfold omhandles i hovedsak i Grøntplanen.

De samme arealene kan altså inngå i begge planene, men med ulikt hovedfokus, og derfor med ulike bestemmelser. I slike tilfeller gjelder begge sett av bestemmelser.

Planens innhold

Planen har to hovedfokus:

1. Planen gir en struktur av torg og møteplasser som består av nye og eksisterende møteplasser, og forbindelser dem imellom. Torg og møteplasser både på overordnet og lokalt nivå inngår i strukturen. Arealbruken gis for de fleste plassene med juridisk bindende virkning, og det knyttes bestemmelser og retningslinjer til dem, for å sikre god tilrettelegging og kvalitet.

2. Planen stiller krav til torg og møteplasser for nye utbyggingstiltak. I utpekte "områder for etablering av torg og møteplasser ved byutvikling" formuleres disse kravene som juridisk bindende bestemmelser som må følges opp i reguleringsplan, mens de for øvrig gjelder som veiledende retningslinjer.

Planen fastlegger fem typer torg og møteplasser

Planen legger spesielt "overordnede 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 overordnede:

- **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 avgrensning.

- **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 avgrensede 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 avgrensede 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, Akerelva, Ellingsrudelva, Hoffselva, Makrellbekken, Mærradalsbekken, Lysakerelva) har samme karakter av grøntdrag med punktvis møteplasser.

Grøntområdene langs Oslos vassdrag, langs fjorden, og også andre grøntområder, er sentrale for byens biologiske mangfold. Tilrettelegging av møteplasser og ferdsløse 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 ferdsløse og opphold ved sjøen og vassdragene er en viktig kilde til opplevelser.

- **Strøkgate 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 transportører 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 overordnede 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 overordnede torg og møteplasser i planen

Både overordnede og lokale torg og møteplasser er viktige for sine brukere. Ofte har de både overordnede 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 overordnede 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 overordnede

- idrettsanlegg med kunstgressbane defineres som overordnede 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 overordnede 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 forurensning, 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 tomte, 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

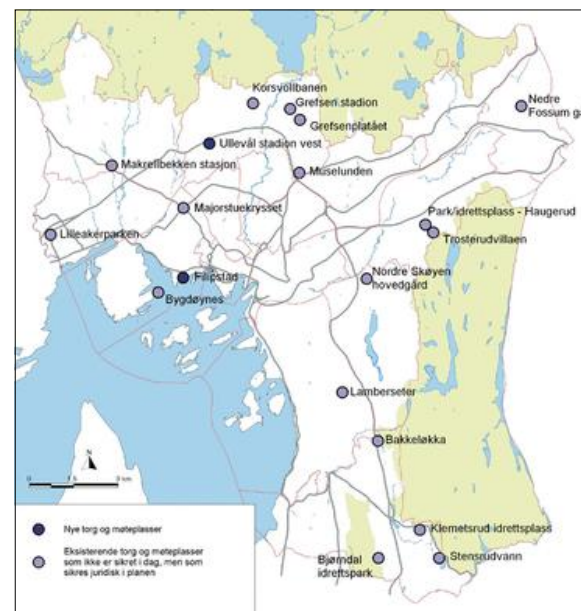
oversikt over planens nye og eksisterende torg og møteplasser.

På side 13 - 17 er vist de torg og møteplasser hvor reguleringsplan er satt til side og erstattet av foreliggende plan.

Område for etablering av torg/møteplass ved byutvikling

For å sikre at behov for torg og møteplasser blir ivarett 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 bestemmelsene 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 område-typer 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 bygnings-etatens 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 m² 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 m².

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 m² BRA) er det som regel avsatt areal til formålet. I Lodalen – Kværnerområdet er andelen offentlig plass/park i underkant av 7 %, i Ensjø ca. 17 % pluss gater og i Bjørvika 39 % pluss gater. I mindre prosjekter (mellom 5000 m² og 40 000 m²) 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 overordnede 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 m² BRA i disse områdene bør sikres minst ett torg/møteplass, og at behovet vurderes i utbygging under 20 000 m² 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/PASS



Sæter



Furuset senter



Damplassen, Ullevål

ANNEN OVERORDNET MØTEPLASS



Årvollsdammen



Nordre Lindeberg gård



Haralokka, Bøler

Eksempler på typer torg og møteplasser

GATE



Bogstadveien

FORBINDELSE



Turvei D2, Ensjø



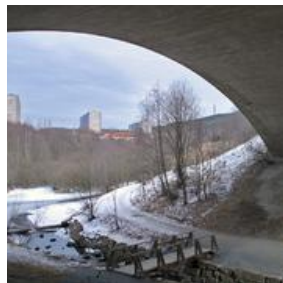
Markveien, Grünerløkka



Turvei langs Akerselva, Åmot bru til venstre (Grünerløkka)



"Gladengata" planlagt som nye Ensjøs handlegate



Turvei langs Alna på Ammerud

Eksempler på typer torg og møteplasser

LOKALE TORG OG MØTEPLASSER -
de små perlene



Badedammen, Grorud

LOKALE TORG OG MØTEPLASSER -
de mange perlene



Sørli plass, Enerhaugen



Valkyrie plass, Majorstuen



Eldrepark, Manglerud



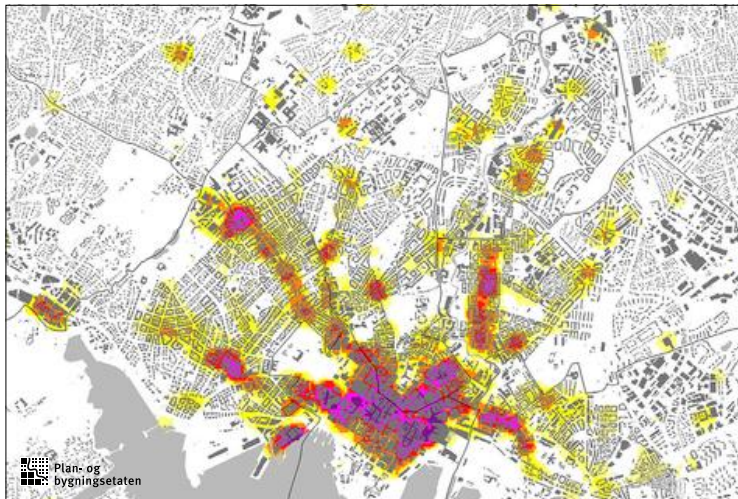
Skolegård, Bjølsen skole



Kirkegård, Gamle Aker kirke

Bredde i rekreative tilbud bidrar til variert byliv

Utvalget av rekreative tilbud påvirker bylivet. Tilstedeværelse av handel, service, kulturtilbud, ulike serverings- og utelivstilbud og arrangementer trekker folk til seg. Oslos sentrumsområde kan betraktes som en sammenhengende arena for ulike former møter i det offentlige rom. Området har betydning som møteplass både for tilreisende og hele Oslo. Andre steder i byen som har denne intensiteten og det fortettede bylivet kan være større knutepunkt, regionale sentra og strøksgater. For øvrig vil innelukkede kjøpesentre også kunne ha denne karakteren for deler av døgnet.



Analysekart for indre Oslo som viser **konsentrasjonen av tilbud** av butikker, kaféer, restauranter, teater, kino, utstillinger og andre kulturtilbud (fra gult til lilla). Byrom, parker, sjø- og elvefronter og andre uterom som del av byens rekreative arenaer inngår ikke i analysemodellen. Konsentrasjonen av tilbud gir også et bilde av intensitet i byliv. Kartet er utarbeidet av PBE, og baserer seg på foretaksregister og andre GIS-data.

NABOLAGETS MØTEPLASSER

Nabolagets møteplasser prioritert i planen
I denne kommunedelplanen er fokus rettet mot bydelens og nabolagets arenaer. Byens møteplasser fungerer gjerne både som møteplasser for beboere i nabolaget og for folk fra andre steder i byen. Denne sammensatte og mer overlappende bruken, der nabolagets arenaer har mange brukere med ulik tilhørighet til nabolaget, gir ulike uttrykk for måter å forholde seg til nabolaget på. ("By og byliv i endring", Edward Robbins).



Denne planen fokuserer særlig på barn, unge og eldre.



Høy mobilitet for store deler av byens befolkning gir gode muligheter til å ta i bruk steder langt fra egen bopel. Spesialiserte behov og ønsker tilsier at svært mange forflytter seg aktivt også ved bruk av hverdagslivets møteplasser. Tilbud i nærmiljøet konkurrerer med tilbud andre steder i byen og nærhet er for mange ikke en avgjørende faktor ved valg av møtested.



Fleksibel nabolagsplass som brukes mye til ballspill mm. om sommeren og skøyting om vinteren.

Barn, unge og eldre i fokus

Ved særlig å fokusere på nærmiljøets arenaer tilgodeser man grupper som har begrenset mulighet til å forflytte seg og velge møtested, eller som av ulike årsaker har større behov for møteplasser i nærmiljøet og ulike former for lokal tilknytning.

Grupper som anses å bruke nærmiljøet mest aktivt er barn, unge og eldre, samt voksne som i mindre grad er i arbeid for en kortere eller lengre periode.

Grad av mobilitet påvirker hvilke steder som tas i bruk og kan til en viss grad knyttes til hvordan man forflytter seg. I oppveksten øker aksjonsradiusen med alder. Fram til man blir voksen er barn og ungdom i stor grad knyttet til nærområdenes arenaer og det kollektive transporttilbudet. Aksjonsradiusen avtar igjen for eldre.

Nabolagsarenaer er i stor grad bruksarenaer
Nabolagets plasser kan være svært forskjellige for ulike grupper mennesker. Men noen behov anses som grunnleggende:

- leke- og aktivitetsområder for barn og unge
- rekreasjonsområder og møteplasser for alle, med fokus på tilgjengelighet, aktivitet, trivsel og trygghet
- attraktive urbane møteplasser

For å kartlegge slike arenaer ble det som del av planarbeidet gjennomført en omfattende medvirkningsprosess i samarbeid med bydelene.

Utvikling av møteplasser i det offentlige rom

I det følgende drøftes ulike sosiale og fysiske utfordringer knyttet til utvikling av møteplasser i det offentlige rom. Kommunedelplanens forslag til strategi på disse utfordringene er angitt i blå tekstbokser.



6.2 Sosiale utfordringer

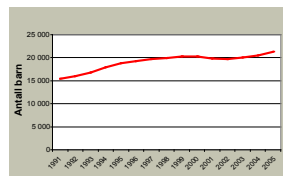
BY- OG BYLIV I ENDRING

Byrekreasjon og hverdagsliv

Som en følge av internasjonale urbaniserings-tendenser, 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 tilleggende 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.

Intensivt 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



Figuren viser at andelen barn (0 - 15 år) i indre by er økende.

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.

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 intensivt 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 intensivt og mangfoldig byliv og som dekker flere brukeres behov. I indre by prioriteres leke- og aktivitetsarenaer. I ytre by prioriteres møteplasser for mange og ulike brukere, med nærhet til andre typer tilbud og etablerte sentre.

Utvikling av arenaer for aktivitet og mer uorganisert bruk vektlegges og fanges opp i bestemmelse.

Gode eksempler på tilrettelegging for allsidig bruk og aktivitet vises i verktøykassen.



"Jibbepark" (snowboard) på Grünerløkka, eksempel på ny bruk av park vinterstid.



Akebakke i urban setting, utradisjonell bruk av byrommet, Amsterdam.



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 hilsener, 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 steds 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 befolknings-sammensetning 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 Grorudalen 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 møtesteder 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 legge tilrette for flere grupper samme sted.
- Større parker og parselhager 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.
- Parselhager er viktige møtesteder for kvinner i multietniske bymiljøer.
- Grøndalen er et særskilt intensivt, flerkulturelt byområde, attraktivt for hele regionen. Byområdet særskilte multietniske urbanitet og spesialiserte handel, gir tilhørighet for mange.



- Konsentrasjon av moskeer og andre trosamfunn bidrar også til denne attraktiviteten.
- Andre former for "fritidskultur" gir andre forutsetninger for bruk av uterommene. Parselhager 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.



Parselhager er viktige møtesteder.

PLANSTRATEGI

Møtestedene 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 møtesteder er dette tatt spesielt hensyn til ved bredde i utvalget av typer steder, med ulike roller og bruk. Retningslinjene åpner for parselhager som del av denne strukturen.

Forhold som berører utforming av uterom og tilleggende 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 "Møtesteder i multietniske utemiljøer" drøfter ytterligere tiltak knyttet til dette.

Fortetting av indre og ytre by tilsier økt fokus på barn og unges leke- og aktivitetsområder.

BARN OG UNGE

Konkurransen 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 møtestadstilbud.

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 utearealer. I stor grad er disse arealmessig sikret, men uregulerte grøntområder og ubebygde regulerte grunn kan være arealer i fare for gjenbygging.

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. Tilleggende 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 skolens utearealer som lokale møtesteder. 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 skjerings-tiltak, som gjerdet, trafiksikkerhetsiltak og annen skjerming mot støy og forurensning. Men oppvekst i by krever at nabolag og bygradvis "tas i besittelse" og inngår som del av barn og unges arena for selvstendighet (jf. Maria Nordström "Barn i stan?", Stads-miljørådets 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 begrenset 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 "Barnetrakk".



PLANSTRATEGI

Planen sikres planmessig steder av betydning for barn og unge. Bestemmelsene fastlegger kvalitetskrav som skal sikre barns og unges behov.

Ved tilrettelegging av møtesteder 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 barnetrakkregistreringer 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 ressursterk 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 tilrettelegget 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 iakttas 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 sammenstapte tilbud. Ved utformingen av møteplasser er det behov for større fokus på variasjon av rolige og aktive soner, der både å iakttas og være deltagende er ivare tatt 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.

Klart lesbare skiller mellom allment tilgjengelige og private arealer fremmer bruken av det offentlige rom.



PLANSTRATEGI

De mange lokale møteplassene i nabolaget er særskilt viktige for eldre. Planen fastlegger en struktur av varierte møteplasser, både lokale og overordnede, som legger til rette for allsidig bruk.

Ulike tiltak rettet mot tilgjengelighet og trygghet øker mobiliteten, både ved å redusere hindre og gi bedre oversikt.

Godt tilbud på allment tilgjengelige sittemuligheter er svært viktig. Dette er fanget opp i planens bestemmelser. En egen benkestrategi vil kunne være en oppfølgingsoppgave.

OFFENTLIG/PRIVAT

Ønske om høy utnyttelse og overvåking
Planen omhandler uterom som skal være offentlig tilgjengelige. Overvåking og kontroll av uterom kan medføre begrenset handlingsrom for enkelte grupper. Eksempelvis anses skating, gatesalg og annen markedsføring som uønsket i mer halvprivatiserte byområder. Dette er uterom som fremstår som offentlig tilgjengelige, men som begrenser sin offentlighet gjennom bruk av vektore 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 møstedene er i bruk og man møtes på det kommersielle 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.



PLANSTRATEGI

I bestemmelsene fastlegges at fysisk overdekning 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.

Hvordan skiller mellom allment tilgjengelige og private arealer er visuelt definerte eller uklare, påvirker oppfattelsen og bruken av byrommene.

PLANSTRATEGI

Ivaretagelse av universell tilgjengelighet ved utforming av møteplasser sikres gjennom egen bestemmelse.

Verktøykassen viser en metode for et "benkeprogram".

BEHOV OG KRAV TIL TRYGGHET

Økende fokus på trygghet

Opplevelsen av utrygghet i byens uterom er økende for mange. Økt oppmerksomhet, blant annet gjennom media, har ført til økt fokus på temaet.

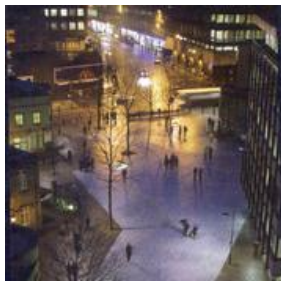
Fysiske tiltak fremmer opplevelse av trygghet

Fysiske tiltak kan fremme opplevelse av trygghet og dette bør tas hensyn til ved tilrettelegging av møteplasser i uterommene.

Eksempler på dette er:

Styring og intensivering av sirkulasjonsstrømmer, som fremmes av varierte tilbud og aktiviteter i tilliggende bebyggelse og uterom. Et visst aktivitetsnivå er særskilt nødvendig på kvelds- og nattetid 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.



Åpne plasser med god belysning føles tryggere på kveldstid (Newcastle).

Tilliggende bebyggelse bør henvende seg mot uterommene for å kunne bidra til uterommens 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.



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. Uterommens størrelse, beliggenhet og grad av offentlig karakter er under press. Høy arealutnyttelse kan endre uterommens oppholds-kvaliteter 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 strøkgatene. 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 parselhager, 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 oppholds-kvaliteter 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 tilrettede adkomster. Nedkjøringsramper i selve byrommene bør unngås.



Ubebygde arealer i byen er potensielle 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. Brede 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 utbyggings tiltak.

Strøkgater, andre overordnede gater og viktige forbindelser sikres ved å inngå i planens overordnede struktur av møteplasser.

Større arealer med potensielle 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 forfetting 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 forfetting. 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

Intensivt 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 intensivt bruk rettet mot ulike brukere.

FARE FOR GJENBYGGING AV EKISTERENDE PLASSER/TORG I YTRE BY

Lokale, åpne senterborg bør sikres

Drabantbyene er bygd opp rundt lokale nærsentra og det er store forskjeller i sentrenes tilbud.

Større handelsentre utvikles i nærhet til stasjoner med god kollektiv- og biltillgjengelighet. Dette medfører stort utbyggingspress på tiliggende torg og andre utendørs møteplasser, eksempelvis på Lambertseter torg og Grorud senter.

De store handelsentrene 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 tiliggende 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 sentre har attraktive uteoppholdsarealer.



PLANSTRATEGI

Det er fastlagt planbestemmelse hvor gjenbygging av torg/møteplasser ikke tillates.

Verktøykassen viser eksempler på møteplasser i tilknytning til større kjøpesentere 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 forrlate uterommene og bryte ned byens stedege 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 nyttenking, eksperimentell arkitektur, bruk av humor, kunst og lignende.



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 detalj-utforming av møteplasser skal bidra til å styrke steds karakter og bidra til gode lokale, bærekraftige løsninger.



Byøkologiske faktorer det skal tas hensyn til ved utvikling av møteplasser:
- størrelse
- korridorer
- overganger/kanter
- arts mangfold
- skikning av vegetasjonen

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 deltelse.

Noen aktiviteter krever større grad av tilrettelegging, som f.eks. klatre- og skateanlegg. Her er god utforming avgjørende for at engene 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 bruk 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 uterommene attraktivitet tilsier også høyere driftsstandard, som betyr økte driftsmidler, men også differensiering av driftsstandarder.

Bydelene har fått overført ansvar for store deler av bydelens 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 overgrepene 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 utbyggingsaker 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 utbyggerne er tjent med utvikling av attraktive og gode allment tilgjengelige uteområder, jf. Tidemannsparken. Gjennom utbyggingsavtaler kan kvalitet og omfang på de offentlige arealene konkretiseres og sikres.

Drifts- og vedlikeholdsansvar for arealer og anlegg kan avklares og sikres gjennom utbyggingsavtaler.

PLANSTRATEGI

Sjekkliste for plan- og byggesaksbehandling skal bidra til tidlig avklaring av offentlige interesser knyttet til behovet for uterom og samhandling aktørene imellom.

Verktøykassen vil gi eksempler på vellykkede samarbeidsprosesser mellom private og offentlige aktører.

Utvikling av eksisterende og etablering av nye torg og møteplasser vil i mange områder måtte sikres gjennom utbyggingsavtaler.

I utbyggingsavtalene skal kvalitet og standard for opparbeiding konkretiseres og ansvar for drift og vedlikehold fastlegges.

Både det offentlige og private utbyggere er tjent med utvikling av attraktive og gode offentlige uteområder.

Litteraturliste

- By og byliv i endring.** Studier av byrom og handlingsrom i Oslo. Jonny Aspen (red), 2005
- På sporet av byen:** lesninger av senmoderne byliv. Johnny Aspen og John Pløger (red), 1997
- Bo i bysentrum.** By i bosentrum. Guro Voss Gabrielsen og Bård Isdahl, Norsk Form 2005
- Endringsprosesser i norske drabantbyer.** Thorbjørn Hansen og Ingar Brattbakk, Byggforsk 2005
- Byliv og havnefront.** Nicolai Carlberg & Søren Møller Christensen, Københavns universitet 2005
- Open. New Designs for Public Space.** Raymond W. Gastil and Zoë Ryan, Van Alen Institute: Projects in Public Architecture, New York 2004
- Flesh and stone.** The body and the City in Western Civilization, Richard Sennett 1994
- Byens rum.** Byens liv. Jan Gehl and Lars Gemzøe, København 1996
- Gåboka.** Inge Dahlman, Vegdirektoratet 2005
- Allmenningen.** Det urbane fristed. Bergen Byformcenter 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
- Stedelige vrije tijd.** Multirecreative 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.

Forhåndsinspill – sammenstilling av innspill fra private og bydelen 27.09.06.

Møteplasser i multietniske miljøer, Byggforsknotat 83 2006, mars 2006.

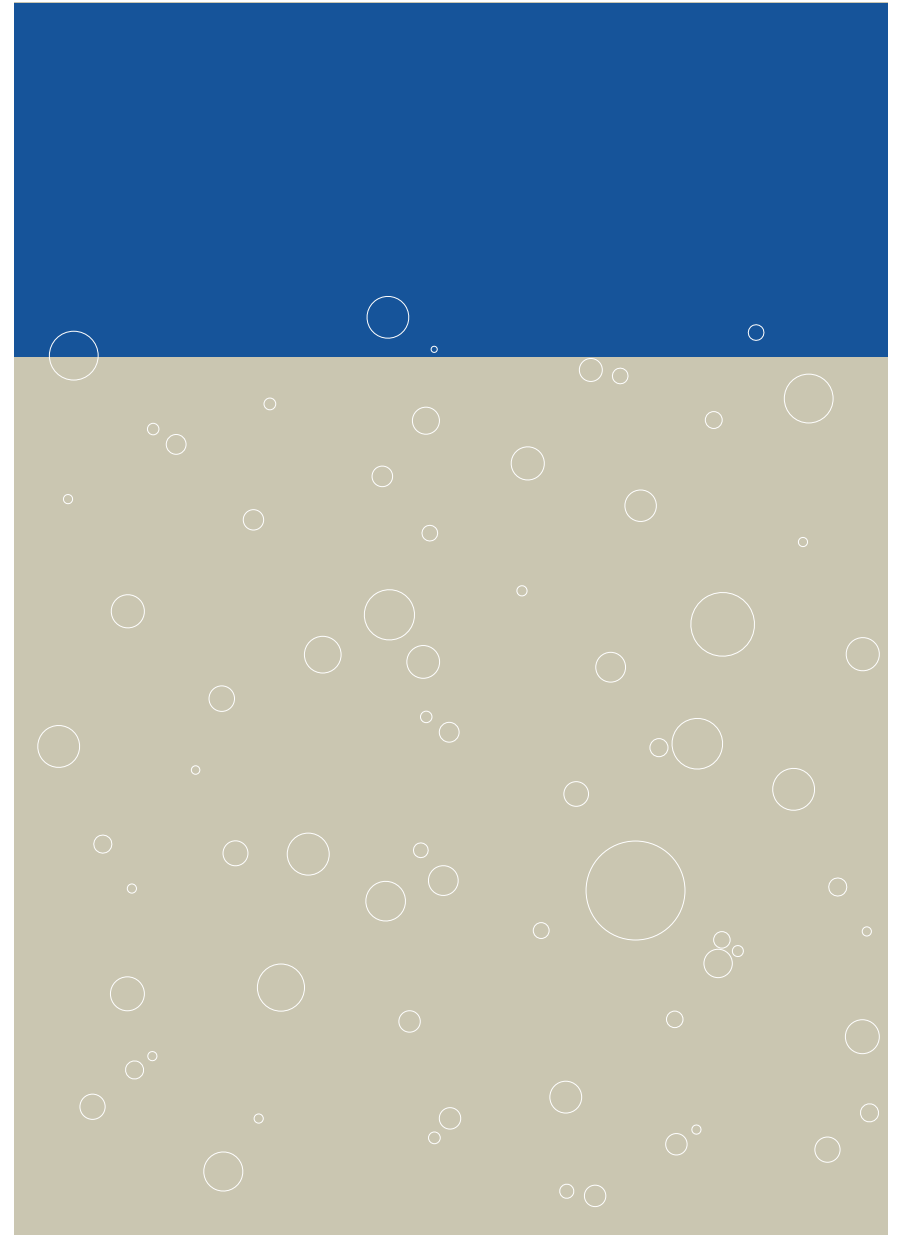
Verktøykasse, januar 2009.

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 Røjom, Eiendoms- og byfornyelsesetaten
 Runar Ovesen, Friluftsetaten
 Jenny Ann Flø, Samferdselsetaten
 Terje Nordeide, Vann- og avløpsetaten

Målfrid Nyrnes har fulgt planarbeidet som enhetsleder i Plan- og bygningsetaten





S-133GO

Vestre bydel II. Regulerings og bebyggelsesplan med vedtekts- bestemmelser for området begrenset av: Hegdehaugsveien - Bogstad- veien - Valkyriegaten - Kirkeveien - Frognerveien - Drammens- veien (inkl. denne sydside) og Parkveien (inkl. denne østsi)

Vedtaksdato: 08.03.1939

Vedtatt av: Arbeidsdepartementet

Vedtaksdokumenter: [193901368](#)

Lovverk: BL 1924

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015.

Knytning(er) mot andre planer: 23471, 33356, V101039, V230372, 24179, 5978, V060945, 29593, 42293, 34078, V120462, 13954, 21980, 3338, V200298, V100298, V191208, V200209, V070905, V160804, V280904

Dokumentet består av 5 side(r) inkludert denne.

Se Endring av par.1B nr.3 i S-1748.

BYPLANVEDTEKT FOR INDRE SONE (YTRE).

Denne vedtekt omfatter følgende vedtektnummere:

Vedtekt nr:	Vedtatt:	Godkjent av bystyret:	Stadfestet av dept:	Byplan
171	20/4-37	27/10-1938	8/3-1939	V B II
172A	8/6-37	8/12-1938	3/2-1939	V B III
173	14/9-37	26/2-42	4/6-1942	N B I
174	11/1-38	20/6-40	17/10-40	V B I
177	27/9-38	16/10-42	22/12-42	Grunerl.
		23/5-47	26/9-47	
178	10/1-39	5/2-42	4/6-42	Ø B III
179	2/5-39	30/10-46	17/7-47	Ø B II
181	10/10-39	5/2-42	4/6-42	N B I
182A	28/11-39	5/12-46	28/4-1947	Ø B V
183	13/2-40	24/9-42	6/11-42	Ø B IV
184	2/4-40	14/12-51	22/7-52	Ø B I
188	6/5-41	22/2-42	6/11-42	V B IV

BYPLANVEDTEKT.

§ 1.

A. Med de unntak som er nevnt nedenfor under punkt B tillates det bare ført opp beboelsesush.

B. Unntatt fra boligbestemmelsen er:

1. Strøk som hører til "indre sone", og arealer som er satt av til:
2. Offentlig bebyggelse så lenge de disponeres til dette bruk, på byplanen merket "Off.bebygg".
3. Forretningsbebyggelse av den art, som er nevnt nedenfor, på byplanen fargelagt med brunt.
4. Industribbyggelse, på byplanen fargelagt med gult.

Ad 3. Ved forretningsbebyggelse forstås en bebyggelse med lokaler for kontorer, magasiner, lagre og lignende som er bestemt for direkte vareomsetning og som kan føre med seg stadig fra- og tilbringelse av gods, tilstrømming av mennesker, lukt, larm eller andre forhold som er sjenerende for boligene omkring. Anm. Byråsjef Schultze i Innenriksdepartementet har i konf. 29/4-1944 fortolket pkt. 3 sånn:

"I bydelsplaner i ytre sone er det regulert strøk for:

1. Boliger. 2. Forretningslokaler.

I de for boliger regulerte strøk har grunneieren ikke krav på innredning av kontorer. Kontorer vil følgelig bare kunne innredes etter innvilget unntak fra byplan og vedtekt. Sådant unntak kan gis av bygningsrådet, resp. reguleringsrådet".

Ad 3 og 4 På tomter, hvor det finnes eldre forretnings- eller industrianlegg av nevneverdig betydning, kan bygningsrådet tillate videre utbygging av disse, selv om de ikke ligger på de arealer som er nevnt foran.

§ 2. Bebyggelsen skal være dels tett, dels åpen etter som det er vist på byplanen. Hvor denne fastsetter åpen bebyggelse skal bygningene være helt frittliggende eller bygd sammen to og to inn til en felles grenselinje og for øvrig frittliggende med mindre det er bestemt annerledes i byplanen ved fastsettelse av indre byggelinjer.

Fra det som er nevnt foran kan unntak gjøres for uthus og garasjer som omhandlet nedenfor under par. 7. Minste avstand mellom frittliggende bygninger skal svare til høyeste tilstøtende bygningens høyde, målt fra overkant terreng til murlivets øvre avslutning, og ikke være under 8 m.

§ 3. All ny bebyggelse skal føres opp i de vedtatte byggelinjer. Hvor indre byggelinjer ikke er regulert, er bebyggelsens dybde begrenset ved bygningsvedtektenes bestemmelser. Uansett det som er nevnt foran kan bygningsrådet tillate at nå eksisterende bebyggelse, som er ført opp før disse vedtekter trådte i kraft og som ikke er lagt etter byggelinjene blir undergitt slik om- eller tilbygning som bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter i øvrig tillater. Dette gjelder såfremt bygningsrådet ikke mener at disse arbeider må betegnes som hovedombygging eller er til hinder for gjennomføring av byplanen.

§ 4. Fasadelengden for enkelt frittliggende bygning må ikke være over 32 m. Dersom to eller flere bygninger bygges sammen langs byggelinjen tillates dog en lengde inntil 40 m. Bygninger som ligger på hjørne eller i vinkel med gata måles etter lengden av de sammenlagte front-(ikke gårds-)fasader med fradrag av bygningens dybde.
Eksempel (Illustrasjon) X+Y ikke over 32 m

S-133GO

resp. 40 m.
Z medregnes ikke.

Unntak fra bestemmelsene foran skjer dersom dette er fastsatt på byplanen ved indre byggelinjer eller ved angivelse av fasadenes maksimumslengde.

- § 5. Bygningene kan føres opp med det etasjeantall som er skrevet på byplanen. Hvor gesimshøyder er påført skal bygningene føres opp til den høyde som således er angitt. Hvor planene ikke angir noe om dette gjelder bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter.
Hvor det er regulert åpen bebyggelse kan det over det foran nevnte etasjeantall, dersom dette er anført på planen, innredes overetasje (O.E.) til loft eller leilighet, enten a) under hellende tak eller b) hvor det er flatt tak, innenfor tilbaketrunkne yttervegger. Ingen del av overetasjen må ligge utenfor en hellingsvinkel på 45 grader.
Det må sørges for at det i overetasjen, hvor slik finnes, eller annet sted i bygningen, foruten vanlige kjellerrom (buer) anordnes oppbevaringsrom for hver leilighet. Dette skal svare til minst 10 % av leilighetens gulvflate, dog aldri under 3 m² og isolert mot kulde, fuktighet og lignende på slik måte som bygningsmyndighetene bestemmer.
Overkant hovedgesims (d.e. murlivets øvre avslutning) må ikke legges mer enn 1.0 m over himlingen i øverste fulle etasje.
- § 6. Hvor etasjeantallet er begrenset skal kjelleren, hvor denne er innredet til varig opphold for mennesker regnes med i etasjeantallet; dog regnes ikke kjelleren med såfremt det i denne bare innredes porterbolig (d.e. leilighet på maksimum 3 værelser og kjøkken) og andre kjellerrom som er nødvendige for beboerne.
- § 7. Uansett bestemmelsene i par. 1 kan bygningsrådet, dersom reguleringsrådet ikke har noe å innvende, tillate ført opp uthus eller garasje på den del av tomta som finnes passende, enten frittliggende eller i direkte tilknytning til hovedbygningen. Uthus eller garasje må ikke ha over 1 etasjes høyde og ikke benyttes til beboelse.
- § 8. I det frie mellomrom av minst 4 m mellom frittliggende bygning og nabogrense kan bygningsrådet tillate at det anbringes overbygninger over utgangsdører dersom det fra disses ytterkant er minst 2 m til nabogrense.
Hvor naboens samtykke er innhentet kan bygningsrådet dessuten tillate at mellomrommet, hvor det benyttes til innkjørsel, blir overdekt i inntil 1 etasjes høyde.
- § 9. Bygningene skal ha fasademessig utstyr på alle frittliggende sider. For bygningsgrupper som hører sammen skal de forskjellige bygningers ytre være i det vesentlige i samsvar med hverandre. De skal være utført i noenlunde ensartede materialer og farge og - såvidt mulig - med gjennomgående gesims- og mønehøyder, like og sammenfallende takformer og harmonerende arkitektur.
- § 10. Hvor det er regulert åpen bebyggelse på byplanen, og hvor bygningenes fasader ikke ligger i gatelinjen, skal eiendommene mot gate innhegnes med åpent stakitt av høyst 1.2 m høyde, fundamentert på stolper eller granittokkel. Fra dette kan unntak gjøres ved vedtak av en felles plan for større sammenhengende områder. Stakittet skal være av samstemmende utseende og materialer for sammenhengende områder.
Bygningsrådet kan fastsette bestemmelser for opparbeidelse av det åpne området mellom frittliggende bygningsblokker. Det kan også forlange at det til dekning av innblikk fra gata føres opp muret eller støpt innhegning av minst 1.80 m høyde i linjen mellom gatefasadene.
- § 11. Uansett foranstående gjelder for nedennevnte følgende.

SÆRBESTEMMELSER, (på byplan anført S.B.)

- 1.Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
På bebyggelsen langs Gyldenløves gates sørside mellom Eckersbergsgate og Løvenskioldts gate skal hovedgesimsens høyde for mansardtrekningen ikke overstige 13.5 m regnet fra Gyldenløves gates middelhøyde utenfor vedkommende kvartal. Den samlede bredde av vinduer i mansardtakflater mot gate må ikke overskride 4/10 av dennes lengde.
2. Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
Bebyggelsen langs Fritz Thaulows gate mellom Fearnleys gate og Middelthuns gate kan gjøres

S-133GO

sammenhengende og følgende en byggelinje som er vist på reguleringsssjefens plan av 15/5.1929. Bebyggelsen langs Middelthuns gate i 70 m lengde og langs Fritz Thaulows gate i 55 m lengde fra disse gaters hjørne utføres etter bygningslovens bestemmelser for tettbebyggelse.

- 3.Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
Matr.nr. 20 Majorstuveien 2,4,6 og 8 Dywads gate skal ved nybygning ikke kunne bebygges i større utstrekning enn nå i forhold til nabogrense. Dog skal nr. 2 Dywads gate kunne bebygges nærmere grensen til nr. 18 Majorstuveien enn nå såfremt sist nevnte eiendom bebygges nærmere denne grense enn 4 m.
Matr. nr.1 Middelthuns gate samt nr. 16 og 18 Majorstuveien skal ved nybygning bebygges inn til bestående nabogavl på henholdsvis nr. 24 og 28 Industrigata og nr. 20 Majorstuveien.
- 5.Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
På Frognerveien 47 skal utvendige skorstener ikke tillates. Terrassebygningene mellom våningshusene kan inneholde garasjer og vanlige kjellerrom og skal i det ytre gis samme fasadeutstyr som våningshusene.
Garasjene må bare benyttes for private biler.
Terrassebygningenes overkant skal ikke ligge over cote 34,0. Innkjørsel til tomten skal bare anordnes fra Frognerveien. Mellom inngangene for øvrig må ingen gjennomkjørsel kunne finne sted.
- 6.Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
På bebyggelsen langs Industrigata, Dunkers gate og Holmboes gate skal overetasjene på den side, som vender mot gårds plass, føres opp i flukt med den nedenfor liggende del av bygningen.
- 7.Y. UTGÅR.
- 8.Y. (Vestre Bydel III, vedtekt nr. 172 A).
Dersom noen del av bebyggelsen på Rosenborggata 11 og 13 trekkes tilbake minst 19.50 m fra Bergslisens gatelinje, kan det tillates gjennomgående gesimslinje, som dog ikke må ligge høyere enn på kote 74.00. Taket skal ha en hellingsvinkel av maksimum 30 grader og uten andre oppbygg enn de nødvendige skorstener, ventilasjonskanaler og tekniske anlegg (heiser).
- 9.Y a. (Vestre Bydel III, vedtekt nr. 172 A).
I området mellom Stensparken, Thereses gate og Stensgata nordenfor Thereses gate 31 må ingen del av bebyggelsen ligge høyere enn 18 m over nivå i den østenfor liggende del av Thereses gate eller Stensgata. Denne høyde måles som fasadelengdens middelhøyde på hver tomt.
- 9.Y b. Mot Stensparken skal ingen innkjørsel eller inngang for eiendommene langs Thereses gate og Stensgata være tillatt.
- 10.Y. (Vestre Bydel III, vedtekt nr. 172 A).
Gjennom Grønnegata 19 skal det mellom Grønnegata og Per Sivles gate anordnes passasjer. Disse to passasjer skal hver ha 1 - en - etasjes høyde regnet fra Grønnegatas nivå, og veggene ut mot passasjene skal være uten åpninger.
Bygningene på de tomter som støter til passasjen skal bygges sammen over passasjene.
- 11.Y. (Vestre Bydel III, vedtekt nr. 172 A).
På Hegdehaugsveien 17,19,21 må bygningenes høyde mot gårds plass (i dette også fløybygningene) ikke på noe punkt overskride en hovedgesims på kote 47.45 med overetasjen innenfor en linje i 45 graders vinkel med horisontalen.
- 12.Y. (Nordre Bydel 1, vedtekt nr. 173).
På Waldemar Thranes gate 60 og 62 skal bebyggelsen regelmessig ikke inneholde leiligheter som er mindre enn 3 værelser, pikeværelse og kjøkken.
- 13.Y. (Nordre Bydel I, vedtekt 173).
På eiendommen Vallegata 11,13,19,21,23,25 og Geitmyrsveien 38 og 40 skal hvert enkelt våningshus ikke inneholde mere enn 2 familieleiligheter.
- 14.Y. (Nordre Bydel I, vedtekt nr. 173).
Det kan regnes med dispensasjon fra foranstående vedtekter for eiendommene Lovisenberggata 7 -

S-133GO

21, hvis disse bebygges videre til sykehus eller dermed beslektede formål. Reguleringsrådet kan i tilfelle samtidig kreve seg forelagt til godkjenning en samlet plan for bebyggelsen.

- 15.Y. (Vestre Bydel I, vedtekt nr. 174).
For området mellom Drammensveien nr. 78, Drammensveien, Drammensveien nr. 84 og jernbanelinjen gjelder følgende bestemmelser:
På hver parsell må bare oppføres ett våningshus og dette må ikke innredes for annet eller mer enn tre familieboliger. Innskærne takvinduer tillates ikke.
- 16.Y. (Vestre Bydel I, vedtekt nr. 174).
For eiendommer på begge sider av Kristinelundveien nord for nr. 4 og 5 til denne gate: På hver parsell må bare oppføres ett frittliggende våningshus, som ikke må innredes for annet eller mere enn to familieboliger. Huset må ikke i noen retning ha større lengde enn 18,0 m og ikke ligge nærmere nabogrense enn 5,0 m. Høyden må ikke være større enn 2 etasjer, eventuelt med tillegg av 1 tilbaketrukket loftsetasje.
- 17.Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
Den i paragraf 5 angitte gesimshøyde for nr. 39 og 37 Professor Dahls gate er ikke obligatorisk, men angir den største høyde bygningen kan føres opp til.
- 18.Y. (Østre Bydel I, vedtekt nr. 184).
For områdene:
- 1) Vestre grense og forlengelsen sørover til byggen av nr. 19 E Ekebergveien - nordre grense av samme eiendom - østre grense av nr. 50 Ekebergveien - søndre og østre grense av nr. 7 Ekebergveien - Ekebergveien - Konows gate og ny regulert Konows gate "Søndre Utfartsåre" - Væringskleiva - Konows gate - Enebakkveien - ny regulert gate langs Loelva - byggen. Dessuten også nr. 74 - 76 - 78 Enebakkveien.
 - 2) Sønner for nr. 40 Ljabruveien mellom Kongsveien - byggen og Ljabruveien.
gjelder følgende bestemmelser:
 - a) Minsteavstanden mellom bygninger på samme matr. nr. kan - uansett bestemmelsene i paragraf 2, siste p., innskrenkes til 6 m, hvis tilstøtende bygnings høyde heller ikke overskrider dette mål.
 - b) Enkelt bygnings areal må ikke være mere enn 150 m². Hvis to eller flere bygninger bygges sammen skal fasadelengden ikke overskride 30 m.
 - c) Bygningenes høyde skal være begrenset til 2 fulle etasjer og 1 overetasje, kfr. paragraf 5, 2net avsnitt.
- 19.Y. (Østre Bydel I, vedtekt nr. 184).
I tilfelle av at eiendommene Ekebergveien 5c, 5d og 7 og for området mellom Konowgate - Ekebergveien og østgrensen for Konowgate 21 og Ekebergveien 16 anvendes til boligbebyggelse (ikke industri) skal bestemmelsene i særbestemmelse 18 Y gjelde også for disse.

Vedtatt av reguleringsrådet 25/3.1947.

- § 12. Reguleringsrådet, eller, hvor loven krever det, bygningsrådet, kan tillate unntak fra disse vedtekter hvor særlige grunner taler for det. Dette må i tilfelle skje under iakttagelse av bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter for Oslo.



Informasjon om høyder i reguleringskart

Kart til byggesak, bestilt i Bestillingstjenesten (www.byggesak.com).

Nabolisten er ikke lenger en del av dette produktet (varenr 8001 Byggesakspakke). «Byggesakspakke» har derfor skiftet navn til «Byggesakskart». Du kan lage dokumentene du trenger for å varsle naboene, i nettløsningen vår [Nabovarsel](#) på Oslo kommunes nettsider.

Høydegrunnlag

1. Januar 2015 skiftet Plan- og bygningsetaten høydereferanse fra Oslo lokal høyde (OLH) til NN2000. Flere eldre reguleringsplaner har Oslo lokal høyde (OLH) som høydereferanse. Når du skal i gang med et byggeprosjekt, er det derfor viktig at du sjekker hvilken høydereferanse som er brukt i reguleringsplanen. Skal du prosjektere et tiltak i en plan med OLH som høydereferanse, må du for saker sendt inn etter 1.1.2015 legge til 37 cm på høyder angitt i reguleringskartet.

Virkninger av planbestemmelser

Det er den faktiske terrengsituasjonen på vedtakstidspunktet for en reguleringsplan som gjelder. Dersom det er bestemmelser som omhandler høyder, må det vurderes hvorvidt det er nødvendig å undersøke nærmere den faktiske situasjonen på vedtakstidspunktet for planen. Ansvarlig søker har sammen med ansvarlig prosjekterende ansvar for dette. Ved behov for nærmere avklaring av bestemmelser, vennligst ta kontakt med vårt kundesenter.

Hvordan finne vedtatte reguleringskart

Plan- og bygningsetaten har startet en prosess med skanning av alle reguleringskart. Kartene publiseres fortløpende i saksinnsyn på vår nettside. Ved spørsmål, vennligst ta kontakt med vårt kundesenter.

Viktig for produkter i pdf

For at utskrift av kart fra pdf filer ved bruk av Adobe programvare skal vises i riktig målestokk, må følgende innstillinger gjøres i «skriv ut» eller «print» dialogboksen i Acrobat Reader versjon X (10) og XI (11):

- «Faktisk størrelse» må velges under «Sideskalering og – håndtering» i norsk versjon.
- «None» må velges under «Page scaling» i engelsk versjon.

I versjon 9 må «Page scaling/ sideskalering» settes til «none/ faktisk størrelse».

Vi anbefaler bruk av versjon 9 eller 10, da tidligere versjoner ikke støtter våre produkter.



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
 Geodataavdelingen

GJELDENE BETINGELSER VED KJØP AV KART- OG GEODATAPRODUKTER

Vi gjør oppmerksom på at ved kjøp av kommunale kart- og geodataprodukter gjelder følgende:

Kommunen skal i medhold av **plan- og bygningsloven og gjeldende byggeforskrifter** påse at det blir utarbeidet kartverk for planlegging og oversikt, og holde kartverkene ajour. Ansvaret for kartproduksjonen er delegert til Plan- og bygningsetaten. De ulike kartverk foreligger både analogt og digitalt.

Kart og geodata kommer inn under **lov om opphavsrett til åndsverk av 12. mai 1961**. Dette innebærer at kommunen ved Plan- og bygningsetaten er rettighetshaver og har eiendoms- og opphavsretten til de kart- og geodata-produkter som etaten fremstiller.

Alle som ønsker å bruke kommunale kart- og geodata-produkter har rett til det, mot å følge de bestemmelser som gjelder for bruken.

Disposisjonsrett er rett til å disponere produktet til eget bruk, det vil si til planlegging og drift eller til privat bruk. Kjøp av kart eller geodata gir disposisjonsrett til produktet som kjøpes.

Anvendelse som går ut over eget bruk, dvs. bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon krever at det erhverves utvidede rettigheter. For denne retten beregnes en avgift som **vil kreve en spesiell avtale**. Inneværende avtale gir ikke rett til bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon.

Spesielle opplysninger :

- Digitale kartdata for situasjon og høydekurver er 3-dimensjonale.
 - Data for eiendom og regulering leveres kun med koordinater uten høydeverdi.
 - Det presiseres at et teknisk kartverk - digitalt eller analogt - ikke må brukes til detaljprosjektering uten verifisering i terrenget.
 - Kartgrunnlaget kan ikke benyttes til oppmålingsteknisk prosjektering.
 - Veistigningsdata må ikke brukes, fordi dataene ikke lenger blir oppdatert.
- I stedet må regulert veikant og/eller målebrev/R/E-bekreftelse benyttes.

Plan- og bygningsetaten
 Geodataavdelingen
 Formidlingsenheten

Postadresse: Telefon: 23 49 10 00
 Vahls gate 1
 0187 OSLO E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920
 Postgiro: 0800.10.41300
 Org.nr.: 971 040 823



Oslo kommune

Oslo Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

Oslo kommune vedtok en ny kommuneplan 23. september 2015 som gjelder fram til 2030.

Dette har betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Ved bestilling av reguleringskart følger nå et utsnitt av kommuneplanen som viser arealbruk og hensynssoner for et større område rundt reguleringskartutsnittet.

Det er derfor viktig at alle som benytter reguleringskart fra Plan- og bygningsetaten i form av utskrifter eller en av våre innsynsløsninger kontrollerer informasjonen mot kommuneplanen.

For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:

<https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan>

Informasjon om kommuneplanen finner du på:

<https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%202%20justert%2031.01.2017.pdf>



Oslo kommune Plan- og bygningsetaten

Sist revidert 23.07.2013

Kommer ditt tiltak i konflikt med naturmangfoldet?

Naturmangfoldloven (nml) erstatter naturvernloven og trådte i kraft 01.07.2009. loven gjelder for alt naturmangfold, og har som et overordnet mål å sikre biologisk mangfold, og oppfylle FN's mål om en miljømessig bærekraftig utvikling.

Registrert biologisk mangfold på tiltakseiendom eller naboeiendommer

Før du sender inn en bygge- eller delesøknad må du sjekke om det er registrert biologisk mangfold på tiltakseiendommen eller naboeiendommer. Hvis tiltaket ligger innenfor eller inntil arealer med registrert biologisk mangfold vil dette fremgå i form av tekst på reguleringskart som kjøpes i etatens kundesenter eller bestilles på internett. Det vil i slike saker også følge med et eget kartblad der biologisk mangfold er markert med rødt (rød skravur i kommunens kartløsning Plan Web).

Uttalelse fra Bymiljøetaten ved Miljødivisjonen

Bymiljøetaten har omfattende kunnskap om hvilke naturtyper og arter som er registrert i Oslo. Dersom det er registrert biologisk mangfold på eiendommen eller inntil 7 meter fra tiltaket, skal det foreligge uttalelse fra Bymiljøetaten før søknad behandles. Plan- og bygningsetaten oppfordrer tiltakshaver/ansvarlig søker til å innhente uttalelse i forkant av at bygge søknad innsendes. Hvis det ikke foreligger uttalelse fra Bymiljøetaten ved innsendelse av bygge søknad, vil Plan- og bygningsetaten oversende saken til Bymiljøetaten til uttalelse. Dette kan forlenge saksbehandlingstiden.

Naturmangfoldloven – krav til vurdering i byggesaken av prinsippene i §§ 8-12

Naturmangfoldloven § 7 fastslår at prinsippene i nml §§ 8-12 skal legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet. Naturmangfoldloven §§ 8-12 beskriver kunnskapsgrunnlag, føre-var-prinsippet, hensyn til økosystem og samlet belastning, fordeling av kostnader ved miljøforringelse samt krav om miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder. De enkelte bestemmelsene kan ses på www.lovdatab.no.

Loven er særlig aktuell ved planlegging etter plan- og bygningsloven. Dersom nml ikke er vurdert i reguleringsplan, må prinsippene i nml §§ 8-12 vurderes særskilt i bygge- og delesaker. Dette gjelder blant annet alle bygge- og delesaker som behandles etter planer vedtatt før nml trådte i kraft.

Kommunen vil ved behandling av bygge- og delesaker foreta en vurdering av tiltakets konsekvenser for det samlede naturmangfoldet. Dette gjelder for alle typer tiltak inklusive anleggsveier, riggområder, deponiområder, grøfter, utomhusplaner, utvendig ledningsanlegg og andre infrastrukturtiltak. Plan- og bygningsetaten vil avvete hensynet til bevaring og vern av naturmangfold mot andre viktige samfunnsinteresser, som for eksempel behov for utbygging.

Ved forskrift er enkelte segmenter av biologisk mangfold gitt et særskilt vern. Dette gjelder artene dragehode, dvergås, elvesandjeger, eremitt, honningblom, klippeblåvinge, rød skogfrue og svarthalespove.

Prioriterte arter: Nml § 23, Forskrift 2011-05-20 (nr 517-524)

Enhver form for uttak, skade eller ødeleggelse av prioriterte arter er forbudt. Fylkesmannen er forvaltningsmyndighet (med unntak av dvergås der Miljødirektoratet er forvaltningsmyndighet).

I saker som kommer i konflikt med prioriterte arter og deres økologiske funksjonsområde må det søkes om dispensasjon hos Fylkesmannen. Gis det ikke slik dispensasjon må byggesøknaden avvises. Plan- og bygningsetaten kan ikke behandle søknaden før den er behandlet og besvart fra Fylkesmannen.

Utvalgte naturtyper: Nml § 52, Forskrift 2011-05-13 nr. 512

En naturtype er en ensartet type natur som omfatter alt plante- og dyreliv og de miljøfaktorene som virker der. Naturtypene som er omfattet av forskriften er slåttemark, slåttemyr, hule eiker, kalklindskog og kalksjøer.

Det skal tas særskilt hensyn til slike forekomster slik at man unngår forringelse av naturtypens utbredelse og økologiske tilstand. Noen utvalgte naturtyper er sortert i A-, B- og C-forekomster og innebærer at i avveiningen opp mot for eksempel utbyggingsbehov, så skal hensynet til forekomsten veie tyngre dersom det er tale om en A-forekomst enn dersom det er tale om en C-forekomst.

Dersom forekomsten ikke er behandlet i planprosessen og tiltaket kommer i konflikt med utvalgte naturtyper skal Plan- og bygningsetaten etter TEK § 9-4:

- Kreve at det ved oppføring, plassering og utforming av tiltak, tas særskilt hensyn til forekomsten.
- Kreve at tiltakshaver utarbeider en vurdering av konsekvensene for naturtypens utbredelse og tilstand.

Kravet om at det skal "tas særskilt hensyn til" utvalgte naturtyper gir grunnlag for å avslå en byggesak dersom inngrepet fører til en forringelse av naturtypens utbredelse og forekomstens økologiske tilstand. Det kan imidlertid være tilstrekkelig at det settes nærmere vilkår for gjennomføringen av et tiltak. Eventuelle kostnader for gjennomføringen av et slikt tiltak er tiltakshavers ansvar.

Miljødirektoratet har utarbeidet veiledere til forskriftene om utvalgte naturtyper og prioriterte arter. Se - www.miljodirektoratet.no.

Dersom det gis tillatelse til tiltak som berører forekomst av en eller flere utvalgte naturtyper, skal kommunen kunnngjøre dette i en avis og varsle Miljøverndepartementet.

For mer informasjon om naturmangfoldloven se Miljøverndepartementets hjemmeside under tema Naturmangfold – www.regjeringen.no.

Om naturmangfold og registrert biologisk mangfold i Oslo

Oslo kommune har gjennom mange år kartlagt områder som er viktige for bevaring av biologisk mangfold i kommunen.

Oslo kommune har en rik og variert flora og fauna. Nesten 2/3 av alle arter som er funnet i Norge er registrert i kommunen. Over 300 av disse artene er sjeldne eller truet i nasjonal eller regional sammenheng. Kommunen har en rekke naturtyper og mange truede arter som finnes få andre steder i landet, for eksempel naturtyper og arter knyttet til øyene (kalkrike berg, kalkskog) og restbiotoper i byggesonen (for eksempel rike edelløvsoger, kalkfurusoger m.m.).

Oslo gjør Oslo til en av kommunene med størst naturmangfold i landet, og unik som hovedstad i europeisk sammenheng. Samtidig er det i Oslo et meget sterkt press på naturarealer i byggesonen. Store naturområder er allerede omformet og nedbygd over en lang periode. Grønnstruktur i byggesonen er derfor ofte rester av tidligere sammenhengende naturtyper. Av de kartlagte lokalitetene er flest registrert innen naturtypene viktig ferskvannskollet, dammer, kalkrike strandberg, naturbeitemark, hagemark, intakt lavlandsmyr, kalkskog, gammelskog, rik edelløvsog, gråor-heggeskog, rikere sumpskog, store gamle trær og viktige bekkedrag. De største konfliktene i forhold til naturmangfold er tap av leveområder, samt innføring av fremmede arter.



Plan- og bygningsetaten	Besøksadresse:	Sentralbord:	02 180	Bankgiro: 1315.01.01357
Boks 364 Sentrum	Vahls gate 1, 0187 Oslo	Kundesenteret:	23 49 10 00	Org.nr.: 971 040 823
0102 Oslo	www.pbe.oslo.kommune.no	Telefaks:	23 49 10 01	MVA
		E-post:	postmottak@pbe.oslo.kommune.no	



P33 EIENDOMSMEGLING AS
VIVETTE THON ELLINGSEN
PARKVEIEN 33B
0258 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 14-0369/25
Vår referanse: 3769368/26556925
Bestilling: C3 2025-06-04 (6) 40

Dato
04.06.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
19756	105	10.5.1993	RESEK/ENDRING FORMÅL/BRØK/TILLEGGSDDEL

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	213	64	0	1

Dokumentet følger vedlagt.

Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 236



Attestert kopi av dok.nr. 1993/19756/105
Attesteringstidspunkt 2025-06-04 10:54

Side 1 av 15



- Denne forsiden tilhører dokument med følgende eiendomsbetegnelse:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
------	------	------	------	------

- Strekkode:





Attestert kopi av dok.nr. 1993/19756/105
Attesteringstidspunkt 2025-06-04 10:54

Side 2 av 15

Returernes til:

Byggforvaltning A/S
Postboks 3061 Elisenberg
0207 OSLO

**Begjæring¹⁾ om tinglysing av
oppdeling i elerseksjoner**
**Reseksjonering av tidligere
seksjonering, tgl. 18.9.1987,
dgb.nr. 060498.**

Opplysningene i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Elendommen(e)			
Kommunen	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.
0301	Oslo	213	64

TINGLYST
10 MAI 1993
OSLO BYSKRIVEREMBE
DAGBOKNR: 19856

2. Hjemmelshaver(e)			
Fødselsnr./Fødselsdato	Navn	S.nr.	Andel andel ²⁾
171158	Cristian Popescu	5	1/2
010866	Lisbeth Lindberg	5	
036521053	Espen Andersen	9	
	Herman Holding A/S	1,2,3,4,13	
	A/S Colbjørnsensgt. 12	6,7,8,10,11	
	v/fullmakt til adv. Kjell H. Andersen	12	
	nr. 853		

3. Begjæring														
Elendommen begjæres oppdelt i elerseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.														
S.nr.	For-mål ⁴⁾	Brak (teller) ⁴⁾	S.nr.	For-mål ⁴⁾	Brak (teller) ⁴⁾	S.nr.	For-mål ⁴⁾	Brak (teller) ⁴⁾	S.nr.	For-mål ⁴⁾	Brak (teller) ⁴⁾	S.nr.	For-mål ⁴⁾	Brak (teller) ⁴⁾
1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3
1	N	84	11	B	113	21			31			41		51
2	N	117	12	B	108	22			32			42		52
3	N	88	13	G	31	23			33			43		53
4	N	117	14			24			34			44		54
5	B	122	15			25			35			45		55
6	B	117	16			26			36			46		56
7	B	122	17			27			37			47		57
8	B	117	18			28			38			48		58
9	B	122	19			29			39			49		59
10	B	117	20			30			40			50		60
Sum tellere:			1375	= nevner:			1375							

4. Supplerende tekst⁵⁾

Dette Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Til sikkerhet for den enkelte sameiers forpliktelser overfor sameiet, gis det pant i hver seksjon for det beløp som er oppført i fordelingslisten side 3 i denne begjæring. Pantretten skal hefte på den enkelte seksjon med prioritert uten opptrinnsrett etter 90% av lånetakst til enhver tid, avholdt etter forsikringsrådets regler e.1.

Noter:

- Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes tinglysingskontoret i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
- Det er foraksregistrertets foretaksnummer som skal nyttes.
- Følel for ideell andel utlyses bare når det er flere hjemmelshavere.
- B = boligseksjon, N = næringsseksjon, G = garasje/seksjon, SB = sameie/seksjon bolig, SN = sameie/seksjon næring.
- Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
- Det er bare rettstilfeller som skal (og kan) tinglyses som skal tas inn her. Andre avtaler kan eventuelt tas inn i sin egen sameieavtale. Pantrett i seksjonene til det framtidige sameiet til deling av fellesgjalter m.v. som inntas i oppdelingsbegjæringen bør tinglyses ved egne obligasjoner på de enkelte seksjoner. Pantrett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsrumning.

Nr. 3038 Forlag: Sam & Stenransen Prokom AS, Oslo 4-90



Attestert kopi av dok.nr. 1993/19756/105
Attesteringstidspunkt 2025-06-04 10:54

Side 3 av 15

5. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i. f.). Godkjent av Kommunaldepartementet.	
Undertegnede erklærer at	
a)	<input type="checkbox"/> seksjoneringen gjelder et prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt. eller <input checked="" type="checkbox"/> seksjoneringen gjelder et bestående bygg hvor oppdelingen skjer i samsvar med tidligere arealutnyttelse. eller <input type="checkbox"/> seksjoneringen gjelder et bestående bygg hvor oppdelingen innebærer endring(er) av tidligere arealutnyttelse, og hvor alle nødvendige tillatelser for endringene er gitt.
b)	<input type="checkbox"/> elendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter eller de formål de skal ha (§ 5 nr. 2 og 3).
c)	<input checked="" type="checkbox"/> hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken, bad og WC innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 3). eller <input type="checkbox"/> ikke alle boligseksjonene har egen inngang, eget kjøkken, bad og WC innenfor bruksenheten, men oppdelingen gjelder borettslag eller aksjeselskap med samme formål som borettslag, som er stiftet før 22.4.1983. (§ 5 nr. 3. annet ledd).
d)	fastsettelser av sameiebrøken bygger på: (§ 5 nr. 4, første ledd) <input checked="" type="checkbox"/> bruksenhetenes areal. eller <input type="checkbox"/> bruksenhetenes innbyrdes verdi.
Fyller bare ut dersom seksjoneringen gjelder bestående bygg:	
e)	<input checked="" type="checkbox"/> kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om utbedringsprogram, byfornyelse eller regulering til fornyelsesområde etter plan- og bygningssloven eller byfornyelsesloven (§ 5 nr. 4, tredje ledd). eller <input type="checkbox"/> kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd. eller <input type="checkbox"/> kommunen har meddelt at § 5 nr. 4, tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen.
f)	<input type="checkbox"/> seksjoneringen forutsetter tillatelse til bygging av nye bruksenheter eller annen ominnredning (plan- og bygningssloven § 93).
g)	<input type="checkbox"/> seksjoneringen forutsetter tillatelse til sammenslåing av eksisterende boliger eller oppdeling av eksisterende boliger til hybler (plan- og bygningssloven § 93 jfr. § 91 a).
h)	<input type="checkbox"/> seksjoneringen forutsetter tillatelse til bruksendring (plan- og bygningssloven § 91 a).
Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).	

6. Tegninger m.v.	
Vedlegg:	
a)	Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
b)	Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenheter og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
c)	Kopi av varsel til kommunen eller kommunens vedtak eller meddelelse om at seksjonering kan gjennomføres (pkt. 5e).
d)	Byggetillatelsen (pkt. 5f).
e)	Tillatelsen til sammenslåing av boliger eller oppdeling av bolig til hybler (pkt. 5g).
f)	Bruksendringstillatelsen (pkt. 5h).

7. Underskifter	
Sedd. dato	Hjemmelshaver(e) / saksbehandler
Oslo, 23.3.93	HERMAN HOLDING A/S A/S Colbjørnsensgt. 12 v/ fullmakt til adv. Kjell H. Andersen
	LISBETH LINDBERG Espen Andersen

Noter:

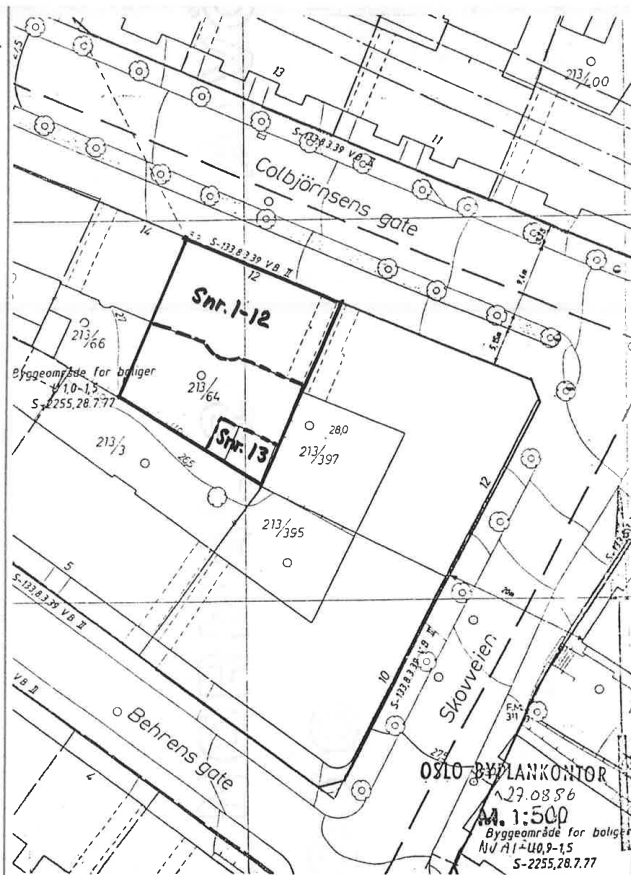
- Kopi av varsel sendt for mer enn 6 mnd. siden eller kopi av kommunens vedtak/meddelelse skal vedlegges.
- Dersom dette alternativet er avkrysset, må dokumentasjon for kommunens tillatelse vedlegges.

Cristian Popescu



Attestert kopi av dok.nr. 1993/19756/105
Attesteringsstidspunkt 2025-06-04 10:54

Side 4 av 15



SITUASJONSPLAN. COLBJØRNSENSGT.12

GNR. 213, BNR.64, OSLO

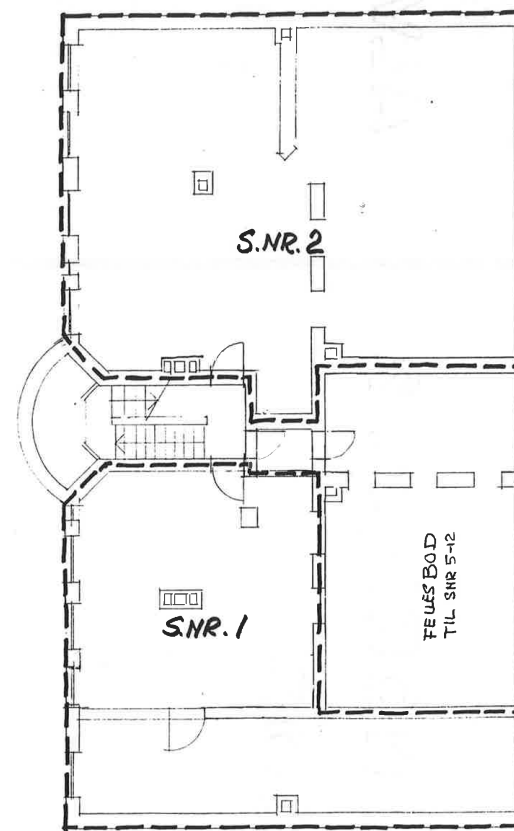
23.03.93 SIDE 1

Kjell Herman Andersen
ADVOKAT MNA
KJELL HERMAN ANDERSEN



Attestert kopi av dok.nr. 1993/19756/105
Attesteringsstidspunkt 2025-06-04 10:54

Side 5 av 15

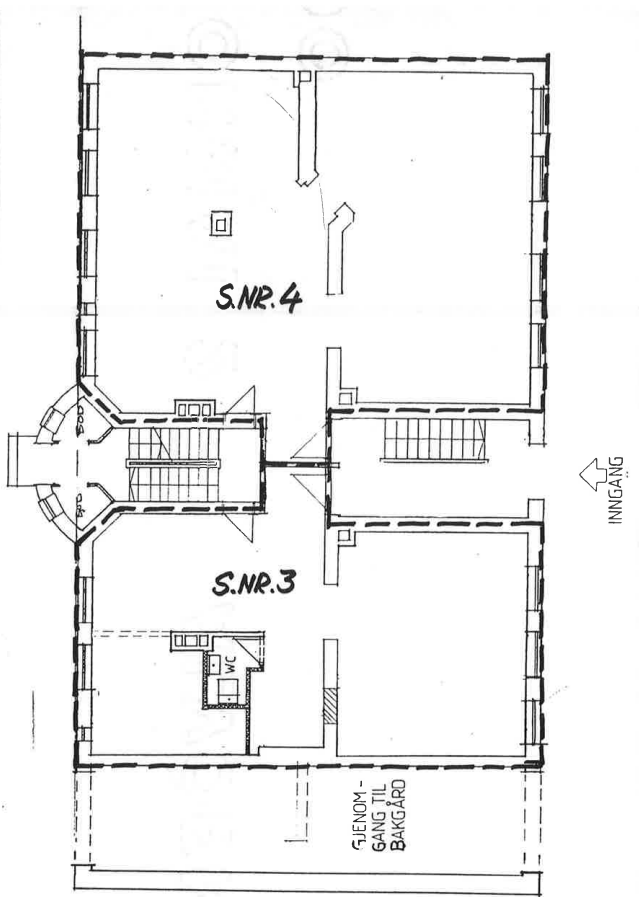


PLAN KJELLER. COLBJØRNSENSGT.12

GNR. 213, BNR.64, OSLO.

23.03.93 SIDE 2.

Kjell Herman Andersen
ADVOKAT MNA
KJELL HERMAN ANDERSEN

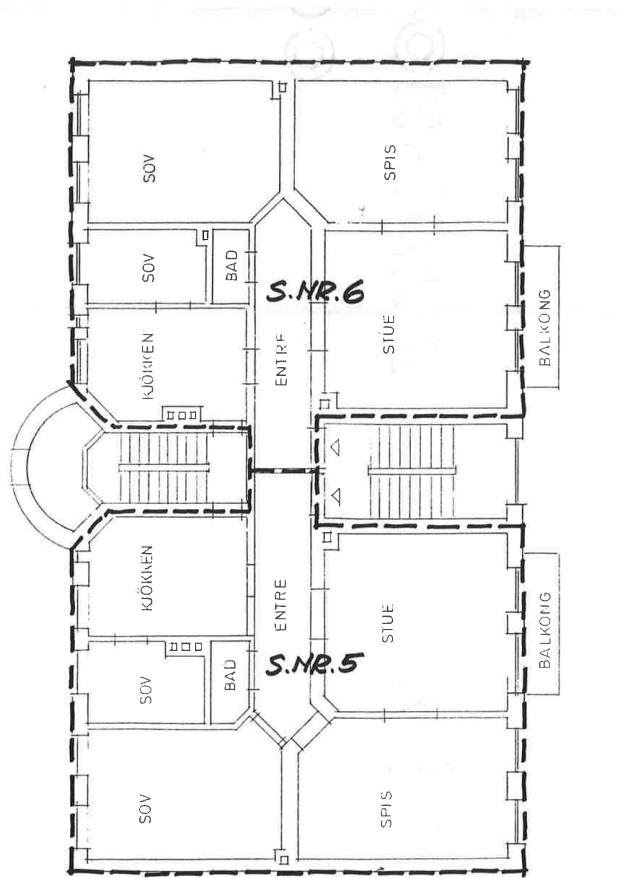


PLAN 1. ETASJE. COLBJØRNSENSGT. 12

GNR. 213, BNR 64, OSLO

23.03.93 SIDE 3

Kjell Herman Andersen
 ADVOKAT MNA
 KJELL HERMAN ANDERSEN

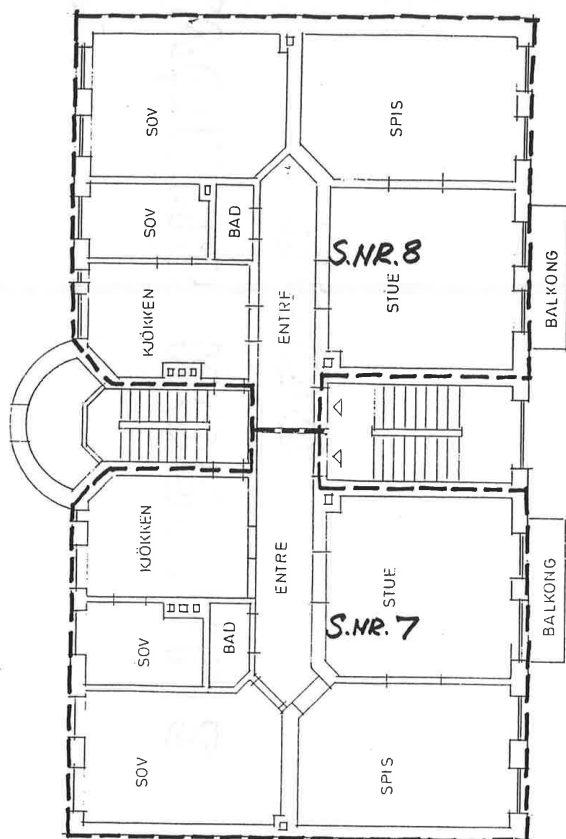


PLAN 2. ETASJE. COLBJØRNSENSGT. 12

GNR. 213, BNR. 64, OSLO

23.03.93 SIDE 4

Kjell Herman Andersen
 ADVOKAT MNA
 KJELL HERMAN ANDERSEN

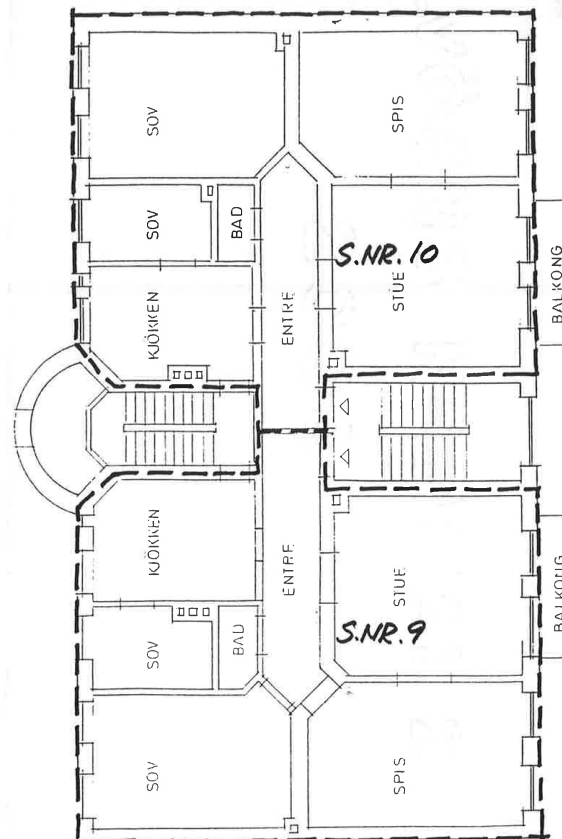


PLAN 3. ETASJE. COLBJØRNSSENSGT. 12

Kjell Herman Andersen
ADVOKAT MINA
KJELL HERMAN ANDERSEN

GNR. 213, BNR. 64, OSLO

23.03.93 SIDE 5

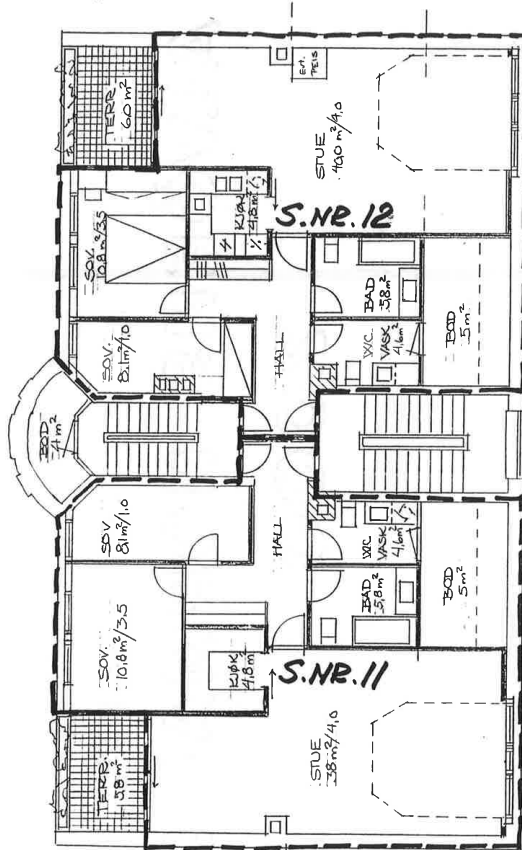


PLAN 4. ETASJE. COLBJØRNSSENSGT. 12

Kjell Herman Andersen
ADVOKAT MINA
KJELL HERMAN ANDERSEN

GNR. 213, BNR. 64, OSLO

23.03.93 SIDE 6

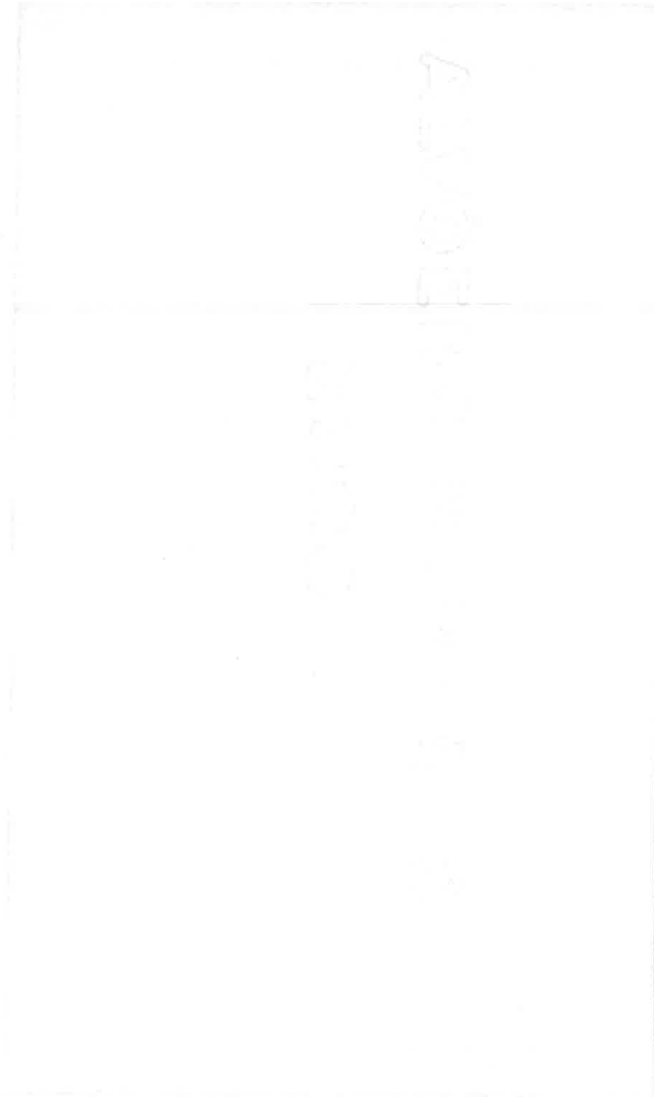


PLAN LOFT (5. ETASJE) COLBJØRNSENSGT. 12

Kjell Herman Andersen
 KJELL HERMAN ANDERSEN

GNR. 213, BNR. 64, OSLO

23.03.93 SIDE 7





Side 3

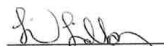
Pant i hver seksjon for den enkelte sameiers forpliktelser
overfor sameiet:


Gnr. 213, bnr. 64, Oslo.


Seksjon nr.	Pant i kr.
1	5.000,-
2	10.000,-
3	10.000,-
4	10.000,-
5	10.000,-
6	10.000,-
7	10.000,-
8	10.000,-
9	10.000,-
10	10.000,-
11	10.000,-
12	10.000,-
13	5.000,-

Oslo, 23. mars 1993


Herman Holding A/S



Lisbeth Lindberg
S.nr. 9


Espen Andersen
S.nr. 9


Kjell H. Andersen
s.nr. 1,2,3,4,13

A/S Colbjørnsensgt. 12


Cristian Popescu
S.nr. 5


Kjell H. Andersen
ifølge fullmakt nr. 853
S.rn. 6,7,8,10,11,12





Attestert kopi av dok.nr. 1993/19756/105
Attesteringstidspunkt 2025-06-04 10:54

Side 14 av 15

SAMEIET COLBJØRNSENSGT. 12 - AREALOPPGAVE

15.01.88
Ajournført 23.03.93

Etasje	Seksjons- areal	Fellesareal, trapper og tekn. rom	Bod i u.etg.	Boder i bitrapp	Sum		Merknad
					bto. areal	bto. areal	
U. s. 1	84	10,0	16,0*	-	-	110,0	
U. s. 2	117	15,0	-	-	-	132,0	
1. s. 3	88	10,0	-	-	-	98,0	
1. s. 4	117	15,0	-	-	-	132,0	
2. s. 5	122	15,5	4,5	-	-	142,0	Balkong 4,0 m2
2. s. 6	117	15,0	4,5	4,5	-	141,0	Balkong 4,0 m2
3. s. 7	122	15,5	4,5	4,5	-	146,5	Balkong 4,0 m2
3. s. 8	117	15,0	4,5	4,5	-	141,0	Balkong 4,0 m2
4. s. 9	122	15,5	4,5	-	-	142,0	Balkong 4,0 m2
4. s. 10	117	15,0	4,5	4,5	-	141,0	Balkong 4,0 m2
5. s. 11	113	14,5	4,5	-	-	132,0	Terrasse 6,0 m2
5. s. 12	108	14,0	4,5	-	-	126,5	Terrasse 6,0 m2
Gpl.	s. 13	-	-	-	-	31,0	
1.375		170	52	18	-	1.615	

*) Tilligger s. nr. 1 innenfor seksjonens areal.

KJELL HERMAN
KJELL HERMAN



Attestert kopi av dok.nr. 1993/19756/105
Attesteringstidspunkt 2025-06-04 10:54

Side 15 av 15



P33 EIENDOMSMEGLING AS
V/VETLE THON ELLINGSEN
PARKVEIEN 33B
0258 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 14-0369/25
Vår referanse: 3769369/26556930
Bestilling: C3 2025-06-04 (6) 43

Dato
04.06.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
60498	105	18.9.1987	ERKLÆRING/AVTALE HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	213	64	0	0

Dokumentet følger vedlagt.

Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238



Attestert kopi av dok.nr. 1987/60498/105
Attesteringstidspunkt 2025-06-04 10:56

Side 1 av 10

DAGBOKFØRT

Begjæring om tinglysing av oppdeling i eierseksjoner

18.SEP.27 060498

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

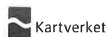
Dokumentet returneres til:

BYSKRIVEREN I OSLO	Adresse	Telefon
ADV. KJELL H. ANDERSEN	P. B. 3061 ELISENBERG 0207 OSLO 2	44 77 50

	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Kommune
1. Eiendom	213	64		OSLO
	Navn			Fødselsnummer
2. Hjemmels- haver	A/S COLBJØRNSSENS GATE 12			3017213
Avskriftens riktighet bekreftes				
3. Begjæring	Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner. (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste (punkt B).			
4. Egen- erklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i.f.)	<p>Undertegnede erklærer at</p> <p>a) <input checked="" type="checkbox"/> eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha. Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken og eget WC og bad innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 2 og 3).</p> <p><input type="checkbox"/> oppdelingen gjelder borertslag eller aksjeselskap med samme formål som borertslag, som er stiftet før eierseksjonslovens ikrafttreden. (§ 5 nr. 3, annet ledd).</p> <p>b) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på (§ 5 nr. 4, første ledd)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> bruksenhetenes areal eller <input type="checkbox"/> bruksenhetenes innbyrdes verdi</p> <p>c) <input type="checkbox"/> kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om byfornyelse eller utbedringsprogram i h. t. lov av 28. april 1967 nr. 1 § 5 nr. 4, tredje ledd.</p> <p>eller</p> <p><input type="checkbox"/> kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd. eller</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> kommunen har meddelt at § 5 nr. 4 tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen eller</p> <p><input type="checkbox"/> seksjoneringen gjelder prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk før eierseksjonslovens ikrafttredelse (jfr. bygningsloven § 99), og kommunen er derfor heller ikke varslet om seksjoneringen.</p> <p>Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).</p>			
5. Tegninger m. v.	Vedlegg: Situasjonsplan. Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenheter og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7 annet ledd).			

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

Nr. 3035 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 2-86



Attestert kopi av dok.nr. 1987/60498/105
Attesteringstidspunkt 2025-06-04 10:56

Side 2 av 10

6. Fordelingsliste

Snr.	Formål	Brøk Nevner =	Husnr. og evt. bokstav	Pant				Snr.	Formål	Brøk Nevner =	Husnr. og evt. bokstav
				1	2	3	4				
1	2	1375	4	1	2	3	4	1	2	3	4
1	N	64	5.000	21				41			
2	N	122	10.000	22				42			
3	N	83	10.000	23				43			
4	N	122	10.000	24				44			
5	B	117	10.000	25				45			
6	B	122	10.000	26				46			
7	B	117	10.000	27				47			
8	B	122	10.000	28				48			
9	B	117	10.000	29				49			
10	B	122	10.000	30				50			
11	B	108	10.000	31				51			
12	B	113	10.000	32				52			
13	G	46	5.000	33				53			
14				34				54			
15				35				55			
16				36				56			
17				37				57			
18				38				58			
19				39				59			
20				40				60			

Sum teller skal stemme m. nevner 1375

Ad kolonne 2 (formål) : B = boligseksjon, G = garasjeeksjon, N = næringsseksjon
SB = samleeksjon boliger, SN = samleeksjon næringslokaler
Ad kolonne 3 (jfr. § 5 nr. 4) : Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes et sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
Ad kolonne 4 : Skriv gatenavnet her: ...COLBJØRNSSENSGT. 12, OSLO...

7. Supplerende tekst

Til sikkerhet for den enkelte sameiers forpliktelser overfor sameiet, gis det pant i hver seksjon for det beløp som er oppført i fordelingslisten, pkt. 6 kolonne 4. Pantet skal hefte på den enkelte seksjon med prioritet uten opptrinnsrett etter 90 § av lånetakst til enhver tid, avholdt etter forsikringsrådets regler e.l.

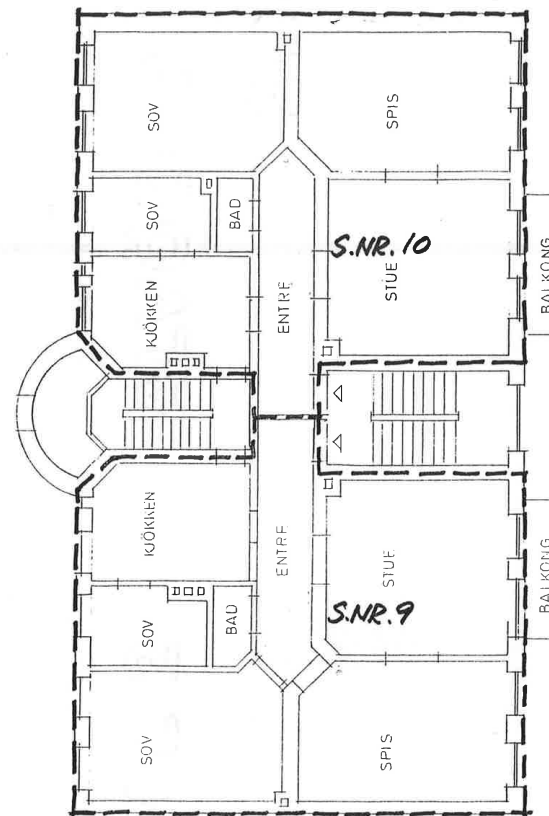
Dato 9.9.87
Sied OSLO
Hjemmelshaver (nøds underskrift) A/S COLBJØRNSSENS GATE 12 v/adv. Kjell H. Andersen iflg. fullmakt.

Tinglysingsstempel

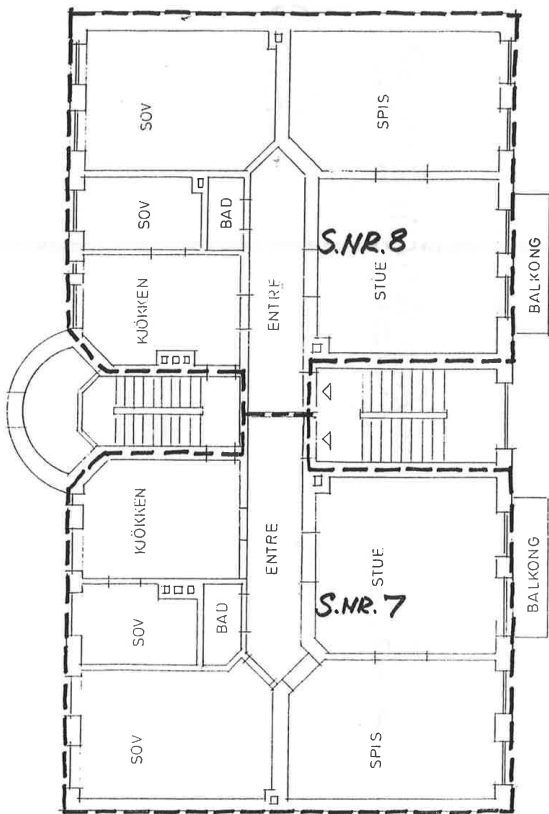


Attestert kopi av dok.nr. 1987/60498/105
Attesteringstidspunkt 2025-06-04 10:56

Side 3 av 10



Rekt kopi bekræftet PLAN 4. ETASJE: COLBJØRNSSENSGT. 12
Dato 9.9.87
Advokat MIRA GNR. 213, BNR. 64, OSLO
Kjell Hermann Andersen 09.09.87 SIDE 6
Kjell Hermann Andersen



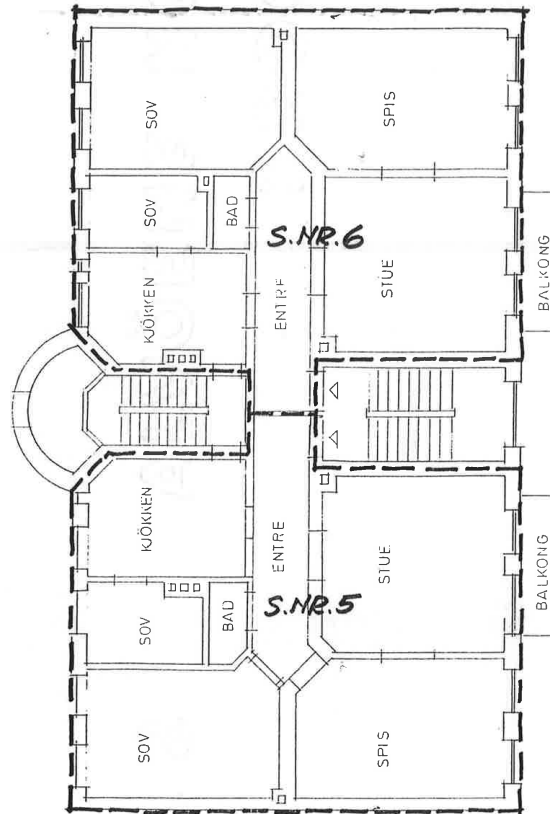
Rest kopi bekreftes.
Oslo, 9.9.87
Advokat MNA
Kjell Herman Andersen

Kjell Herman Andersen

PLAN 3. ETASJE. COLBJØRNSENSGT. 12

GNR. 213, BNR. 64, OSLO

09.09.87. SIDE 5



Rest kopi bekreftes.

Oslo, 9.9.87

Advokat MNA
Kjell Herman Andersen

Kjell Herman Andersen

PLAN 2. ETASJE. COLBJØRNSENSGT. 12

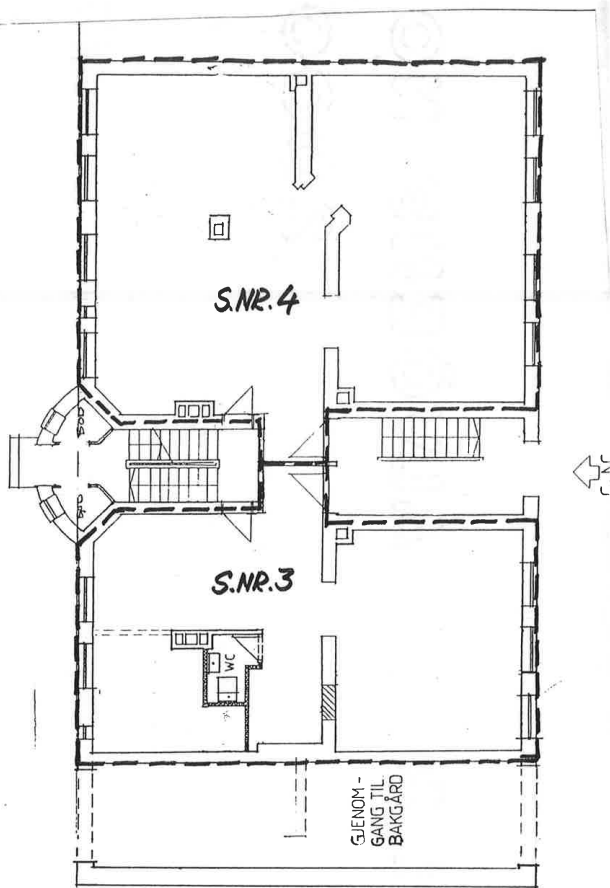
GNR. 213, BNR. 64, OSLO

09.09.87 SIDE 4



Attestert kopi av dok.nr. 1987/60498/105
Attesteringsstidspunkt 2025-06-04 10:56

Side 6 av 10



Retts kopi bekreftef.

Oslo, 9.9.87

Advokat MNA

Kjell Herman Andersen

PLAN 1. ETASJE. COLBJØRNSENSGT. 12

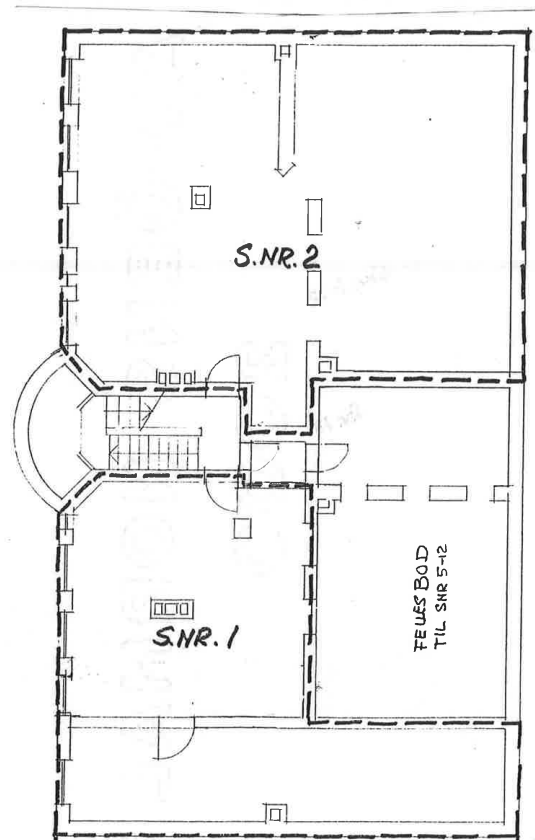
GNR. 213, BNR. 64, OSLO

09.09.87. SIDE 3



Attestert kopi av dok.nr. 1987/60498/105
Attesteringsstidspunkt 2025-06-04 10:56

Side 7 av 10



Retts kopi bekreftef.

Oslo, 9.9.87

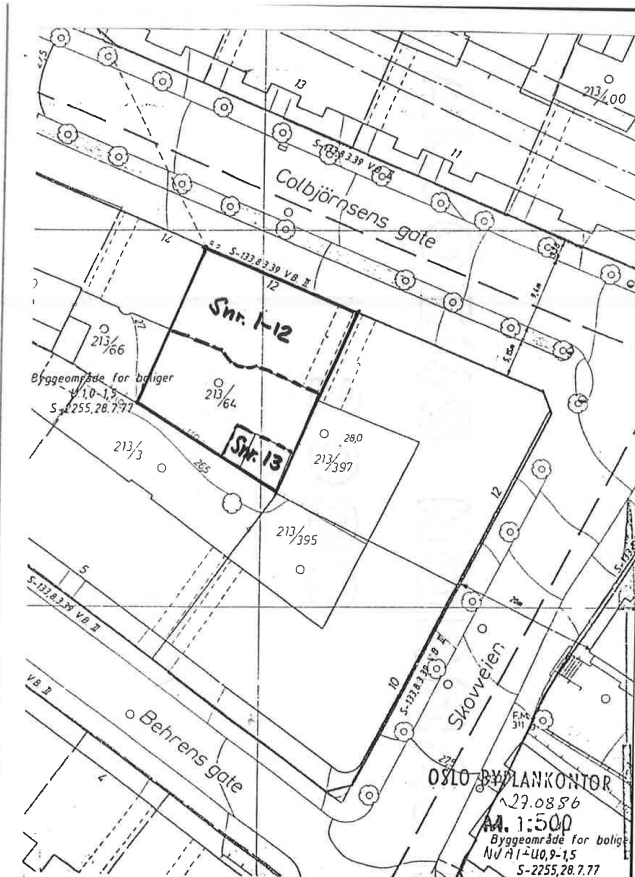
Advokat MNA

Kjell Herman Andersen

PLAN KJELLER. COLBJØRNSENSGT. 12

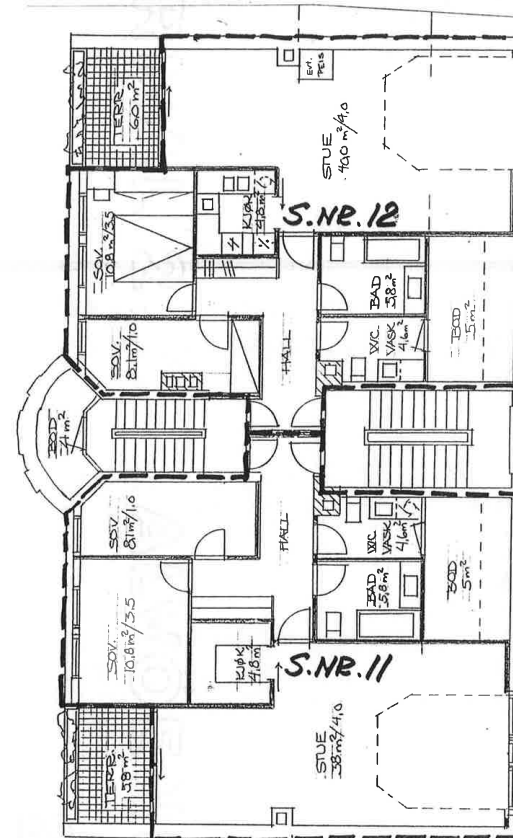
GNR. 213, BNR. 64, OSLO.

09.09.87 SIDE 2.



Rettskopi bekreftees.
Oslo, 9.9.87
Advokat MNA
Kjell Herman Andersen

SITUASJONSPLAN. COLBJØRNSENSGT.12
GNR. 213, BNR64, OSLO
09.09.87. SIDE 1



Rettskopi bekreftees.
Oslo, 9.9.87
Advokat MNA
Kjell Herman Andersen

PLAN LOFT (5. ETASJE) COLBJØRNSENSGT.12
GNR. 213, BNR.64, OSLO
09.09.87 SIDE 7



Attestert kopi av dok.nr. 1987/60498/105
Attestingstidspunkt 2025-06-04 10:56

Side 10 av 10





Nordvik

Kontaktinformasjon

— Velkommen til

Nordvik Frogner

Parkveien 33b, 0258 Oslo

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Homansbyen, Uranienborg, Vika, Oslo sentrum, Frogner og Skillebekk godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du

trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

nordvikbolig.no/kontorer/frogner

22 12 90 00



Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.

Les mer og søk om lån på storebrand.no/nordvik



Boligkjøperpakke - Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt
for Nordviks
kunder

Boligkjøperpakke Leilighet

For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +

For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet/rekkehus: **11 800,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.



HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.



35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
<https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar>

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
<https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid>

Klageorgan

Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
<https://help.no/selskapet/klageadgang>

Forsikringer levert av Storebrand:
<https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon>

Forsikringene i pakken kan kjøpes særskilt

Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring

Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris

Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

GENERELT

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/ avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen

detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper 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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder

parabolantenne, og tunerer/ dekker/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. AVTREKKSIVIFTER

av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER

medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER.

Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller

stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE

SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER

og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.**15. UTENDØRS INNRETNINGER**

slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange,

medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.**19. BRANNSTIGE, BRANNTAU,** feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.**20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER** medfølger der dette er påbudt. Det er eier

og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.**22. GARASJEHYLLER,** bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med 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 Eiendomsmeidlerforbund, 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 avvike 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 budgiverne 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 AVTALERETTLIGE 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.

Budskjema

Bud mottat: ____ / ____ - ____ kl. ____

Adresse: Colbjørnsens gate 12 0256 OSLO

Betegnelse: Gnr 213, bnr 64, snr 5 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

 Uten forbehold Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

 Egenkapital ved salg av egen bolig. Bankinnskudd Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

 Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)

 Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

