

Kirkegata 12C



Velkommen til

# Kirkegata 12C



Salgsoppgaven produsert 13. oktober 2025

# Sentrum/Kvadraturen

Fin og innbydende 4-roms i klassisk bygård vendt mot bakgården. God takhøyde på 2,9m. Innvendig standard fra 2014.

| | |
|---|---|
| Prisantydning | 6 300 000,- |
| Fellesgjeld | 141 744,- |
| Omkostninger | 1 380,- |
| Totalpris | 6 443 124,- |
| Fellesutgifter pr. mnd | 4 579,- |
| BRA-i | 66 kvm |
| Totalt BRA | 71 kvm |
| Soverom | 3 |

| | |
|---|---|
| Etasje | 3 |
| Boligtype | Andelsleilighet |
| Eieform | Andel |
| Byggeår | 1900 |


| | |
|---|---|
| Ansvarlig megler | Silje Heggø |
| Telefon | 901 33 890 |
| E-post | s.heggo@nordvikbolig.no |

| | |
|---|---|
| Megler | Joachim Lindhjem |
| Telefon | 941 58 144 |
| E-post | j.lindhjem@nordvikbolig.no |







## Kort fortalt

Dette er en innbydende 4-roms leilighet i en klassisk bygård med gjennomgående god standard. Leiligheten har en romslig og gjennomtenkt planløsning med lyse og luftige rom, entré, åpen stue-/kjøkkenløsning, flislagt bad og tre romslige soverom med god oppbevaringsplass.

Leiligheten ligger i et sentralt og populært område, med kort avstand til alt du trenger i hverdagen, samt kun et steinkast unna Oslo S, som er et viktig kollektivknutepunkt.

Den innvendige standarden er fra 2013/2014, da 2. til 5. etasje ble omgjort fra kontorer til boliger. Ferdigattest foreligger.

Kvaliteter:

- Klassisk bygård med gode lysforhold
- God takhøyde på 2,9 meter
- Innvendig standard fra 2014
- Tre gode soverom
- Mekanisk avtrekk
- Bod i kjeller
- Ingen forkjøpsrett

# Arealer og innhold

| | |
|---|---|
| BRA-i: | 66 kvm |
| BRA-e: | 5 kvm |
| Totalt BRA: | 71 kvm |

Beskrivelse

3. etasje:
BRA-i: 66 kvm. Entré, stue/kjøkken, bad og 3 soverom
Total BRA: 66 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 5 kvm. Kjellerbod: Boligen vil få tildelt bod i kjelleren på minimum 5 kvm gulvareal. Takhøyden kan variere.
Total BRA: 5 kvm.




# Kirkegata 12C

## 3.Etasje

Les mer om arealberegningen

©2025 Alle rettigheter reservert

BO3D






Marseille
FR


Marseille
FR


Marseille
FR



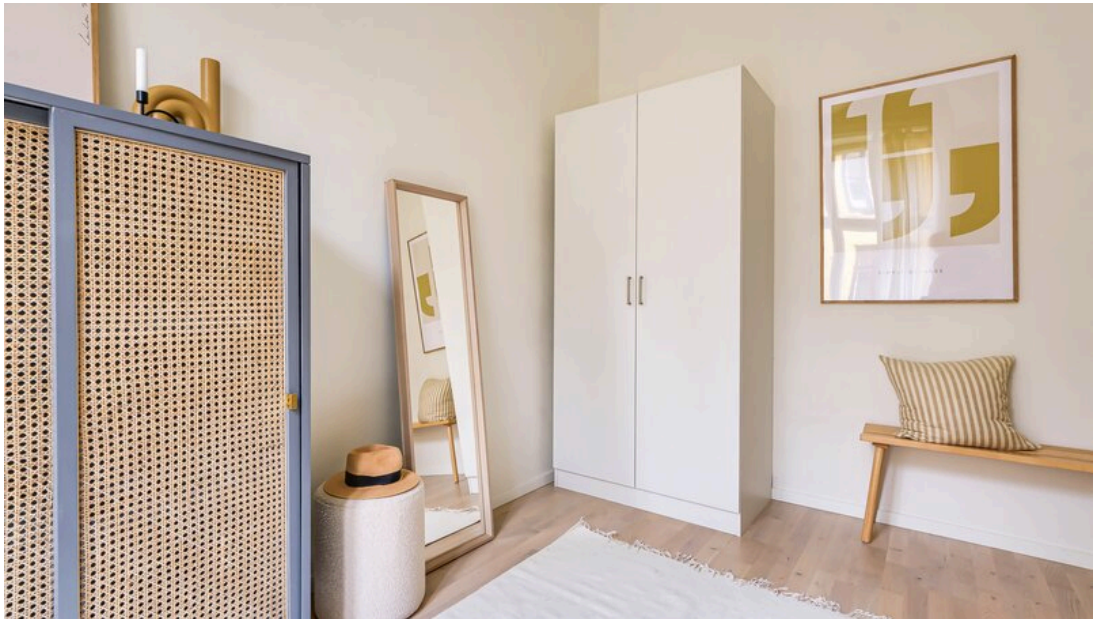

arseille
FR


LES
NUANCES
DE
BLEU
Atelier
Graphique



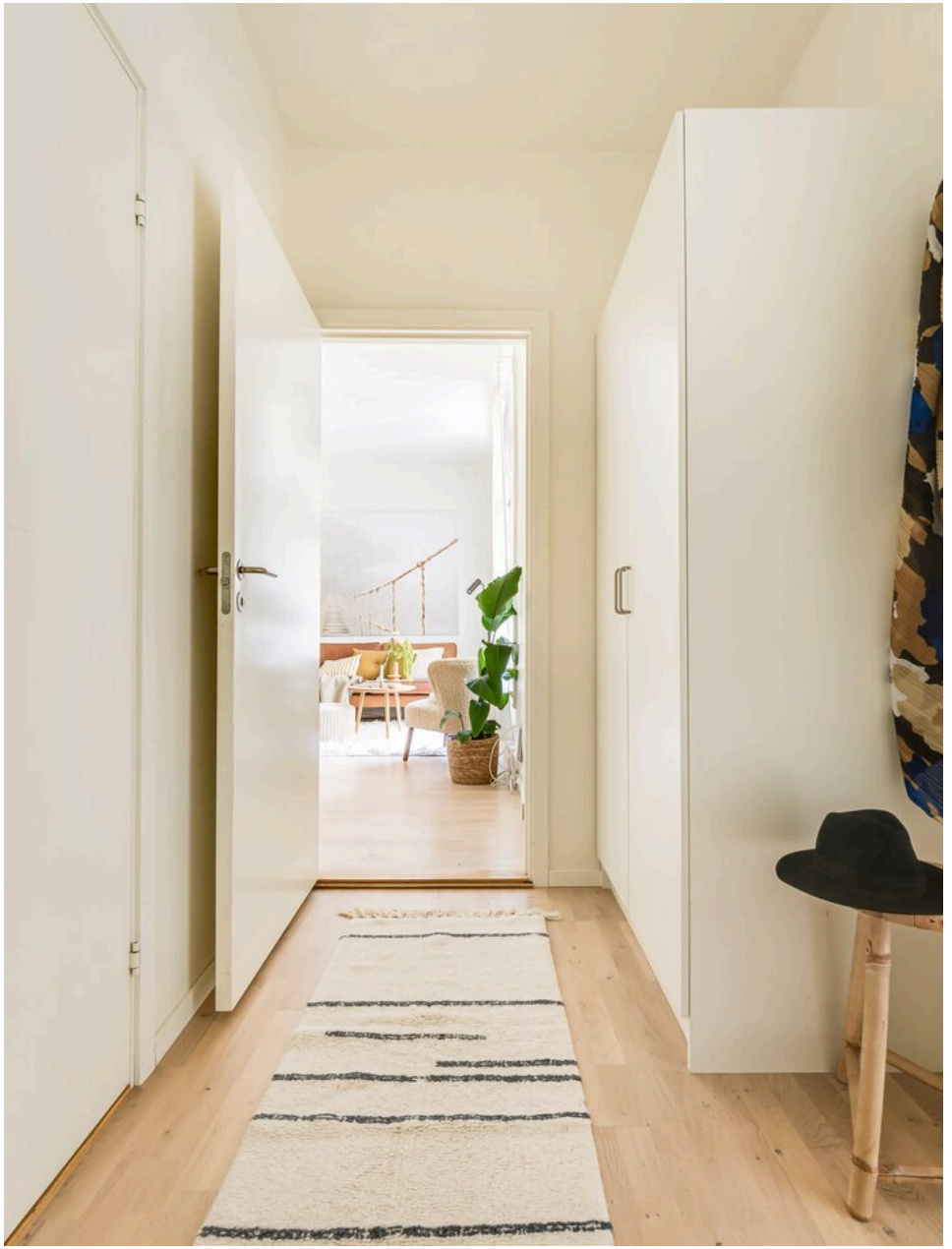







SCHIELE












12
AINO ATELIER

Sentrum - Kvadraturen

# Nærområdet








H&M
CARLINGS

# Kirkegata 12C

Nabolaget Oslo sentrum - vurdert av 326 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

## Skoler

| | |
|---|---|
| **Møllergata skole (1-7 kl.)**<br>210 elever, 15 klasser | **14 min**<br>1.1 km |
| **Ruseløkka skole (1-10 kl.)**<br>611 elever, 35 klasser | **15 min**<br>1.2 km |
| **St Sunniva skole (1-10 kl.)**<br>508 elever, 26 klasser | **17 min**<br>1.4 km |
| **Gamlebyen skole (1-7 kl.)**<br>303 elever, 21 klasser | **23 min**<br>1.8 km |
| **Kristelig gymnasium (8-10 kl.)**<br>412 elever, 30 klasser | **7 min**<br>2.3 km |
| **Heltberg gymnas**<br>160 elever, 7 klasser | **7 min**<br>0.5 km |
| **Treider Privatskole - Oslo**<br>260 elever, 9 klasser | **14 min**<br>1.2 km |

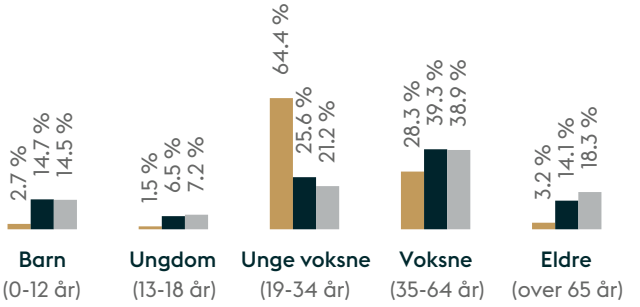
## Offentlig transport

| | |
|---|---|
| **Kvadraturen**<br>Totalt 9 ulike linjer | **1 min**<br>0.1 km |
| **Dronningens gate**<br>Linje 11, 12, 13, 19 | **4 min**<br>0.3 km |
| **Stortinget**<br>Linje 1, 2, 3, 4, 5 | **8 min**<br>0.6 km |
| **Oslo S**<br>Totalt 24 ulike linjer | **10 min**<br>0.8 km |
| **Oslo Gardermoen** | **38 min** |

## Barnehager

| | |
|---|---|
| **Kia barnehage (0-5 år)**<br>18 barn | **12 min**<br>1 km |
| **Hausmannsgate barnehage (1-5 å...**<br>129 barn | **15 min**<br>1.2 km |
| **Strekkoden barnehage (1-5 år)**<br>53 barn | **16 min**<br>1.3 km |

## Aldersfordeling




| Område | Personer | Husholdninger |
|---|---|---|
| Oslo sentrum | 2 055 | 1 629 |
| Oslo og omegn | 999 185 | 490 708 |
| Norge | 5 425 412 | 2 654 586 |

### Opplevd trygghet

Trygt 61/100

### Kvalitet på skolene

Bra 59/100

### Naboskapet

Høflige 48/100

## Primære transportmidler

- Gående
- Trikk
- Buss

## Sport

| | |
|---|---|
| Oslo spektrum | 11 min |
| Kristparken ballbane | 14 min |
| Æra Training | 4 min |
| Fitness24Seven Stortorvet | 8 min |

*«Nærhet til absolutt alt!»*

— Sitat fra en lokalkjent

### Kollektivtilbud
Veldig bra 90/100

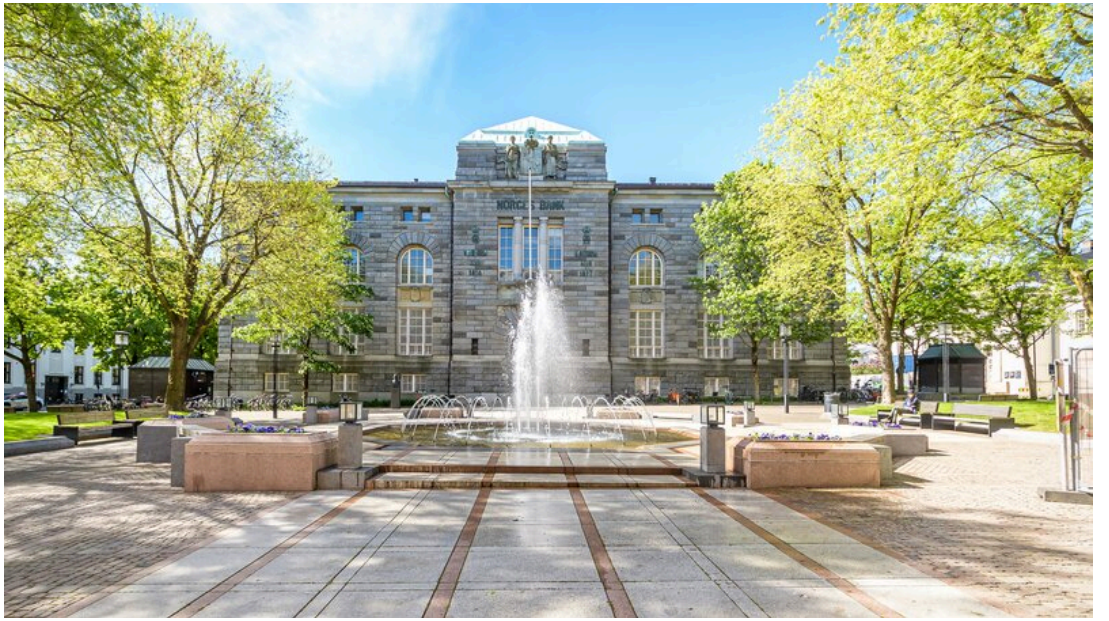
### Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

### Serveringstilbud
Meget bra 86/100




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


Prosecchería
Prosecchería


NORGES BANK


DFDS
12



Informasjon

# Kirkegata 12C

## Nøkkelinformasjon

### Oppdragsnummer
34-0208/25

### Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

### Adresse og betegnelse
Kirkegata 12C, 0153 OSLO
Gnr 207, bnr 116, snr 15 i Oslo kommune
Andelsnr 16 i KIRKEGATEN 12 BORETTSLAG, org.nr. 934283015

### Selger
Kirkegaten 12 Holding AS

### Kjøpesum og omkostninger
6 300 000,- (Prisantydning)
141 744,- (Andel av fellesgjeld)
---
6 441 744,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
1 380,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
10 680,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
6 443 124,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
6 452 424,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))
---

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

## Om boligen

### Byggeår
1900

### Etasje
3

### Antall soverom
3

### Arealer
BRA-i: 66 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 71 kvm

**Beskrivelse:**
3. etasje:
BRA-i: 66 kvm. Entré, stue/kjøkken, bad og 3 soverom

Total BRA: 66 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 5 kvm. Kjellerbod: Boligen vil få tildelt bod i kjelleren på minimum 5 kvm gulvareal. Takhøyden kan variere.
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 fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

## Innhold

Leiligheten ligger i 3. etasje og inneholder: Entré, stue/kjøkken, bad og 3 soverom.

## Standard

Entré - Velkommen hjem!
Allerede innenfor inngangsdørene blir du møtt av en svært innbydende entré. Her er det plass til å henge fra seg yttertøy og sette fra seg sko, samt plass til garderobeskap. De lyse, delikate fargetonene setter tonen for resten av leiligheten og bidrar til en harmonisk atmosfære.

Stue:
Den lyse og hyggelige stuen har en fleksibel planløsning med gode innredningsmuligheter. Her kan du enkelt møblere med sofa, spisebord og øvrig møblement etter eget ønske. Den gode takhøyden på 2,88 meter og de store vindusflatene gir rommet rikelig med naturlig lys, og det oppleves lyst og luftig. Rommet er malt i en behagelig fargetone, og gulvet er dekket med parkett.

Kjøkken:
Kjøkkenet ligger i åpen løsning mot stuen og er utformet med fokus på både funksjon og stil. Her får du godt med skap- og benkeplass, samt en moderne innredning fra Sigdal med hvite fronter og laminert benkeplate. Det er tilrettelagt for frittstående hvitevarer og oppvaskmaskin. Over stekesonen sørger mekanisk avtrekk for godt inneklima. Et kjøkken som innbyr til både matlaging og sosialt samvær!

Bad:
Badet er fra 2014, med tidløse fliser, behagelig gulvvarme og downlights i taket. Det er innredet med nedfelt servant med underskap, speil, vegghengt toalett og dusjplass med inn- og utadslående dusjvegger. I tillegg er det opplegg for vaskemaskin og tørketrommel, samt mekanisk avtrekk – alt lagt til rette for en enkel og komfortabel hverdag.

Soverom 1.
Det romslige hovedsoverommet har plass til både dobbeltseng og garderobeskap. De beroligende fargetonene skaper et avslappende miljø som innbyr til god nattesøvn.

Soverom 2 og 3:
To lyse og fleksible soverom som byr på mange muligheter – enten du ønsker barnerom, kontor eller gjesterom. Begge rommene har plass til både dobbeltseng og garderobe, og den nøytrale stilen gjør det enkelt å tilpasse etter behov.

Innvendig overflater:
- Gulv: Parkett i alle rom.
- Vegger: Malte flater i alle rom.
- Tak : Malte flater i alle rom. Takhøyde i stue på 2,88 m og på soverom 2,95 m.

## Parkering

Borettslaget har ikke egne parkeringsplasser.
Gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

## Modernisering og påkostninger

2013: Rehabilitering, samt bruksendring og ombygging til 25 boenheter.
Ferdigattest foreligger.

## Sammendrag selgers egenerklæring

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

Selges eiendommen på vegne av noen andre? - "Ja. Kirkegaten 12 Holding AS"

Utført arbeid
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Baderom etablert ifm. renovering i regi av Kapptec AS i 2014

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: etablert ifm. renovering i regi av Kapptec AS i 2014. Dokumentasjon foreligger.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: etablert ifm. renovering i regi av Kapptec AS i 2014. Dokumentasjon foreligger.

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: Omgjøring fra kontor til bolig gjennomført i regi av Kapptec AS i 2014.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring? - Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: elektriske anlegg ble installert ifm renovering i i 2014 i regi av Kapptec AS.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja
Når ble kontrollen utført? Sluttkontroll ifbm nyinstallasjon i 2014.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Baderom og kjøkken etablert ifm renovering i regi av Kapptec AS i 2014.

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.?
Ja, faglært
Var tiltaket søknadspliktig? - Ja
Har arbeidet blitt godkjent? - Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Omgjøring fra kontor til bolig gjennomført i 2014 i regi av Kapptec AS.

Feil og mangler
16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Ja, det er utført tilstandsrapport av fundament av Bubbledeck Consulting.
Vedlikehold, fornying og reparasjon vil bli utført der det er identifisert behov for dette.

Offentlige og private forhold
22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja
Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport utført av takstingeniør vedlagt i salgsoppgave.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Arealoppmåling utført av takstingeniør vedlagt i salgsoppgave.

## Bygningssakkyndig
Takstmann Murmester Trond Bratvold

## Byggemåte
Informasjonen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport.
Vi oppfordrer alle interessenter å sette seg inn i fullstendig tilstandsrapport vedlagt.

Bygning generelt:
Kirkegata 12 er beliggende sentralt i kvadraturen i Oslo sentrum og består av 5 etasjer i tillegg til loft og kjeller. Bygget ble oppført i 1899, og har i dag 3 oppganger, A, B og C. I 1.etasje er det næringsarealer. Innvendig fremstår bygget generelt i tilfredsstillende stand med standard fra rehabilitering, opplyst fra 2012.

- Grunn og fundamenter, generelt: Gråsteinsmur/tegl antatt fundamentert til faste masser/ flåte. Grunnmur i naturstein\ tegl.
- Yttervegger: Yttervegger i teglstein, utvendig pusset med trekninger og gesimser mot gate. Pusset teglstein mot bakgård.
- Takkonstruksjon: Saltak i trekonstruksjon, antatt tekket med takplater.
- Trapper: Malt trappeoppgang, smijernstrapper med tregelender.
- Vinduer: Trerammer med 3-lags energiglass fra 2013.

Bygningsdeler med TG3:
- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg:
Da dette ikke er takstmannens kompetanseområde er noen av svarene gitt på et generelt grunnlag ut fra befaringsdagen. Det anbefales en utvidet el-kontroll av anlegget. Levetiden på et elektrisk anlegg er vanligvis rundt 25-30 år. Etter denne perioden kan det være behov for vedlikehold, utskiftninger eller reparasjoner, spesielt på grunn av svekket isolasjon og utslitt utstyr. Det er viktig å være

oppmerksom på tegn på slitasje, som misfarging, varme eller skader på ledninger og koblingspunkter. Kostnadsestimat: 10.000-50.000.

- Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold:
Det er ikke brannslukningsutstyr i leiligheten.

Bygningsdeler med TG2, avvik som kan kreve tiltak:
- Utvendig > Vinduer:
Vinduer fra byggeår, koblet utførelse. Ingen større negative avvik, men det gjøres oppmerksom på vinduenes alder og det kan ikke forventes samme isolasjonsevne som dagens vinduer. Utskiftning etter skjønn. Det henvises til levetidsbetraktninger. Noe slitte karmer/vinduer. Slitte vindusposter.
Konsekvens/tiltak: TG 2 er gitt som en påpekelse da vinduer med høy alder samt noe redusert funksjonalitet og isoleringsevne sammenlignet med dagens/nye vinduer. Skrape/ male vinduer etter behov.

- Tekniske installasjoner > Vannledninger:
Det er ikke vrider på stoppekranen som er over himling.
Konsekvens/tiltak:
Tiltak: Det bør etableres vrider på stoppekranen slik at denne kan stoppe vannet i leiligheten dersom det er behov for dette.
Konsekvens: Uten vrider vil det kunne ta lang tid å få stoppet vannet ved en eventuell lekkasje. Skader vil eventuelt kunne oppstå.

- Våtrom > Sanitærutstyr og innredning:
Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Bygningsdeler med TG2, som ikke krever umiddelbare tiltak:

- Innvendig > Radon:
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Konsekvens/tiltak: Det bør gjennomføres radonmålinger.

- Innvendig > Innvendige dører:
Litt fuktmerker nederst på baderomsdøren.
Konsekvens/tiltak: Lokalt vedlikehold må påregnes.

- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank:
Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
Konsekvens/tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

- Våtrom > Overflater vegger og himling:
Det er påvist svertesopp i silikonfuger. Noe misfarging i fuger.
Konsekvens/tiltak: Overflater må rengjøres.

- Kjøkken > Overflater og innredning:
Kjøkkeninnredningen fremsto som noe slitt, men funksjonell.
Konsekvens/tiltak: Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Bygningsdeler med TG-IU, ikke undersøkt:
- Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner/ kjøkkeninnredning. Det er ikke boret utenfor våtsone til dusj da resultatet her kan virke villedende

### Innbo og løsøre

Hvitevarer medfølger ikke.

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

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

### Adgang til utleie

Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Andelseier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Kortidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn i året, uten samtykke fra styret.

## Energi og oppvarming

### Energimerking

F - rød

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. Selger har fylt ut fullstendig energiattest som er lagt ved salgsoppgaven. Megler har ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

### Oppvarming

Oppvarming:

Leiligheten blir oppvarmet med elektrisk fyring.

Varmtvannsbereder fra 2013 er plassert i himling på badet.

Ventilasjon:

Naturlig ventilasjon ved å åpne vinduer og felleskanal ved kjøkken. Mekanisk avtrekk på kjøkken og på bad.

### Informasjon om strømforbruk

Liste over estimert årlig strømforbruk (normalt forbruk) for leiligheter:

60 kvm: 3 600 kWh

Listen er hentet fra forbukerguiden sin nettside.

Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand

## Økonomi

### Felleskostnader

Kr 4 579,- pr. mnd.

Herav:

- Renter og avdrag: 945,-
- Grunnbeløp: 919,-
- Felleskostnader sameie: 2.715,-

Felleskostnader inneholder:

- Renter felleslån
- Tilkobling fibernett

- Kommunale avgifter
- Forretningsførsel
- Felles forsikring
- Strøm fellesanlegg
- Andre normale driftskostnader

De gjøres oppmerksom på at de månedlige felleskostnader må ansees som et á-konto beløp og er ment å dekke boligselskapets forutsette kostnader. De månedlige felleskostnadene er basert på forretningsførers foreløpige budsjett og er basert på opplysninger om eiendommen gitt av selger/utbygger. Felleskostnadene er ment å dekke kommunale avgifter, snøbrøyting, utvendig vedlikehold av fellesareal, forretningsførerhonorar, revisjon, forsikring av bygninger, TV-lisens, driftskostnader og generelt vedlikehold. Det tas forbehold om stipulerte inntekter og kostnader vil kunne endres da styret vil kunne endre budsjettet og inngå avtaler som vil tilføre sameiet andre eller større kostnader. Endelig fastsettelse av budsjett og nivå på felleskostnader vil bli foretatt av styret i boligselskapet når det velges nytt styre og samtlige leiligheter i borettslaget er solgt.

Ønsket pakke for fibernettet må inngås og betales av kjøper selv.

Beløpet er opplyst av forretningsfører, og avhenger av de avtaler som borettslaget til enhver tid har inngått.

Felleskostnadene kan være avhengig av forbruk, og styret kan når som helst endre felleskostnadene eller vedta kapitalinnkallinger fra eierne.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

## Kommunale avgifter

Kommunale avgifter betales gjennom felleskostnadene.

## Andre utgifter

- Strøm
- Innboforsikring

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

Eiendomskatt: Oslo kommune har eiendomskatt for boliger og fritidsboliger. Eiendomsskatten er 2,35 promille av eiendomsskattegrunnlaget minus bunnfradraget. Bunnfradraget for 2025 er på inntil 4,7 millioner kroner. For mer informasjon: Se https://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/eiendomsskatt-og-avgift/eiendomsskatt/

## Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 884 097,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 7 536 388,- pr. 2024
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien. Formuesverdien er hentet fra Skatteetaten sin boligkalkulator.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettside

## TV/Internett/Bredbånd

Kollektiv bredbåndsavtale. Abonoment må betales av eier.

## Borettslaget

### Om borettslaget

Kirkegaten 12 Borettslag er et andelslag som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i borettslagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette. Hele borettslaget er en del av Kirkegaten 12 sameie. Sameiet består av 2 næringsseksjoner og 25 boligseksjoner (andelene i borettslaget).

- Forretningsfører: Norian Regnskap AS
- Det er 25 andeler i borettslaget.
- Dyrehold: Tillatt så lenge det ikke er til sjenanse for andre beboere.
- Renhold: Borettslaget har avtale med selskap om renhold av fellesarealer.
- Se vedlagt vedtekter for borettslaget og sameiet.
- Sittende styret har vedtatt tjenestetid på 3 år fra 25.02.2025.
- Styret har utarbeidet tilstandsrapport for bygget som gir en plan over fremtidig vedlikehold.

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.

Vedlikeholdshistorikk:
2013/2014: Rehabilitering, samt bruksendring og ombygging til 25 boenheter. Ferdigattest foreligger.

Planer for vedlikehold:
Styret opplyser: Det ble gjennomført en tilstandsrapport av fundament og bæreevne for bygget 13.03.25 av Bubbledeck Consulting. Rapporten viser at tegl og steinmur tverrsnittene har tilfredsstillende kapasitet til å bære lastene etter dagens normer. Det er allikevel momenter i fundamenteringen som bærer preg av aldersslitasje og behov for vedlikehold. Det vil bli gjennomført arbeider for vedlikehold, reparasjon, fornying og forsterking der det er identifisert behov for dette. Det er påbegynt innhenting av tilbud, og prosjektet vil få oppstart så fort prosjektansvarlig er valgt. Kostnadene for dette vil ikke bli belastet andelseierne da det ligger i budsjettet og vil heller ikke påvirke felleskostnadene.

### Forretningsfører

ECIT NORIAN AS

### Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett for andelseierne i borettslaget.

### Styregodkjennelse

Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

### Informasjon om fellesgjeld

Kr 141 744,-pr. 31.12.2024

FELLES LÅN
Långiver: Oslo Sentrumsbolig AS
Rest lånebeløp: 2 700 000,-
Innfrielsesdato: 01.06.2027
Gjeldende rente: 8%

Lånet er avdragsfritt.

Renten på dagens lån utgjør 8,0 %. Lånet utløper den 1.juni 2027. Det budsjetteres

med at lånet vil bli refinansiert til markedsmessige betingelser i bank før lånet utløper. Refinansiering kan medføre endringer i utgifter avhengig av avtalt lånerente, betaling av avdrag og øvrige vilkår.

Borettslaget er ikke medlem av noen sikringsordning.

Bank: Oslo Sentrumsbolig AS
Rest lånebeløp: 2 700 000,00
Lånetype: Annuitetslån
Rente type: 8,00%,
Restsaldo: kr 141 744,29
Innfrielseslån: 01.06.2027

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

### Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Se vedlagt stipulert budsjett. Det kan komme endringer siden kostandene er stipulerte.

### Vedtekter og husordensregler

Ligger vedlagt.

### Beboernes forpliktelser og dugnader

Dugnad må påregnes.

### Dyrehold

Dyrehold er tillatt så lenge det ikke er til sjenanse for andre beboere.

### Borettslagets forsikring

If Forsikring

Polisenr. SP6390930.1.2

## Tomt

### Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 583 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at borettslaget eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.
Tomtegrenser er ikke kontrollert.

### Adkomst

På visningsdagen vil det bli skiltet med Nordvik Bolig visningsskilter. Velkommen til visning!

### Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.
Det er ikke nødvendig å måle radon i boenheter fra 3. etasje og høyere dersom ikke spesielle forhold tilsier dette.

## Områdebeskrivelse

### Beskrivelse av nærområdet

Leiligheten har en sentral beliggenhet midt i Oslo sentrum med umiddelbar nærhet til alt man trenger i hverdagen. Fra leiligheten er det gangavstand til et mangfold av fasiliteter og servicetilbud, og du har enkelt tilgang på mye av det beste Oslo har å tilby.

Det er kort avstand til Oslo sentralstasjon, Karl Johan og Bjørvika, der man blant annet finner Operaen og Oslos finansdistrikt Barcode samt en rekke trendy restauranter og forretninger. Ute ved havnpromenaden kan man kose seg på Sukkerbiten, en hyggelig sommerrestaurant med uteservering og arrangerte konserter. Sørenga sjøbad finner du ikke langt fra leiligheten.

For den treningsglade finner du Muskelklinikken en heistur ned i kjelleren med godt treningstilbud til beboere i sameiet. Ellers er det et stort utvalg av treningsfasiliteter med SATS Akersgata, SATS Spektrum og 24Fitness gangavstand fra leiligheten.

Av dagligvarehandelen kan du enkelt gjøre på enten Joker eller Kiwi som bare ligger noen få minutters gange unna leiligheten. I tillegg ligger både Meny og Rema 1000 butikk bare noen få ekstra minutter unna. Hvis du vil spise ute er det et hav av muligheter i gangavstand fra leiligheten.

Karl Johan er rett ved leiligheten som er Oslos hovedgate med et stort valg av shoppingmuligheter. Karl Johan med dens sidegater byr også på et bredt utvalg av kafeer og restauranter.

Her kommer du deg enkelt rundt med kollektivtransport. Fra leiligheten har man kort gangavstand fra Oslo Sentralstasjon med et bredt kollektivtilbud, togtilbud og flytoget til Gardemoen samt flere busslinjer. Oslo Sentralbanestasjon er landets største stasjon og inneholder også en rekke servicetilbud, butikker og spisesteder.

## Offentlige forhold

### Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ekspeditionsdokument for "Kontor og lagerbygning", datert 31.12.1902

Det foreligger ferdigattest for "Bruksendring fra kontor til bolig og fasadeendring" på eiendommen datert 30.05.2014.

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

Det er avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.
- Det er satt opp en ekstra vegg i stue/kjøkken for å etablere et ekstra soverom.

### Vei, vann og avløp

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

### Regulerings- og arealplaner

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

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:
https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Eiendommen er regulert til Kombinert bebyggelse og anleggsformål iht. reguleringsbestemmelse S-5200. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Reguleringssak - Detaljregulering:

Dronningens gate 13 og Kirkegata 12 - Saken/planen er godkjent og vedtatt av bystyret:
Oslo bystyre vedtar med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-12 forslag til detaljregulering med konsekvensutredning og med reguleringsbestemmelser for Dronningensgate 13 og Kirkegata 12, som reguleres fra bolig, forretning, kontor og spesialområde bevaring til:
• Bolig/forretning/undervisning/annen offentlig eller privat tjenesteyting (helse- og velværerelatert virksomhet, kultur, galleri, nabolagsfunksjoner, konferanse, forsamlingslokale)/kontor/hotell/bevertning/ annen næring (håndverksvirksomhet og produksjonsvirksomhet/verksted)
• Hensynssone H570 - bevaring kulturmiljø
Se vedlagt Byrådssak 215/2023 i salgsoppgaven.

Sammendrag:
Dronningens gate 13 Oslo AS foreslår å regulere Dronningens gate 13 for ny bruk av eksisterende bebyggelse, oppføring av påbygg i fire etasjer på det gullistede «Pakkhuset» og et infill-bygg på 8 etasjer på den såkalte «Branntomten», for å tilrettelegge for flere boliger og økt byliv i Kvadraturen. Planforslaget sikrer boligformål og varierte næringsformål, samt allment tilgjengelig passasje gjennom gårdsrommet med formål som tilrettelegger for publikumsrettede funksjoner. Kirkegata 12 er tatt med i planområdet for å sikre passasjen.
Planforslaget gir en arealøkning på ca. 5000 m2 og sikrer opparbeidelse av Dronningens gate og
Kirkegata.

Planens hensikt er å legge til rette for bevaring av bebyggelse med verneverdi, samt økt byliv og flere boliger i Kvadraturen, gjennom videreutvikling av eksisterende bygningsmasse. Nye bygningsvolumer skal bygge videre på historisk kontekst og skape samvirke mellom gammelt og nytt. Planen tilrettelegger for en passasje gjennom kvartalet, fra Dronningens gate til Kirkegata, som skal bidra til aktivisering av bygulvet og et mer finmasket gangnettverk i området.
Dronningens gate 13 har allerede en tinglyst adkomstrett (gangadkomst) fra 2008 over Kirkegaten 12, som ikke kan slettes uten samtykke fra Oslo kommune v/PBE. Adkomstretten er etter sin ordlyd uten begrensninger i tid/intensitet, og gir følgelig rett til all adkomst til og fra eiendommene, herunder for leietakere og besøkende til leietakers virksomheter, og vil sikre adkomst til eventuelle boliger som etableres på
eiendommene. For å oppfylle formålet med adkomstretten må passasjen være åpen, hvilket også medfører at den i praksis er tilgjengelig for allmennheten. DG13 kan derfor ikke se at det er behov for ytterligere avtaler/erklæringer for å sikre en åpen passasje som også allmennheten kan benytte. DG13 er samtidig enig i at passasjen bør kunne lukkes for allmenheten (med adgangskontroll) utenfor nåværende
og fremtidige virksomheters åpningstider, og ser også verdien av dette for opplevelsen av trygghet og sikkerhet i bakgård/passasje, og for å forhindre skadeverk.

Ved utbyggelsen av kvartalet så må det påberegnes støy ifbm. arbeidene.

Pågående byggesaker i området:

Kirkegata 15 - Bruksendring fra forretning til restaurant - Saksnummer: 200907798
Mottatt sak: 30.06.2009
Status: Tillatelse gitt
Søknaden omfatter bruksendring av eksisterende forretningslokale i 1. etasje til tilleggsareal for eksisterende restaurant.

Rådhusgata 7 B - Rehabilitering, bruksendring, endring av tekniske installasjoner og fasadeendring - Thon Hotel Panorama - Saksnummer: 202311011
Mottatt sak: 07.07.2023
Status: Mottatt søknad om igangsettingstillatelse
Søknaden om endring omfatter fasadeendringer, oppføring av tilbygg og endringer i tekniske installasjoner.
tillatelse til: Riving og re-etablering av tekniske anlegg/ventilasjonsavkast på tak over plan 14.
avslår: Oppføring av tilbygg/utvendig heis.

Rådhusgata 7 B - Riving av glasstak over plan 1 - Saksnummer: 202463031
Mottatt sak: 18.12.2024
Status; Mottatt søknad om ferdigattest

Dronningens gate 13 - Innvendig riving av eksisterende pakkhus - Saksnummer: 202459917
Mottatt sak: 16.09.2024
Status: Tillatelse gitt
Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om innvendig lettriving i pakkhus

Dronningens gate 13 - Refundamentering og senkning av kjellergulv - Saksnummer: 202217105
Mottatt sak: 29.02.2024
Status: Igangsettingstillatelse gitt
Søknaden innebærer at yttervegger refundamenteres, og at det etableres nytt og senket
kjellerdekke under Dronningens gate 13 og vedsideliggende gårdsrom.

Dronningens gate 13 - Refundamentering, utgraving av kjeller og ombygging av pakkhus - Saksnummer: 202463177
Mottatt sak: 27.01.2025
Status: Venter på tilleggsdokumentasjon
tiltaket omfatter ferdig utgraving av kjeller arealer, etablering av ny vanntett bunnplate, samt refundamentering av søyler og øvrige beærende konstruksjoner i kjelleren. I tillegg etableres energibrønn i grunnen.

Rådhusgata 11 - Endring av bygg, nye fellesfunksjoner - Statholdergaarden - Saksnummer: 202463221
Mottatt sak: 11.02.2025
Status: Tillatelse gitt
Endringene omfatter innvendige tilpasninger som utløser behov for mindre justeringer på dagens ventilasjonsanlegg og komplettering av rørføringer for kjøkken og wc.

Pågående plansaker i området:

-Myntgata 2 -planforslag sendt til politisk behandling - Videregående skole - 201900074
Hensikten med forslaget er å legge til rette for en videregående skole i Myntgata 2 med ca. 870 elever, en flerbrukshall under terreng og økt byliv i kvartalet. Forslaget innebærer at Tyskerbrakka rives og at ny bebyggelse oppføres med en

høyde som tilsvarer 4 etasjer med flerbrukshall under terreng

- Felt A5 (A5A, A5B og A40) i Bjørvika - Planforslag til offentlig ettersyn - 202205032
Forslagsstiller (Hav Eiendom AS) ønsker å detaljregulere to kontorbygg på til sammen 10 500m2 over 5- og 6 etasjer med utadrettet virksomhet i 1. etg, og en park i midten.
Plan- og bygningsetaten (PBE) vurderer at planforslaget ikke hensyntar kulturminneverdiene til Tollboden og Børsen (begge fredet) i stor nok grad, at parken bør reguleres for fremtidig offentlig eierskap og at byen- og Kvadraturen trenger flere boliger fremfor kun kontor.

- Jernbanetorget 1. Detaljregulering - Nye Oslo S - ny stasjon m.m. (Stasjonsalléen, Fjordporten hotell, "Krystallen"). - 201510215

## Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

## Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/207/116/15:
27.04.1899 - Dokumentnr: 900688 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om benyttelse
Overført fra: Knr:0301 Gnr:207 Bnr:116
Gjelder denne registerenheten med flere

22.11.1956 - Dokumentnr: 309971 - Best. om adkomstrett
Overført fra: Knr:0301 Gnr:207 Bnr:116
Gjelder denne registerenheten med flere

02.09.1959 - Dokumentnr: 514133 - Erklæring/avtale
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:207 Bnr:116
Gjelder denne registerenheten med flere

24.09.2008 - Dokumentnr: 773062 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om adkomstrett
Sletting eller endring kan ikke skje uten samtykke fra Oslo kommune v/Plan- og bygningsetaten.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:207 Bnr:116
Gjelder denne registerenheten med flere

24.09.2008 - Dokumentnr: 773062 - Erklæring/avtale
Gjensidig rett til grunn for nødvendig vedlikehold.
Sletting eller endring kan ikke skje uten samtykke fra Oslo kommune v/lan- og Bygningsetaten.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:207 Bnr:116
Gjelder denne registerenheten med flere

09.09.1858 - Dokumentnr: 900048 - Opprettelse av matrikkelenheten
Gjelder matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:207 Bnr:116
OPPRETTELSE - FRADELT FRA TIDL KIRKEGT 12 M/FL ADR

24.04.2007 - Dokumentnr: 346677 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:207 Bnr:116
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:207 Bnr:444

22.08.2008 - Dokumentnr: 679545 - Sammenslåing
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:207 Bnr:445
Bestående matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:207 Bnr:116

24.09.2008 - Dokumentnr: 773052 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:207 Bnr:116
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:207 Bnr:446

04.09.2013 - Dokumentnr: 741055 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 15
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 62/1551

### Legalpant

Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på andelen.

### Verneklasse/SEFRAK

Eiendommen er registert 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=545b8e996b6e4e1fbcb65f69299a7167

## Øvrige kjøpsforhold

### Diverse

Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borett til en bestemt bolig.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men andelseierne må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget 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.

Eiendommen blir ikke vasket etter visning før overtagelse.

## Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

## Sentrale lover

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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.

Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

Tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) er vedlagt salgsoppgaven, og gjelder dersom ikke annet er særskilt avtalt.

## Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

## Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no 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.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold.

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

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

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

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

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

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

## Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

### Hvitvasking

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

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

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

### Personopplysningsloven

Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

## Om oppdraget

### Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,80% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 58 733,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen.

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. 3 625,-.

### 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 24. oktober 2025

### Ansvarlig megler

Silje Heggø, Daglig Leder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 90133890

### Megler

Joachim Lindhjem, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 94158144

## Meglerforetaket

Nordvik Bjørvika
Dronning Eufemias gate 14
0191 OSLO
Juridisk navn: Fjordbyen Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 930359815

## 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, bredbånd 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, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). Fjordbyen Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Vedlegg

# Kirkegata 12C

# Tilstandsrapport

Leilighet i blokk
Kirkegata 12 C, 0153 OSLO
OSLO kommune
gnr. 207, bnr. 116
Andelsnummer 16

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



**Befaringsdato:** 22.09.2025 **Rapportdato:** 16.10.2025 **Oppdragsnr.:** 18476-25356 **Referansenummer:** OG1599

**Autorisert foretak:** Takst & Interiørpartner AS **Vår ref:** Joachim Lindhjem

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

## Norsk takst

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

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

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

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

## Takst & Interiørpartner AS

**Rapportansvarlig**

Trond Bratvold
Uavhengig Takstingeniør
trond@takstpartner.no
414 40 341

Kirkegata 12 C, 0153 OSLO
Gnr 207 - Bnr 116
0301 OSLO

Takst & Interiørpartner AS
Maridalsveien 300
0872 OSLO

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

**BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ**

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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



Kirkegata 12 C, 0153 OSLO
Gnr 207 - Bnr 116
0301 OSLO

Takst & Interiørpartner AS
Maridalsveien 300
0872 OSLO

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

**TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK**

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

TG 1

**TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK**

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

TG 2

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

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

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

TG 3

**TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK**

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

TG IU

**IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE**

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Kirkegata 12 C, 0153 OSLO
Gnr 207 - Bnr 116
0301 OSLO

Takst & Interiørpartner AS
Maridalsveien 300
0872 OSLO

# Beskrivelse av eiendommen

Oppdraget gikk ut på å avholde en tilstandsanalyse av andelsnr: 16 i borettslaget.

Bygninger kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsrør og evt. drenering. Elde og utidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll. Det gjøres oppmerksom på at dette er en "nivå 1" rapport, dvs. kun en visuell befaring av overflater. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakskyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler bortsett fra i vegg mot våtrom og rom under terreng der det evt. kan borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk. Ved åpning av konstruksjon vil visse feil og mangler kunne avdekkes.

Rapporten er i hovedsak avgrenset til innvendig i selve leiligheten. Hovedkonstruksjon og fellesarealer er beskrevet, men da dette er et sameie med flere enheter gjøres det ikke undersøkelser av utvendige bygningsdeler som yttertak (inkludert loft), yttervegger, grunn og fundamenter m.m. Borettslaget/sameiet er ansvarlig for fellesarealer, felles bygningsdeler og utvendig vedlikehold. Noen bygningsdeler som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakskyndige 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. For ytterligere informasjon vises det til konstruksjonsbeskrivelser.

Det opplyses i premissetekst fra Norsk Takst på side 4 i rapporten at for bygningsdeler som er gitt tilstandsgrad 2 eller 3, hvor det er påregnelig med tiltak, settes det et anslag/kostnad for utbedring av avviket. Det er i § 2-22 i Forskrift til avhendingsloven kun krav til at det skal gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3. Det er av den grunn kun gitt sjablonmessig anslag på utbedring av avvik ved tilstandsgrad 3 i denne rapporten selv om premissetekst på side 4 sier noe annet.

**Arealer** Gå til side

**Forutsetninger og vedlegg** Gå til side

**Lovlighet** Gå til side

**Leilighet i blokk**

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

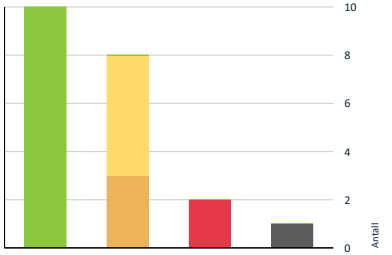


Kirkegata 12 C, 0153 OSLO
Gnr 207 - Bnr 116
0301 OSLO

Takst & Interiørpartner AS
Maridalsveien 300
0872 OSLO

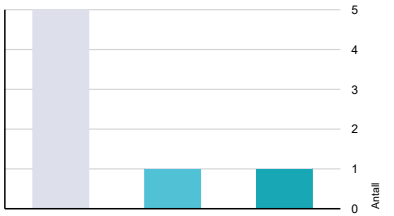
# Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader




Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

### Anslag på utbedringskostnad




Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

### Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Leiligheten ble besiktiget av takstmann med nøkler. Byggets alder og vedlikeholdsmessige tilstand tilsier at det ved oppussing og ombygning vil kunne avdekkes feil og mangler ved bygget. Tinglyste servitutter er ikke kontrollert. Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall oppgitt av rekvirent og/eller i tidligere takst (hvis ikke annet er oppgitt) og er ikke etterkontrollert av undertegnede. Oppgitte årstall må anses som omtrentlige. Grunnforhold/ setningsskader er ikke kontrollert. Takstmannen er ikke autorisert på el-anlegg, og kommentarer vedrørende dette punktet i taksten er basert på generell kunnskap. Det er ikke observert eller gjort til kjenne skader eller andre forhold som takstmannen har tatt i betraktning på takseringstidspunktet. Det må alltid beregnes noe overflatebehandling ved et evt. salg. Arealene er målt opp på stedet eller fra plantegninger iht. takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger, uten hensyn til byggeforskriftenes krav. Enkelt fuktsøk på bad med fuktmålerindikator av type Protimeter MMS er utført. Fuktsøk med instrumenter på bad med fliser vil kunne gi utslag på fukt, selv om membransjiktet er tett. Fuktsøkeren søker 2-3 cm ned i underlaget, men kan ikke bestemme om fukten er oppå eller bak membran. Et utslag på en fuktsøker er derfor bare veiledende. Det er ikke befart på fellesarealer. Varme og lydisolering er ikke konstatert i konstruksjoner, men antas å være utført iht. byggeårets normer og krav. Det gjøres oppmerksom på at når taksten sendes elektronisk vil den kunne bli eksponert for andre enn mottaker. De reguleringsmessige forhold, samt panteattest for eiendommen vil bli undersøkt av megler, og derfor ikke sjekket av takstmann.

### Oppsummering av avvik

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

**Leilighet i blokk**

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Våtrom > Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Vinduer** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side

# Sammendrag av boligens tilstand

TG 1 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

| | |
|---|---|
| Innvendig > Radon | Gå til side |
| Innvendig > Innvendige dører | Gå til side |
| Tekniske installasjoner > Varmtvannstank | Gå til side |
| Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling | Gå til side |
| Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning | Gå til side |



Kirkegata 12 C, 0153 OSLO
Gnr 207 - Bnr 116
0301 OSLO

Takst & Interiørpartner AS
Maridalsveien 300
0872 OSLO
Norsk takst

# Tilstandsrapport

## LEILIGHET I BLOKK



**Byggeår**
1900

**Kommentar**
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

**Anvendelse**
Bolig

## UTVENDIG

### Bygning, generelt

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Bygninger/leiligheter kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsnett. Elde og utidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Merk. Det er ikke satt tilstandsgrader på bygningsdeler som er synlig inne i leiligheten, selv om disse mulig kan omfattes av sameiets vedlikeholdsansvar. (F.eks. vinduer, entrédører, hovedstoppekraner...).

Grunn og fundamenter, generelt:
Gråsteinsmur/tegl antatt fundamentert til faste masser/ flåte. Grunnmur i naturstein\ tegl.
Det presiseres imidlertid at det ikke er foretatt noen som helst geotekniske undersøkelser og derved er det kun svært begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet som kan gjøres.

Yttervegger:
Yttervegger i teglstein, utvendig pusset med trekninger og gesimser mot gate. Pusset teglstein mot bakgård.
Det er elde og slitasje på fasadene som bør utbedres, både i bakgård og på gatefasade.

Takkonstruksjon:
Saltak i trekonstruksjon, antatt tekket med takplater.

Trapper:
Malt trappeoppgang, smijernstrapper med tregelender.

Beskrivelse fra tilstandsrapporten over bygget:
Kirkegata 12 er beliggende sentralt i kvadraturen i Oslo sentrum og består av 5 etasjer i tillegg til loft og kjeller. Bygget ble oppført i 1899, og har i dag 3 oppganger, A, B og C. I 1.etasje er det næringsarealer. Generelt er det benyttet tidstypisk konstruksjoner, med saltak i tømmerkonstruksjoner tekket med metallplater, murte fasader med pusset og malt overflate, flere type vinduer, hvorav enkelte er av nyere karakter, og flere er innsatt på innsiden av originalt/eldre vindu. Fundamenter antatt som gråsteinsmur enten direkte på grunn- eller på flåter og dekkekonstruksjoner som stubbeloft antatt med leire og murte kappehvelv med I-bjelker i dekket over kjeller. Innvendig fremstår bygget generelt i tilfredsstillende stand med standard fra rehabilitering, opplyst fra 2012. Næringslokalene fremstår med noe grad av slitasje og elde, men tilfredsstillende til dagens bruk.
Deler av bygget fremstår med elde og slitasje, herunder folierte metallplater på tak, flere av byggets vinduer, næringslokalene og kjellerarealene hvor det er/har vært omfattende arbeider knyttet til svikt i dekkekonstruksjonen.

### TG 2 Vinduer

Originale koblede vinduer med glass på innsiden. Begrenset sikring av vinduene med tanke på barnesikring i form av snor.

**Vurdering av avvik:**

# Tilstandsrapport

• Det er avvik:

Vinduer fra byggeår, koblet utførelse. Ingen større negative avvik, men det gjøres oppmerksom på vinduenes alder og det kan ikke forventes samme isolasjonsevne som dagens vinduer. Utskiftning etter skjønn. Det henvises til levetidsbetraktninger. Noe slitte karmer/vinduer.
Slitte vindusposter.

**Konsekvens/tiltak**

• Tiltak:

TG 2 er gitt som en påpekelse da vinduer med høy alder samt noe redusert funksjonalitet og isoleringsevne sammenlignet med dagens/nye vinduer.
Skrape/ male vinduer etter behov.

Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

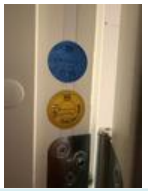
For å lukke avviket må vinduer vedlikeholdes/byttes.





### TG 1 Dører

Brann- og lydklassifisert entrédør.
Normal funksjon på døren.



## INNVENDIG

### TG 1 Overflater

Overflater på gulv består av: Parkett i alle rom.
Overflater på vegger består av: Malte flater i alle rom.
Overflater i tak består av: Malte flater i alle rom.
Takhøyde i stue på 2,88 m.
Takhøyde på soverom 2,95 m.
Leiligheten har enkel standard. Normalt vedlikehold må påregnes.

### TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Det ble målt fall på gulv ved bruk av Leica LINO L2. Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen. Svanker eller lignende kan forekomme.
Det er målt høydeforskjell på ca 10 mm i stue gjennom hele rommet og målt ca 5 mm høydeforskjell over en lengde på ca 2 meter.



Kirkegata 12 C, 0153 OSLO
Gnr 207 - Bnr 116
0301 OSLO

Takst & Interiørpartner AS
Maridalsveien 300
0872 OSLO

# Tilstandsrapport

Det er målt høydeforskjell på ca 10 mm på soverom gjennom hele rommet og målt ca 5 mm høydeforskjell over en lengde på ca 2 meter.

### TG 2 Radon

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

Boligen ligger i et område som i NVE Radon aktsomhetskart er definert med "særlig høy" aktsomhetsgrad og det anbefales radonmålinger på alle etasjer i boligblokken. Det anbefales å kontakte styret for ytterligere informasjon. http://geo.ngu.no/kart/radon/

**Vurdering av avvik:**

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

**Konsekvens/tiltak**

• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det anbefales alltid å foreta en radonmåling for å tallfeste dette slik at tiltak kan lukkes i rapporten.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### TG 2 Innvendige dører

Glatte laminerte innerdører.
Normal funksjon på dørene.

**Vurdering av avvik:**

• Det er avvik:

Litt fuktmerker nederst på baderomsdøren.

**Konsekvens/tiltak**

• Tiltak:

Lokalt vedlikehold må påregnes.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### TG 1 Varme, generelt

Leiligheten blir oppvarmet med elektrisk fyring.
Varmeinstallasjoner er ikke videre kontrollert eller funksjonstestet under befaringen.

### TG 1 Garderobeskap

Garderobeskap på to soverom.
Normal funksjon på garderober.

## VÅTROM

### ETASJE > BAD

#### Generell

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold. Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

Forutsetninger for ferdigattest er at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert. Takstmann legger ferdigattest til grunn for vurderinger av at dokumentasjonskravet er ivaretatt.

**Årstall:** 2014 **Kilde:** Offentlig informasjon

# Tilstandsrapport

ETASJE > BAD

## Overflater vegger og himling

Flislagte vegger.
Malte flater i tak.
Det ble foretatt enkelt fuktsøk med MMS søkeinstrument, det ble ikke registrert noe forskjellige verdier på badevegger.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:
• Det er påvist svertesopp i silikonfuger.

Noe misfarging i fuger.

**Konsekvens/tiltak**
• Overflater må rengjøres.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



ETASJE > BAD

## Overflater Gulv

Flislagt gulv med gulvvarme.

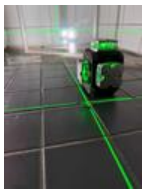
Preaksepterte ytelser TEK 10:
1. For å oppfylle funksjonskravet i forskriften må en av følgende ytelser være oppfylt:

a. Tilstrekkelig fall vil være 1:50 minimum 0,8 m ut fra sluket dersom dusjen er over sluket. Hvis dusjen ikke er over sluket, må det også være fall 1:50 fra og med dusjens nedslagsfelt og til sluket. Med dusj menes også stedet hvor det er tiltenkt mulighet for trinnfri dusjing som krevd i § 12-9, første ledd bokstav b og annet ledd bokstav d.

b. Det må være fall mot sluk på hele gulvet, minimum 1:100. Fallet må være jevnt fordelt i rommet, men kan med fordel økes i dusjsonen. Våtrommets vanntette sjikt må i alle ytterkanter nå minimum 25 mm høyere enn overkant slukrist.

2. I tillegg til ytelse angitt i punkt 1 må følgende være oppfylt:

a. Lekkasjevann skal ledes til sluk fra ethvert sted i våtrommet. Dette medfører at det i de fleste tilfeller må være fall til sluk på hele gulvet.





Kirkegata 12 C, 0153 OSLO
Gnr 207 - Bnr 116
0301 OSLO

Takst & Interiørpartner AS
Maridalsveien 300
0872 OSLO

# Tilstandsrapport

ETASJE > BAD

## Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk i gulv på bad.

Eneste dokumentasjon på at uavhengig kontroll skal være gjennomført er i ferdigattest hvor det fremgår at kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet ovenfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat i samsvar med tillatelser og krav gitt i medhold av plan- og bygningsloven.

Takstmann legger ferdigattest til grunn for vurderinger av dokumentasjon.



ETASJE > BAD

## Sanitærutstyr og innredning

Innredning og garnityr på bad fremstår med: veggmontert WC, dusjplass med inn-utadslående dusjvegger, servant med ettgreps blandebatteri i innredning og opplegg for vaskemaskin.

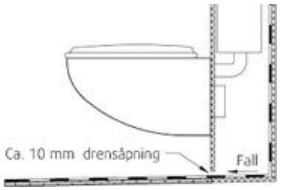
**Vurdering av avvik:**
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Det er hull for synliggjøring av lekkasjevann under WC. Dette hullet er laget over gulvflaten og vil derfor ikke ha sin tiltenkte funksjon.

**Konsekvens/tiltak**
• Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til fuktskader i omkringliggende byggematerialer.






ETASJE > BAD

## Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk. Det er tilluftsspalte under dør. Ventilasjonen styres fra kjøkkenviften. Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykampull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger, men ventilasjonen antas å fungere tilfredsstillende.

# Tilstandsrapport





ETASJE > BAD

**TG RJ Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner/ kjøkkeninnredning.
Det er ikke boret utenfor våtsone til dusj da resultatet her kan virke villedende.

## KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

**TG 3 Overflater og innredning**

Glatt laminert kjøkkeninnredning fra SIGDAL, lys/lyslist under overskap, laminert benkeplate, kum med ettgreps blandebatteri, mekanisk vifte over komfyr og opplegg for oppvaskmaskin.

Det ble foretatt enkelt fuktsøk med MMS søkeinstrument, det ble ikke registrert noe forskjellige verdier på kjøkkengulv. Det er montert komfyrvakt og waterguard på kjøkken.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Kjøkkeninnredningen fremsto som noe slitt, men funksjonell.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



Kirkegata 12 C, 0153 OSLO
Gnr 207 - Bnr 116
0301 OSLO

Takst & Interiørpartner AS
Maridalsveien 300
0872 OSLO

# Tilstandsrapport







ETASJE > STUE/KJØKKEN

**TG 1 Avtrekk**

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten. Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykampull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger, men ventilasjonen antas å fungere tilfredsstillende.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

**TG 2 Vannledninger**

Hovednettet av kobberrør og alder er normalt i seg selv en vurderingskriterie hva angår slitasjegrad. Hovednettet er som oftest selskapets ansvar. Dette er ikke undersøkt.

Kjøkken:
PEX vannrør i underskap på kjøkken.

Bad:
Skjulte vannrør på bad.

PEX vannrør over himling på bad.
Stoppekran over himling. Det er ikke vrider på kranen.
Noe høyt opp til stoppekran.

VVS-tekniske anlegg fra rehabiliteringen ble gjort i 2014.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

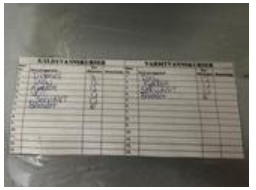
Det er ikke vrider på stoppekranen som er over himling.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Tiltak: Det bør etableres vrider på stoppekranen slik at denne kan stoppe vannet i leiligheten dersom det er behov for dette.
Konsekvens: Uten vrider vil det kunne ta lang tid å få stoppet vannet ved en eventuell lekkasje. Skader vil eventuelt kunne oppstå.

# Tilstandsrapport





## TG 1 Avløpsrør

Det er felles avløpsrør i borettslaget.

Det er ikke mulig å identifisere type på avløpsrør da disse er innebygget i lukkede konstruksjoner.
MA-rør over himling på bad.

Lufting og stakemuligheter på avløpsanlegg er ikke synlig eller vurdert av takstmannen da dette er boligbygg med flere boenheter.

Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da nærmere undersøkelser krever spesielt utstyr og kompetanse.
Røranlegget innebygd i konstruksjonen er ikke vurdert.

## TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon ved å åpne vinduer og felleskanal ved kjøkken. Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykampull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

Bygningen har den naturlige ventilasjonen som var vanlig på byggetiden. Ventilasjonsløsningen er enklere enn det som benyttes i dag.

## TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder over himling på bad.
Bereder fra 2013. Ukjent størrelse på beredere.

**Årstall:** 2013 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

**Vurdering av avvik:**
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Nye forskrifter i 2014: En varmtvannsbereder vil mest sannsynlig stå på én plass hele sin levetid, og det er derfor Norsk Elektroteknisk Komité (NEK) pålegger en fast tilkobling. Ved bruk av stikkontakt som tilkoblingspunkt foreligger det alltid en fare for varmeutvikling og brann.

I 2010 innførte NEK et krav om direkte påkobling på varmtvannsberedere over 2000 W. Mange produsenter begynte da å "jukse" ved å produsere beredere på 1950 W. Normsamlingen NEK 400 oppdateres hvert fjerde år, og i 2014 ble kravene til tilkobling av varmtvannsberedere justert. Nå gjelder forskriften alle beredere som er over 1500 W.

Sjekk jevnlig etter varmegang: Er din varmtvannsbereder installert før 2010 og tilkoblet gjennom stikkontakt er du ikke pålagt å bygge om anlegget, men desto viktigere er det at du jevnlig tar ut støpselet og ser etter varmegang. Vi råder deg uansett til å bruke fast tilkobling. Det er under ingen omstendigheter lov med tilkobling via skjøteledning.

**Konsekvens/tiltak**
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift grunnet sikkerhet på anlegget.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



Kirkegata 12 C, 0153 OSLO
Gnr 207 - Bnr 116
0301 OSLO

Takst & Interiørpartner AS
Maridalsveien 300
0872 OSLO

# Tilstandsrapport





## TG 3 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap plassert i entré. Sikringsskap med automatsikringer.
Løs stikkontakt på bad. Dette utløser TG 3.

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

**Spørsmål til eier**

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   **2013**

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   **Ja**

**Siden 1999 har det vært krav til samsvarserklæring for elektriske anlegg.**

**Kravet om samsvarserklæring gjelder både for anlegg som er nyere enn 1999, og for endringer på anlegg fra før 1999.**

**Samsvarserklæringene skal følge boligen, slik at eier av huset har oversikt over hvilke arbeider som er gjort på det elektriske anlegget. Samsvarserklæringen viser hvilke arbeider som er gjort, og hvem som har utført arbeidet. Dette er viktig for å dokumentere at arbeidet er utført av elektriker og ikke ufaglært person. Det skal utarbeides samsvarserklæring for alle arbeider som utføres på det elektriske anlegget, også mindre arbeider.**

**Manglende samsvarserklæring(er) i en bolig kan i seg selv utgjøre en rettslig mangel ved kjøp av bolig. Hvorvidt det utgjør en mangel, må vurderes konkret i hvert enkelt tilfelle. Dersom det avdekkes feil på det elektriske anlegget som har oppstått i selgers eiertid vil det være av betydning for mangelsvurderingen om selger kan fremlegge samsvarserklæring på arbeid.**

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**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   **Ukjent**

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

# Tilstandsrapport

**Generelt om anlegget**

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

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

**Inntak og sikringsskap**

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    **Ja Da dette ikke er takstmannens kompetanseområde er noen av svarene gitt på et generelt grunnlag ut fra befaringsdagen. Det anbefales en utvidet el-kontroll av anlegget. Levetiden på et elektrisk anlegg er vanligvis rundt 25-30 år. Etter denne perioden kan det være behov for vedlikehold, utskiftninger eller reparasjoner, spesielt på grunn av svekket isolasjon og utslitt utstyr. Det er viktig å være oppmerksom på tegn på slitasje, som misfarging, varme eller skader på ledninger og koblingspunkter.**

**Generell kommentar**

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**






**Brannstekniske forhold**



Kirkegata 12 C, 0153 OSLO
Gnr 207 - Bnr 116
0301 OSLO

Takst & Interiørpartner AS
Maridalsveien 300
0872 OSLO

# Tilstandsrapport

*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 brannstekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens brannstekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.*

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

Alle boenheter skal ha manuelt slukkeutstyr. Utstyret skal kunne benyttes i alle rom. Om boligen er i flere etasjer, skal slukkeutstyr plasseres i hver etasje. Hver eneste boenhet skal ha minst én røykvarsler i hver etasje, og du skal tydelig kunne høre varselsignalet. Det betyr at du helst ikke skal ha mer enn én dør mellom røykvarsler og soverom eller oppholdsrom. Videre skal du ha et godt sikret brannalarmanlegg. Det betyr at beboere i bygninger med flere enheter blir varslet dersom det brenner i fellesområder eller hos naboer. Har du store loft og kjellere kan det være hensiktsmessig med en røykdetektor. På generell basis bør brannvarsler og brannslukningsapparat kontrolleres.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   **Ja Det er ikke brannslukningsutstyr i leiligheten.**

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   **Ukjent**

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   **Nei Felles brannvarsling og sprinkleranlegg i blokken.**

4. Er det skader på røykvarslere?
   **Nei**

**Kostnadsestimat: Under 10 000**




# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

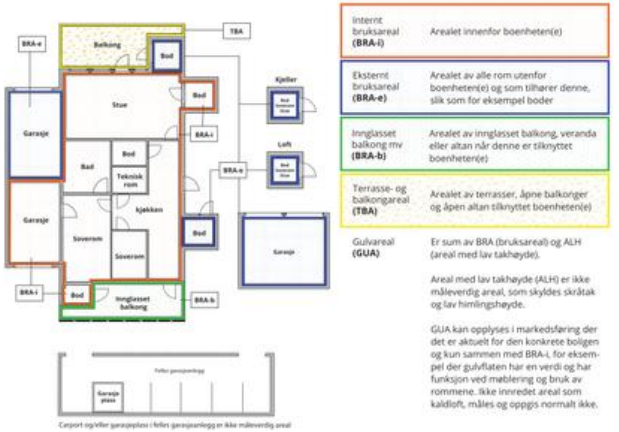
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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




| | |
|---|---|
| Internt bruksareal **(BRA-i)** | Arealet innenfor boenheten(e) |
| Eksternt bruksareal **(BRA-e)** | Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder |
| Innglasset balkong mv **(BRA-b)** | Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e) |
| Terrasse- og balkongareal **(TBA)** | Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e) |
| Gulvareal **(GUA)** | Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).<br>Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.<br>GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke. |

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer



Kirkegata 12 C, 0153 OSLO
Gnr 207 - Bnr 116
0301 OSLO

Takst & Interiørpartner AS
Maridalsveien 300
0872 OSLO
Norsk takst

## Leilighet i blokk

| Etasje | Bruksareal BRA m² – Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|---|---|---|---|---|---|
| Etasje | 66 | | | 66 | |
| **SUM** | **66** | | | | |
| **SUM BRA** | **66** | | | | |

### Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---|---|---|---|
| Etasje | Entré, bad, 3 soverom, stue/kjøkken | | |

**Kommentar**

Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal. Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet er definert som P-ROM eller S-ROM i arealoppsettet. Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon. Dette er i henhold til "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling". Primærrom er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold mht. rommets størrelse, takhøyde, lysforhold og rømning. Innebygde/plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet og inkludert i primærrom.

Arealet er beregnet med 3D-laserteknologi som gir nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i ny avhendingslov per 1. januar 2022.

Befaring/skanningen er utført av Takstingeniør Trond Bratvold.
Bo3d har stått for prosessering av råfilen og utarbeidelse av målsatt plantegning og arealer til bruk i takstrapporten.

Metode:
Det er benyttet 3D-skanner av typen Leica BLK2GO. Skanneren sender ut ca. 420 000 laserpunkter i sekundet og lager en digital tvilling av boligen og gir dermed grunnlag for nøyaktig måling.
Metoden fanger opp skjevheter, vegger ute av vinkel og gir det beste grunnlaget for utregning av arealer ved skråtak.
Råfilen er behandlet i Revit av Bo3d`s kvalifiserte team som har spesialisert seg på NS3940 og takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
Denne boligen er digitalt 3D skannet og målsatt med høy nøyaktighet. Ønsker du digital tilgang til en fil for interiørplanlegging / interiørarkitekt, ta kontakt.

## Lovlighet

**Byggetegninger**

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

**Brannceller**

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

**Nyere håndverkstjenester**

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

**Krav for rom til varig opphold**

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

*Kommentar:* Brannceller i byggverk i risikoklasse 4 med inntil 8 etasjer kan ha utgang til ett trapperom utført som rømningsvei. Dette forutsetter at hver boenhet har minst ett vindu eller balkong som er tilgjengelig for rednings- og slokkeinnsats, jf. § 11-17. En branncelle er hele eller avgrensede deler av et byggverk hvor en brann fritt kan utvikle seg uten å spre seg til andre bygninger eller deler av byggverket i løpet av en fastsatt tid. Branncellen kan strekke seg over én eller flere etasjer, og skal være avgrenset ved hjelp av skillende bygningsdeler, slik at en brann i løpet av den fastsatte tiden er forhindret i å spre seg til andre brannceller i bygningen. I løpet av denne tiden regner man med at brannvesenet skal kunne komme til stedet og sette i verk slokkende og begrensende tiltak som forhindrer videre brann- og røykspredning. Brannklassifiseringen til leiligheten er ikke kontrollert. Det antas at øvrig rømning fra fellesarealer er ivaretatt og at dette er blokkens ansvar. Dette er ikke kontrollert videre.

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

| | P-ROM( m2) | S-ROM( m2) |
|---|---|---|
| **Leilighet i blokk** | 66 | 0 |

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 22.9.2025 | Trond Bratvold | Takstingeniør |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 301 OSLO | 207 | 116 | | 0 | 583.9 m² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Ikke relevant |

**Adresse**
Kirkegata 12 C

**Hjemmelshaver**
KIRKEGATEN 12 BORETTSLAG

## Andelsobjekt

| Boligselskap | Org.nr. | Leil. nr. | Forretningsfører | Eier av adkomstdokumenter |
|---|---|---|---|---|
| H0301/KIRKEGATEN 12 BORETTSLAG | 934283015 | H0301 | | Kirkegaten 12 Holding AS |

## Innskudd, pålydende mm

**Andelsnummer**
16



Kirkegata 12 C, 0153 OSLO
Gnr 207 - Bnr 116
0301 OSLO

Takst & Interiørpartner AS
Maridalsveien 300
0872 OSLO

## Eiendomsopplysninger

**Beliggenhet**

Leiligheten ligger midt i Oslo sentrum, i et meget populært og sentralt område med gangavstand til de fleste fasilitetene byen har å by på. Kvadraturen har gjennomgått en stor forandring de siste årene, med hyggelige fortauskaféer og restauranter.

**Adkomstvei**

Offentlig fortau utenfor blokken.

**Tilknytning vann**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

**Tilknytning avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

**Bebyggelsen**

Borettslagsleilighet beliggende i 3. etg. bestående av entré, bad, 3 soverom og stue med åpen kjøkkenløsning.

Leiligheten har en enkel standard. Flislagt bad med gulvvarme. Glatt laminert kjøkkeninnredning med laminert benkeplate.
Det må alltid forventes overflatebehandling og noe modernisering ved et eventuelt eierskifte.

Enkelte bygningsdeler nærmer seg eller har oppnådd forventet levetid og det må derfor påregnes noe generell modernisering og vedlikehold.

På generelt grunnlag anbefales det alltid og sette seg inn i vedtekter, regnskap og husordensregler. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, for øvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringen. Tomt og bolig er ikke kontrollert opp mot kommunens byggemappe.

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Egenerklæring | | Egenerklæring er ikke utfylt på befaringsdagen. | Ikke gjennomgått | | Nei |
| Eiendomsverdi.no | | Elektronisk utgave. | Gjennomgått | | Nei |
| Eier | | Pr. tlf. & e-post | Gjennomgått | | Nei |
| Megler | | Pr. tlf. & e-post | Gjennomgått | | Nei |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 16.10.2025 | |

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

### PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

### BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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



Kirkegata 12 C, 0153 OSLO
Gnr 207 - Bnr 116
0301 OSLO

Takst & Interiørpartner AS
Maridalsveien 300
0872 OSLO

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

## PERSONVERN

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

### DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/OG1599

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

## Signing Information

Side 1/1

**Egenerklæringsskjema_for_boligsalg**

| | | |
|---|---|---|
| Borgenvik, Christoffer | 9578-5999-4-1241730 | 2025-10-10 11:32:00 |

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

# Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
10. okt. 2025

Oppdragsnummer
34-0208/25

## Om eierskapet

**Gateadresse til salgsobjekt**
Kirkegata 12C, 0153 OSLO

**Meglerfirma**
Nordvik Bjørvika

**Selgere**
Kirkegaten 12 Holding AS

**Fullmektige**
Christoffer Borgenvik for Kirkegaten 12 Holding AS

**Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?**
22. januar 2025

**Selges eiendommen på vegne av noen andre?**
Ja. Kirkegaten 12 Holding AS

**Selges eiendommen som et dødsbo?**
Nei

**Har du kjennskap til eiendommen?**
Nei

**Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?**
Nei

**Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?**
Ja
Polisenummer: SP6390954.2.1
Forsikret i: IF

## Utført arbeid

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

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Baderom etablert ifm. renovering i regi av Kapptec AS i 2014

**1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?**
Ja, faglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** etablert ifm. renovering i regi av Kapptec AS i 2014. Dokumentasjon foreligger.

**1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?**
Ja, faglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** etablert ifm. renovering i regi av Kapptec AS i 2014. Dokumentasjon foreligger.

**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:** Omgjøring fra kontor til bolig gjennomført i regi av Kapptec AS i 2014

**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?**
Ja

**Foreligger det en samsvarserklæring?**
Ja

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** elektriske anlegg ble installert ifm renovering i i 2014 i regi av Kapptec AS.

**4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?**
Ja

**Når ble kontrollen utført?** Sluttkontroll ifbm nyinstallasjon i 2014

**4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?**
Nei

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

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Baderom og kjøkken etablert ifm renovering i regi av Kapptec AS i 2014



**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.?**
Ja, faglært

**Var tiltaket søknadspliktig?**
Ja

**Har arbeidet blitt godkjent?**
Ja

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Omgjøring fra kontor til bolig gjennomført i 2014 i regi av Kapptec AS.

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

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

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

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

## Feil og mangler

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

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

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

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

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

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

**Beskriv:** Det er utført tilstandsrapport av fundament av Bubbledeck Consulting. Vedlikehold, fornying og reparasjon vil bli utført der det er identifisert behov for dette.

**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 utført av takstingeniør vedlagt i salgsoppgave

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

**Hvilket dokument og når er målingen foretatt?** Arealoppmåling utført av takstingeniør vedlagt i salgsoppgave



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

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

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

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

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

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

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

**Oppdragsnummer: 34-0208/25**

## Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

| Navn | Dato |
| --- | --- |
| **Borgenvik, Christoffer** | **2025-10-10** |

Identifikasjon

bankID Borgenvik, Christoffer

Signicat

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

ecit | NORIAN

Sagene Eiendomsmegling AS
Vogts gate 47A
0477OSLO

**Deres ref.:** 34-0208/25
**Vår ref.:** 669-3-16/9272
**Dato:** 08.10.2025

# EIENDOMSOPPLYSNINGER FRA FORRETNINGSFØRER

Viser til henvendelse om salgsoppdrag vedrørende seksjon/andel i Kirkegaten 12 Borettslag.

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:** | **Kirkegaten 12 Borettslag** |
| Organisasjonsnummer: | 934283015 |
| Gårds- og bruksnummer: | 207 / 116 |
| Seksjons-/andelsnummer: | 16 |
| Adresse: | Kirkegata 12 C, 0153 OSLO |
| Eier/medeier: | Kirkegaten 12 Holding AS |



ecit | NORIAN

## FELLESKOSTNADER

| | |
|---|---|
| Renter og avdrag | 945,00 |
| Grunnbeløp | 919,00 |
| Felleskostnader sameie | 2 715,00 |
| | |
| **Felleskostnader Månedlig:** | **kr. 4 579,00** |

**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. :** | **kr. 141 744,29** |

Se siste ligningsopplysninger per 31.12 for offisielle tall.

## FELLES LÅN

| | |
|---|---|
| Långiver: | Oslo Sentrumsbolig AS |
| Lånenummer: | Oslo Sentrumsbolig AS |
| Rest lånebeløp: | 2 700 000,00 |
| Innfrielsedato: | 01.06.2027 |
| Rente type: | 8,00% |

---

## ANDEL AV FELLES LÅN

| | |
|---|---|
| Bank: | Oslo Sentrumsbolig AS |
| Lånenummer: | Oslo Sentrumsbolig AS |
| Lånetype: | Annuitetslån |
| Rente type: | 8,00%, |
| **Restsaldo:** | **kr 141 744,29** |
| Innfrielseslån: | 01.06.2027 |

---

## PRAKTISK INFORMASJON

| | |
|---|---|
| Forkjøpsrett: | Ingen forkjøpsrett i borettslaget. |
| Forsikring: | If Skadeforsikring NUF<br>Polisenummer SP639930.1.2. |
| Dyrehold: | Tillatt. |
| Parkering: | Ingen parkering inkludert. |
| Sikringsordning: | Borettslaget er ikke medlem av noen sikringsordning. |
| Hjemmeside: | Portalløsning for beboere. |



## 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 |
| | mobiltelefonnummer |
| Medeier: | navn |
| | **fullt personnummer *** |
| | postadresse |
| | epostadresse |
| | mobiltelefonnummer |
| | 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. 08.10.2025: | 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 oppgjøret.

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: | Christoffer Borgenvik |
| Epost: | KG12-borettslag@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

ecit | NORIAN



# ORDINÆR GENERALFORSAMLING 2025

## KIRKEGATEN 12 BORETTSLAG
Innkalling / Årsrapport / Regnskap

Stortingsgata 2 | Postboks 1095 Sentrum | 0104 Oslo

## 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 ORDINÆR GENERALFORSAMLING I Kirkegaten 12 Borettslag

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

**Møtedato:** 07.05.2025
**Tidspunkt:** 16:00
**Sted:** Teams

**TIL BEHANDLING FORELIGGER:**

**1. KONSTITUERING**

**1.1. Valg av møteleder**
Møteleder utnevnes formelt under møtet. Imidlertid stiller Magnus Arneberg-Bauer v/ECIT NORIAN som foreslått møteleder.

**1.2. Valg av protokollfører og protokollvitne**
Protokollfører utnevnes formelt under møtet. Imidlertid stiller Magnus Arneberg-Bauer 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. Årsregnskapet 2024 er revidert av revisjonsselskapet

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 honoraret internt.

**6. VALG AV TILLITSVALGTE**

**Styret har fram til dette møtet bestått av:**

| | | |
|---|---|---|
| Styreleder | Christoffer Borgenvik | På valg: 2028 |
| Styremedlem | Jørgen Haukås | På valg: 2028 |
| Styremedlem | Håvard Skaland | På valg: 2028 |

Brønnøysundregistrene

## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

**Enheten**

| | |
|---|---|
| Organisasjonsnummer: | 934 283 015 |
| Organisasjonsform: | Borettslag |
| Foretaksnavn: | KIRKEGATEN 12 BORETTSLAG |
| Forretningsadresse: | c/o Øie Gruppen AS |
| | Jernbanegata 8 |
| | 2004 LILLESTRØM |

**Regnskapsår**

| | |
|---|---|
| Årsregnskapets periode: | 01.01.2024 - 31.12.2024 |

**Konsern**

| | |
|---|---|
| Morselskap i konsern: | Nei |

**Regnskapsregler**

| | |
|---|---|
| Regler for små foretak benyttet: | Ja |
| Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: | Regnskapslovens alminnelige regler |

**Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ**

| | |
|---|---|
| Bekreftet av representant for selskapet: | Ole Johnny Paulsen |
| Dato for fastsettelse av årsregnskapet: | 21.02.2025 |

**Grunnlag for avgivelse**

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert

År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 02.04.2025

**Brønnøysundregistrene**
Postadresse: 8910 Brønnøysund
Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05
E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no



## Resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2024 | 2023 |
|---|---|---|---|
| **RESULTATREGNSKAP** | | | |
| **Inntekter** | | | |
| Leieinntekter | | 5 000 566 | |
| **Sum inntekter** | | **5 000 566** | |
| **Kostnader** | | | |
| Ordinære avskrivninger | 1 | | |
| Andre driftskostnader | 1 | 1 927 357 | |
| **Sum kostnader** | | **1 927 357** | |
| **Driftsresultat** | | **3 073 209** | |
| **Finansinntekter og finanskostnader** | | | |
| Annen renteinntekt | | 208 621 | |
| **Sum finansinntekter** | | **208 621** | |
| Rentekostnad til foretak i samme konsern | 1 | 3 051 168 | |
| Annen rentekostnad | | 1 | |
| **Sum finanskostnader** | | **3 051 169** | |
| **Netto finans** | | **-2 842 548** | |
| **Ordinært resultat før skattekostnad** | | **230 661** | **0** |
| Skattekostnad | 2 | 50 710 | |
| **Ordinært resultat etter skattekostnad** | | **179 951** | **0** |
| **Årsresultat** | | **179 951** | **0** |
| **Årsresultat etter minoritetsinteresser** | | **179 951** | |
| **Totalresultat** | | **179 951** | |
| **Overføringer og disponeringer** | | | |
| Avgitt konsernbidrag | | 179 790 | |
| Avsatt til annen egenkapital | | 268 646 | |
| Overført fra annen egenkapital | | -268 485 | |

## Resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2024 | 2023 |
|---|---|---|---|
| **Sum overføringer og disponeringer** | | **179 951** | |



Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 934283015

## Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2024 | 2023 |
|---|---|---|---|
| **BALANSE - EIENDELER** | | | |
| **Anleggsmidler** | | | |
| **Immaterielle eiendeler** | | | |
| Utsatt skattefordel | 3 | | |
| **Varige driftsmidler** | | | |
| Eiendom | 3, 4 | 109 436 800 | |
| **Sum varige driftsmidler** | | **109 436 800** | |
| **Sum anleggsmidler** | | **109 436 800** | **0** |
| **Omløpsmidler** | | | |
| **Varer** | | | |
| **Fordringer** | | | |
| Kundefordringer | | 78 297 | |
| Fordring på konsernselskaper | 1 | 760 554 | |
| Andre kortsiktige fordringer | | 11 149 | |
| **Sum fordringer** | | **850 000** | |
| **Bankinnskudd, kontanter og lignende** | | | |
| Bankinnskudd og kontanter | | 4 669 156 | |
| **Sum bankinnskudd, kontanter og lignende** | | **4 669 156** | |
| **Sum omløpsmidler** | | **5 519 155** | **0** |
| **SUM EIENDELER** | | **114 955 956** | **0** |
| **BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD** | | | |
| **Egenkapital** | | | |
| **Innskutt egenkapital** | | | |
| Andelskapital | 5 | 125 000 | |
| **Sum innskutt egenkapital** | | **125 000** | |

## Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2024 | 2023 |
|---|---|---|---|
| **Opptjent egenkapital** | | | |
| Annen egenkapital | | 268 646 | |
| **Sum opptjent egenkapital** | | **268 646** | |
| **Sum egenkapital** | 6 | **393 646** | **0** |
| **Gjeld** | | | |
| **Langsiktig gjeld** | | | |
| **Annen langsiktig gjeld** | | | |
| Langsiktig konserngjeld | 1 | 50 300 000 | |
| **Sum annen langsiktig gjeld** | | **50 300 000** | |
| **Sum langsiktig gjeld** | | **50 300 000** | **0** |
| **Kortsiktig gjeld** | | | |
| Leverandørgjeld | | 67 591 | |
| Skyldige offentlige avgifter | | 25 857 | |
| Forskudd fra kunder | | 92 400 | |
| Konserngjeld | 1 | 63 920 681 | |
| Annen kortsiktig gjeld | | 155 780 | |
| **Sum kortsiktig gjeld** | | **64 262 310** | |
| **Sum gjeld** | | **114 562 310** | **0** |
| **SUM EGENKAPITAL OG GJELD** | | **114 955 956** | **0** |





Brønnøysundregistrene

**ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON**

Journalnummer: 2025 319840

**Enheten**
Organisasjonsnummer: 934 283 015
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: KIRKEGATEN 12 BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o Øie Gruppen AS
Jernbanegata 8
2004 LILLESTRØM

**Regnskapsår**
Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

**Konsern**
Morselskap i konsern: Nei

**Regnskapsregler**
Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

**Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ**
Bekreftet av representant for selskapet: Ole Johnny Paulsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.02.2025

**Grunnlag for avgivelse**
År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 03.03.2025

**Brønnøysundregistrene**
Postadresse: Postboks 900, 8910 Brønnøysund
Telefon: 75 00 75 00
E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no
Organisasjonsnummer: 974 760 673

Organisasjonsnr: 934 283 015
KIRKEGATEN 12 BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

| Beløp i: NOK | Note | 2024 | 2023 |
|---|---|---|---|
| **RESULTATREGNSKAP** | | | |
| **Inntekter** | | | |
| Leieinntekter | | 5 000 566 | |
| **Sum inntekter** | | **5 000 566** | |
| **Kostnader** | | | |
| Ordinære avskrivninger | 1 | | |
| Andre driftskostnader | 1 | 1 927 357 | |
| **Sum kostnader** | | **1 927 357** | |
| **Driftsresultat** | | **3 073 209** | |
| **Finansinntekter og finanskostnader** | | | |
| Annen renteinntekt | | 208 621 | |
| **Sum finansinntekter** | | **208 621** | |
| Rentekostnad til foretak i samme konsern | 1 | 3 051 168 | |
| Annen rentekostnad | | 1 | |
| **Sum finanskostnader** | | **3 051 169** | |
| **Netto finans** | | **-2 842 548** | |
| **Ordinært resultat før skattekostnad** | | **230 661** | **0** |
| Skattekostnad | 2 | 50 710 | |
| **Ordinært resultat etter skattekostnad** | | **179 951** | **0** |
| **Årsresultat** | | **179 951** | **0** |
| **Årsresultat etter minoritetsinteresser** | | **179 951** | |
| **Totalresultat** | | **179 951** | |
| **Overføringer og disponeringer** | | | |
| Avgitt konsernbidrag | | 179 790 | |
| Avsatt til annen egenkapital | | 268 646 | |
| Overført fra annen egenkapital | | -268 485 | |
| **Sum overføringer og disponeringer** | | **179 951** | |







Organisasjonsnr: 934 283 015
KIRKEGATEN 12 BORETTSLAG

## BALANSE

| Beløp i: NOK | Note | 2024 | 2023 |
|---|---|---|---|
| **BALANSE - EIENDELER** | | | |
| **Anleggsmidler** | | | |
| **Immaterielle eiendeler** | | | |
| Utsatt skattefordel | 3 | | |
| **Varige driftsmidler** | | | |
| Eiendom | 3, 4 | 109 436 800 | |
| **Sum varige driftsmidler** | | **109 436 800** | |
| **Sum anleggsmidler** | | **109 436 800** | **0** |
| **Omløpsmidler** | | | |
| **Varer** | | | |
| **Fordringer** | | | |
| Kundefordringer | | 78 297 | |
| Fordring på konsernselskaper | 1 | 760 554 | |
| Andre kortsiktige fordringer | | 11 149 | |
| **Sum fordringer** | | **850 000** | |
| **Bankinnskudd, kontanter og lignende** | | | |
| Bankinnskudd og kontanter | | 4 669 156 | |
| **Sum bankinnskudd, kontanter og lignende** | | **4 669 156** | |
| **Sum omløpsmidler** | | **5 519 155** | **0** |
| **SUM EIENDELER** | | **114 955 956** | **0** |
| **BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD** | | | |
| **Egenkapital** | | | |
| **Innskutt egenkapital** | | | |
| Andelskapital | 5 | 125 000 | |
| **Sum innskutt egenkapital** | | **125 000** | |
| **Opptjent egenkapital** | | | |
| Annen egenkapital | | 268 646 | |
| **Sum opptjent egenkapital** | | **268 646** | |
| **Sum egenkapital** | **6** | **393 646** | **0** |
| **Gjeld** | | | |
| **Langsiktig gjeld** | | | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Annen langsiktig gjeld** | | | |
| Langsiktig konserngjeld | 1 | 50 300 000 | |
| **Sum annen langsiktig gjeld** | | **50 300 000** | |
| | | | |
| **Sum langsiktig gjeld** | | **50 300 000** | **0** |
| | | | |
| **Kortsiktig gjeld** | | | |
| Leverandørgjeld | | 67 591 | |
| Skyldige offentlige avgifter | | 25 857 | |
| Forskudd fra kunder | | 92 400 | |
| Konserngjeld | 1 | 63 920 681 | |
| Annen kortsiktig gjeld | | 155 780 | |
| **Sum kortsiktig gjeld** | | **64 262 310** | |
| | | | |
| **Sum gjeld** | | **114 562 310** | **0** |
| | | | |
| **SUM EGENKAPITAL OG GJELD** | | **114 955 956** | **0** |







**Organisasjonsnr: 934 283 015**
**KIRKEGATEN 12 BORETTSLAG**

## NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP

- alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

**Antall årsverk i regnskapsåret**
0.00

| Sum | Beløp |
|---|---|

| Balanseført verdi 31.12. | Varige driftsmidler | Immaterielle eiend. |
|---|---|---|

**Konsernregnskap**

**Morselskapet sitt navn**

**Forretningskontor for morselskapet**

**Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen**

| Samlet beløp - tilknyttet selskap | Årets | Fjorårets |
|---|---|---|

| Samlet beløp - foretak i samme konsern | Årets | Fjorårets |
|---|---|---|

| Samlet beløp - foretak i samme konsern | Årets | Fjorårets |
|---|---|---|

| Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet | Årets | Fjorårets |
|---|---|---|

| Pantstillelse | Beløp |
|---|---|

| Beholdning av egne aksjer | Antall | Pålydende | Andel av aksjek. |
|---|---|---|---|

TORE D. RAASOK
STATSAUTORISERT REVISOR

Tore D. Raasok
Støperiveien 26, Postboks 123
2011 Strømmen, Norway
Telefon: +47 63 89 46 60
E-post: tore@myrdahl-sveen.no
www.myrdahl-sveen.no
Foretaksregisteret
Org.nr. No 962 605 435 MVA

Til generalforsamlingen i Kirkegaten 12 Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Jeg har revidert Kirkegaten 12 Borettslag sitt årsregnskap som viser et overskudd på kr. 179.951. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter min mening

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

### Grunnlag for konklusjonen

Jeg har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Mine oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Jeg er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og jeg har overholdt mine øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter min vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for min konklusjon.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

I kontorfellesskap med
MYRDAHL OG SVEEN
STATSAUTORISERTE REVISOR

Medlem av Den norske Revisorforening



Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 934283015

TORE D. RAASOK
STATSAUTORISERT REVISOR



### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Strømmen, 21. februar 2025

Tore D. Raasok
statsautorisert revisor

## Kirkegaten 12 Borettslag

### RESULTATREGNSKAP

| | Note | 2024 | 2023 |
|---|---|---|---|
| **Driftsinntekter** | | | |
| Leieinntekter | | 5 000 566 | 0 |
| **Sum driftsinntekter** | | **5 000 566** | **0** |
| **Driftskostnader** | | | |
| Andre driftskostnader | 1 | 1 927 357 | 0 |
| **Sum driftskostnader** | | **1 927 357** | **0** |
| **Driftsresultat** | | **3 073 209** | **0** |
| **Finansinntekter og finanskostnader** | | | |
| Renteinntekter | | 208 621 | 0 |
| Rentekostnader til konsernselskap | 1 | 3 051 168 | 0 |
| Rentekostnader | | 1 | 0 |
| **Resultat av finansposter** | | **-2 842 548** | **0** |
| **Resultat før skattekostnad** | | **230 661** | **0** |
| Skattekostnad | 2 | 50 710 | 0 |
| **Årets resultat** | | **179 951** | **0** |
| **Overføringer** | | | |
| Avsatt konsernbidrag | | 179 790 | 0 |
| Avsatt til annen egenkapital | | 268 646 | 0 |
| Overført fra annen egenkapital | | -268 485 | 0 |
| **Sum overføringer** | | **179 951** | **0** |

Organisasjonsnummer 934 283 015





## Kirkegaten 12 Borettslag

### BALANSE

| | Note | 2024 | 2023 |
|---|---|---|---|
| **EIENDELER** | | | |
| **Anleggsmidler** | | | |
| Eiendom | 3, 4 | 109 436 800 | 0 |
| **Sum varige driftsmidler** | | **109 436 800** | **0** |
| **Sum anleggsmidler** | | **109 436 800** | **0** |
| **Omløpsmidler** | | | |
| Kundefordringer | | 78 297 | 0 |
| Fordring på konsernselskaper | 1 | 760 554 | 0 |
| Andre kortsiktige fordringer | | 11 149 | 0 |
| Bankinnskudd og kontanter | | 4 669 156 | 0 |
| **Sum omløpsmidler** | | **5 519 155** | **0** |
| **Sum eiendeler** | | **114 955 956** | **0** |

Organisasjonsnummer 934 283 015

## Kirkegaten 12 Borettslag

## BALANSE

| | Note | 2024 | 2023 |
|---|---|---|---|
| **EGENKAPITAL OG GJELD** | | | |
| **Egenkapital** | | | |
| **Innskutt egenkapital** | | | |
| Andelskapital | 5 | 125 000 | 0 |
| **Opptjent egenkapital** | | | |
| Annen egenkapital | | 268 646 | 0 |
| **Sum egenkapital** | **6** | **393 646** | **0** |
| **Annen langsiktig gjeld** | | | |
| Langsiktig gjeld til konsern | 1 | 50 300 000 | 0 |
| **Sum annen langsiktig gjeld** | | **50 300 000** | **0** |
| **Kortsiktig gjeld** | | | |
| Leverandørgjeld | | 67 591 | 0 |
| Forskudd fra kunder | | 92 400 | 0 |
| Skyldige offentlige avgifter | | 25 857 | 0 |
| Konserngjeld | 1 | 63 920 681 | 0 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 155 780 | 0 |
| **Sum kortsiktig gjeld** | | **64 262 310** | **0** |
| **Sum egenkapital og gjeld** | | **114 955 956** | **0** |

Lillestrøm, 21.02.2025

Christian Frederik Søbak Westad
styreleder

Jesper From Rolfsen
styremedlem

Jørgen Haukås
styremedlem

Organisasjonsnummer 934 283 015





## KIRKEGATEN 12 BORETTSLAG

## NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2024

### NOTE 0 REGNSKAPSPRINSIPPER

**Generelt**
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.
Selskapet er stiftet i 2024 og har fått innfusjonert selskapet Kirkegaten 12 Kvadraturen AS med regnskapsmessig virkning pr 01.01.24 etter den ulovfestede regel om fusjon i borettslag.
Borettslagets andeler eies i sin helhet av Kirkegaten 12 Holding AS og er således skattepliktig etter reglene for aksjeselskap.

**Klassifisering**
Eiendeler knyttet til varekretsløpet klassifiseres som omløpsmidler. Samme regel gjelder for kortsiktig gjeld. Fordringer og gjeld som ikke knytter seg til varekretsløpet, klassifiseres som omløpsmidler/kortsiktig gjeld dersom de forfaller innen ett år fra utstedelsestidspunktet. Øvrige eiendeler klassifiseres som anleggsmidler, og øvrig gjeld klassifiseres som langsiktig.

**Vurderingsregler :**

**Inntektsføringstidspunktet** Inntekt resultatføres når den er opptjent. Inntektsføring av leieinntekter skjer i takt med opptjeningen.

**Kostnadsføringstidspunktet / sammenstilling** Utgifter sammenstilles med og kostnadsføres samtidig med de inntekter utgiftene kan henføres til. Utgifter som ikke kan henføres direkte til inntekter, kostnadsføres når de påløper.

**Kundefordringer** er vurdert til pålydende, nedskrevet med forventet tap på fordringer.

**Øvrige omløpsmidler** vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi

**Varige driftsmidler** aktiveres og avskrives dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr. 15.000. Varige driftsmidler vurderes til historisk kost med fradrag for bedriftsøkonomiske avskrivninger. Avskrivninger baseres på en vurdering av driftsmidlenes økonomiske og tekniske levetid. Selskapet benytter lineære/saldo avskrivninger for avskrivning av varige driftsmidler. Avskrivningssatsene er gjengitt i note. Boligene avskrives ikke da disse er nyrenovert og rehabiliteres løpende ved behov.

**Utsatt skatt / utsatt skattefordel** i balansen beregnes på grunnlag av forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier i henhold til norsk regnskapsstandard for skatt. Ved beregning av utsatt skatt gjøres det fradrag for eventuelle fremførbare underskudd.

**Betalbar skatt** beregnes på grunnlag av årets skattemessige resultat.

### NOTE 1 LÅN FRA AKSJONÆRER / NÆRSTÅENDE

| | Fordring | Gjeld | Konsernbidrag | Renter |
|---|---|---|---|---|
| Kirkegaten 12 Holding AS | 200 000 | -63 412 738 | | -244 500 |
| Kirkegaten 12 Næring AS | 0 | -277 443 | | |
| ØIE Gruppen AS | 560 554 | -50 530 500 | -230 500 | -2 806 668 |

Selskapet kjøpte aksjeselskapet KG 12 Kvadraturen AS fra KG 12 Holding AS i hht takst.

Selskapet har videre kjøpt tjenester fra konsernselskap for kr. 303.629.

## KIRKEGATEN 12 BORETTSLAG

## NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2024

**NOTE 2 SPESIFIKASJON AV MIDLERTIDIGE FORSKJELLER OG BEREGNING AV SKATTER OG UNDERSKUDD TIL FREMFØRING**

Midlertidige forskjeller oppstår da skattelovens vurderingsregler avviker fra regnskapslovens regler. Dette fører til forskjellig periodisering av inntekter og kostnader, og det beregnes 22% utsatt skatt/skattefordel på netto positive/negative midlertidige forskjeller.

| Midlertidige forskjeller knyttet til: | 2024 | | Endring |
|---|---|---|---|
| Kundefordringer | 0 | 0 | 0 |
| Boliger | 62 420 061 | 0 | 62 420 061 |
| Utligning av forskjeller | -62 420 061 | | -62 420 061 |
| Ligningsmessig underskudd | 0 | 0 | 0 |
| Sum midlertidige forskjeller | 0 | 0 | 0 |
| Utsatt skatt utgjør (22%) | 0 | 0 | |

Utsatt skatt er utlignet/ikke bokført da borettslaget etter salg av borettslagsandelene er en skattefri institusjon og det er ikke sannsynlig at borettslaget vil drive skattepliktig virksomhet

Forskjell mellom resultat før skattekostnad og årets skattegrunnlag:

| | 2024 | |
|---|---|---|
| Resultat før skattekostnad: | 230 661 | 0 |
| Sum permanente forskjeller: | 0 | 0 |
| Sum endring midlertidige forskjeller | | |
| Avgitt konsernbidrag | -230 500 | |
| Fremførbart underskudd | 0 | 0 |
| Årets skattegrunnlag: | 161 | 0 |

| **Skattekostnaden i regnskapet består av:** | 2024 | |
|---|---|---|
| Betalbar skatt | 0 | 0 |
| Differanse skatteavsetning tidligere år. | | |
| Beregnet skatt på konsernbidrag | 50 710 | 0 |
| Endring utsatt skatt - fisjon/fusjon | 0 | 0 |
| Sum bokført skattekostnad | 50 710 | 0 |

**Betalbar skatt i balansen består av:**

| | | |
|---|---|---|
| 22% av årets skattepliktige inntekt | 0 | 0 |
| Betalbar skatt | 0 | 0 |





## KIRKEGATEN 12 BORETTSLAG

## NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2024

**NOTE 3 DRIFTSMIDLER**

| | Eiendom Boliger | | Sum |
|---|---|---|---|
| Anskaffelseskost 1.1. | | | 0 |
| + Tilgang v fusjon | 47 016 739 | | |
| + Tilgang v fusjon BA 11 AS | 62 420 061 | | |
| - Avgang til kostpris | | | |
| Anskaffelseskost 31.12. | 109 436 800 | 0 | 109 436 800 |
| Akk. avskrivninger 1.1. | | | |
| + Ordinære avskrivninger | | | |
| - Tilbakeført avskr. solgte dr.m. | | | |
| - Nedskrevet | | | |
| Akk. avskrivninger 31.12 | 0 | | 0 |
| Bokført verdi pr.31.12. | 109 436 800 | 0 | 109 436 800 |

Prosentsats ordinære avskrivning 0 %
Boligene avskrives ikke

**NOTE 4 PANT / SIKKERHETSSTILLELSE / GARANTIER**

Eiendommen er stilt som sikkerhet for pantelån i annet konsernselskap.
Bokført verdi av eiendommen er kr. 109.436.800

**NOTE 5 AKSJER, AKSJEEIERE**

Selskapets andelskapital på kr. 125.000 ( 25 andeler a kr. 5.000 ) eies av:

| | | | |
|---|---|---|---|
| Kirkegaten 12 Holding AS | 125.000 | 100 % | repr i styret |

Morselskapet ØIE Gruppen AS utarbeider konsernregnskap

**NOTE 6 EGENKAPITAL**

| | Andelskapital | Annen EK | Sum |
|---|---|---|---|
| Andelskapital v stiftelse | 125 000 | | 125 000 |
| Fusjon Kirkegaten 12 Kvadraturen AS | | 268 485 | |
| Årets resultat | | 179 951 | 179 951 |
| Avgitt konsernbidrag netto etter skatt | | -179 790 | |
| Egenkapital 31.12. | 125 000 | 268 646 | 393 646 |

# Protokoll for ordinær generalforsamling 2025 i Kirkegaten 12 Borettslag org.nr. 934283015

| | |
|---|---|
| Møtedato: | onsdag, 7. mai 2025 |
| Møtetidspunkt: | Klokken 16:00 |
| Møtested: | Teams |
| Tilstede fra forretningsfører: | Magnus Arneberg-Bauer |
| Møtet ble åpnet av: | Magnus Arneberg-Bauer |

1. **Konstituering**

   **1.1. Valg av møteleder**
   Som møteleder ble Magnus Arneberg-Bauer foreslått.
   **Vedtak:** Godkjent

   **1.2. Valg av protokollfører og protokollvitne**
   Som protokollfører ble Magnus Arneberg-Bauer foreslått.
   Til å underskrive protokollen ble Christoffer Borgenvik foreslått.
   **Vedtak**: Godkjent

   **1.3. Registrering av stemmeberettigede**
   25 andelseiere
   0 fullmakter
   På vegne av Kirkegaten 12 Holding AS møtte Christopher Mathisen, alene signaturberettiget.
   Totalt 25 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

Document ID: 36e2f82e-5b1b-4238-b1e1-af54a395f29e



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 | Christoffer Borgenvik | På valg: 2028 |
| Styremedlem | Jørgen Haukås | På valg: 2028 |
| Styremedlem | Håvard Skaland | På valg: 2028 |

Møtet ble avsluttet klokken 16:30. Protokollen godkjennes av undertegnede:

| **Møteleder:** | **Protokollvitne:** |
|---|---|
| Navn: Magnus Arneberg-Bauer | Navn: Christoffer Borgenvik |

Document ID: 36e2f82e-5b1b-4238-b1e1-af54a395f29e

ecit | Sign

2025-05-21 10:57:00 UTC+00:00
**Magnus Arneberg-bauer**
bankID
NO BankID - c35b7048-ab4e-4918-9eab-67181d7e069f

2025-05-23 09:49:26 UTC+00:00
**Christoffer Borgenvik**
bankID
NO BankID - dbffa50c-094a-4ca4-b79d-b16dbd9043c3

This document has been digitally signed and sealed using ECIT Sign in accordance with the EU regulation **eIDAS**. The signatures within 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**

Document ID: 36e282e-5b1b-4238-b1e1-af54a399f29e

Document ID: 36e282e-5b1b-4238-b1e1-af54a399f29e

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.**

| Poster som omhandler bolig og næring | 2 023 | 2 024 | Budsjett 2025 | Brøkfordeling | Normalfordeling |
|---|---|---|---|---|---|
| 4015 - Vaktmestertjenester | 56 220 | 58 932 | 60 000 | | 60 000 |
| 4017 - Feiing, snøbrøyting, istapper og strøing | 1 331 | 4 273 | 5 000 | | 5 000 |
| 4018 - Vedlikehold fellesarealet ute | 7 441 | 0 | 10 000 | | 10 000 |
| 4511 - Kommunale avgifter - vann og avløp | 114 045 | 138 526 | 140 000 | 140 000 | |
| 4512 - Kommunale avgifter - renovasjon | 101 165 | 107 847 | 110 000 | 110 000 | |
| 4543 - Energi - Kraft på Fellesmålere | 131 473 | 128 952 | 140 000 | 140 000 | |
| 4552 - Brannalarmanelgg -serviceavtale | 3 065 | 56 709 | 4 000 | | 4 000 |
| 4554 - Sprinkleranlegg - serviceavtale | 36 893 | 19 571 | 40 000 | | 40 000 |
| 4560 - Brannkontroll Røykluke | 7 538 | 7 552 | 8 000 | | 8 000 |
| 6600 - Reparasjon og vedlikehold av bygning innvendig | 78 660 | 1 038 043 | 75 000 | 75 000 | |
| 6610 - Reparasjon og vedlikehold av bygning utvendig | | 19 624 | 75 000 | 75 000 | |
| 4520 - Renhold -fellesarealer | 89 843 | 56 484 | 60 000 | | 60 000 |
| 4522 - Renhold -matteleie | 5 560 | 5 705 | 6 000 | | 6 000 |
| 4531 - Ventilasjon/kjøling- vedlikehold | 24 808 | 50 215 | 45 000 | 45 000 | |
| 4536 - Ventilajson/kjøling- serviceavtale | 16 154 | 16 185 | 20 000 | 20 000 | |
| 4545 - Energi Fjernvarme | 22 664 | 26 078 | 25 000 | 25 000 | |
| 4553 - Brannalarmanlegg -linjeleie | | 14 066 | 20 000 | | 20 000 |
| 6701 - Konsulenttjenester revisor | | 17 479 | 2 000 | | 2 000 |
| 6705 - Revisjonshonorar | 29 743 | 29 329 | 15 000 | | 15 000 |
| 6710 - Regnskapshonorar | 80 068 | 90 007 | | | 0 |
| XXXX - Styrehonorar | | | 15 000 | | 15 000 |
| XXXX - Forretningsførsel og regnskap | | | 19 313 | | 19 313 |
| 7770 - Gebyr bank | 8 278 | 9 112 | 10 000 | | 10 000 |
| XXXX - Eiendomsskatt | | | 26 000 | 26 000 | |
| **Totalt** | **814 949** | **1 894 687** | **930 313** | **656 000** | **274 313** |
| | | **Andel næring** | **221 931** | **156 493** | **65 439** |
| | | **Andel bolig** | **708 381** | **499 507** | **208 874** |

| Poster som tilhører kun bolig | 2 023 | 2 024 | Budsjett 2025 | Brøkfordeling | Normalfordeling |
|---|---|---|---|---|---|
| 6286 - Tv lisens/kabel tv | 8 671 | 8 709 | 10 000 | | 10 000 |
| 6705 - Revisjonshonorar | 0 | 0 | 15 000 | | 15 000 |
| 6616 - Rep av rør/el i fellesareal | 24 814 | | 25 000 | 25 000 | |
| XXXX - Forretningsførsel og regnskap (BRL) | | | 41 813 | | 41 813 |
| 7500 - Forsikring | 73 453 | 78 956 | 95 977 | 95 977 | |
| **Sum** | | | **187 789** | **120 977** | **66 813** |

| | | |
|---|---|---|
| Dokavgift | | 2 736 445 |
| Opptrekk borettslagsgjeld | | 2 700 000 |
| Årlig kostnad | 8.0 % | 216 000 |
| Månedlig kostnad | | 18 000 |
| **Sum kun bolig med finansiering** | | **216 000** |

| Poster som tilhører kun næringsseksjoneseier | 2 023 | 2 024 | Budsjett 2025 |
|---|---|---|---|
| 7500 - Forsikring | 73 453 | 78 956 | 30 069 |
| **Sum** | | | **30 069** |

| Kost | |
|---|---|
| Total boligdel - brøkfordeling | 620 484 |
| Total boligdel - normalfordeling | 275 686 |
| Total boligdel - finansiering | 216 000 |
| Total næring | 221 931 |
| Total næringsselskapet | 30 069 |
| **Sum** | **1 364 171** |

**VEDTEKTER FOR**

**KIRKEGATEN 12 BORETTSLAG,**

**ORG.NR. 934 283 015**

Sist revidert 16.04.2025

## 1 Innledende bestemmelser

### 1.1 Formål

(1) Kirkegaten 12 Borettslag er et andelslag som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i borettslagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

### 1.2 Forretningskontor og forretningsførsel

(1) Borettslaget ligger i Kirkegata 12, 0153 Oslo. Borettslagets forretningskontor er c/o Njord Securities, Dronning Mauds Gate 1, 0250 Oslo, i Oslo kommune. Forretningsfører engasjeres av borettslagets styre.

### 1.3 Lagets eiendom består av

(1) Gnr. 207 bnr. 116 seksjonene 3-27 i Oslo kommune, og er del av Kirkegata 12 eierseksjonssameie. Borettslagets forpliktelser som seksjonseier følger av sameiets vedtekter. Borettslaget og andelseiere må følge borettslagets og sameiets vedtekter.

## 2 Andeler og andelseiere

### 2.1 Andeler og andelseiere

(1) Borettslaget består av 25 andeler, hver pålydende NOK 5 000. Det er knyttet én andel til hver leilighet i laget.

(2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer være andelseiere i borettslaget. Juridiske personer som nevnt i borettslagsloven § 4-3 kan eie opp til 20 % av andelene. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn én andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen. Stifteren av borettslaget kan eie og forvalte usolgte (også ved utleie) andeler inntil disse overdras nye eiere.

(3) En kreditor kan eie en eller flere andeler i opptil to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

(4) Arbeidsgivere som skal leie ut bolig til sine ansatte kan eie opptil 20 % av andelene i borettslaget i tillegg til andeler som nevnt under (3) over.

(5) En andelseier skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

### 2.2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

(2) Det er intet krav om at erverver må godkjennes av styret.

### 2.3 Forkjøpsrett

(1) Det er ikke forkjøpsrett for andelseierne i borettslaget.

## 3 Borett og overlating av bruk

### 3.1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget, og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) Andelseierne er bundet av ordensreglene og er ansvarlig for å gjøre seg kjent med og respektere de til enhver tid gjeldende ordensregler. Andelseier er ansvarlig for at regler om bruk blir overholdt av andelseiers husstand og andre som andelseier har gitt adgang til eiendommen.

(5) Den enkelte andelseier plikter å holde alminnelig orden på fellesarealer. Bruken av fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseier eller for brukere av fellesarealene.

(6) Det kan ikke holdes dyr uten forutgående samtykke fra borettslagets styre. Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn, og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukere av eiendommen.

## 4 Overlating av bruk

(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagsloven § 5-6 første ledd nr. 3 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opptil tre år,
- andelseieren er en juridisk person,
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

(2) Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom den nye brukerens forhold gir saklig grunn til det.

(3) Godkjenning kan nektes dersom den nye brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.



S_16740405/1_20355646

Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseier overlate bruken av hele bustaden til andre i opptil 30 døgn i løpet av året.

(4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

(5) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

(6) Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier (pkt. 4 over).

(7) Denne bestemmelsen om begrensninger i overlating av bruken gjelder ikke for stifter av borettslaget, som står fritt til å overlate bruken av usolgte boliger ved utleie.

## 5 Bygningsmessige arbeider

(1) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(2) Forandringer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV- antenner, markiser mv, er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.

## 6 Vedlikehold

### 6.1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen i forsvarlig stand, og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til styret i borettslaget.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til styret i borettslaget

(7) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen selv om det skulle ha vært utført av den forrige andelseieren.

(8) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren





ikke oppfyller pliktene sine, jf. borettslagsloven §§ 5-13 og 5-15.

## 7 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen ellers i forsvarlig stand, så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører borettslaget, skal borettslaget utbedre dersom skaden kommer av mislighold fra en annen andelseier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal laget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskiftning av vinduer, og ytterdør til boligen eller reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen for utføring av arbeid som nevnt i første, andre og tredje ledd, og for ettersyn i forhold til slikt vedlikehold, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utførelse av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Andelseieren kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagsloven § 5-18.

## 8 Felleskostnader og pantesikkerhet

### 8.1 Felleskostnader

(1) Felleskostnader for borettslaget vil være summen av de kostnader borettslaget pådras ihht. vedlikeholdsplikten i borettslagets vedtekter, egen forretningsførsel mv. og i henhold til de plikter borettslaget har som seksjonseier etter eierseksjonssameiets vedtekter.

(2) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagsloven § 5-19.

1. Ny fordelingsnøkkel vedtatt på EOGF 16.04.2025. Sist oppdaterte og til enhver tid gjeldende fordelingsnøkkel fremgår av vedtektenes punkt 8.3.

(3) Når særlige grunner taler for det, skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.

1. En andel av borettslagets felleskostnader normalfordeles blant andelseierne, i tråd med vedtak på EOGF 16.04.2025. Dette er borettslagets grunnbeløp. Grunnbeløpet kan kun KPI-justeres.

(4) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk, betales av den andelseier som har søkt, se pkt. 4.

### 8.2 Betaling av felleskostnader

(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

### 8.3 Gjeldende fordelingsnøkkel

| Kirkegaten 12 | | | |
|---|---|---|---|
| H-nummer | Andelsnummer (boretts-) | Korresp. Seksjons-nummer i esek. | Brøk |
| H0204A | 4 | 3 | 46 |
| H0203A | 3 | 4 | 32 |
| H0202A | 2 | 5 | 40 |
| H0201A | 1 | 6 | 29 |
| H0201C | 9 | 7 | 37 |
| H0202C | 8 | 8 | 27 |
| H0201B | 7 | 9 | 35 |
| H0202B | 6 | 10 | 51 |
| H0205A | 5 | 11 | 35 |
| H0303A | 12 | 12 | 46 |
| H0302A | 11 | 13 | 32 |
| H0301A | 10 | 14 | 73 |
| H0301C | 16 | 15 | 62 |
| H0301B | 15 | 16 | 41 |
| H0302B | 14 | 17 | 51 |
| H0304A | 13 | 18 | 35 |
| H0403A | 19 | 19 | 46 |
| H0402A | 18 | 20 | 32 |
| H0401A | 17 | 21 | 73 |
| H0401C | 23 | 22 | 62 |
| H0401B | 22 | 23 | 41 |
| H0402B | 21 | 24 | 51 |
| H0404A | 20 | 25 | 35 |
| H0501B | 24 | 26 | 112 |
| H0601C | 25 | 27 | 57 |
| | | Nevner: | 1181 |

(1) Endringsliste:

1. Sist endret med tilslutningsvedtak på EOGF dato 16.04.2025.

## 9 Borettslagets pantesikkerhet

(1) For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.





## 10 Mislighold, salgspålegg og fravikelse

### 10.1 Mislighold

(1) Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

### 10.2 Pålegg om salg

(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf. borettslagsloven § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

### 10.3 Fravikelse

(1) Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

## 11 Styret

### 11.1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av styreleder og to andre medlemmer.

(2) Funksjonstiden for medlemmer av styret er to år. Styremedlemmer kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Det kreves minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer. Styret kan velge nestleder blant sine medlemmer.

### 11.2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer, herunder ansette forretningsfører og eventuelle andre funksjonærer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem, eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

### 11.3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf. borettslagsloven § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig som borettslaget eier
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

**11.4 Representasjon og fullmakt**

(1) Styreleder alene eller to styremedlem i fellesskap representerer borettslaget utad og tegner dets navn.

## 12 Generalforsamlingen

**12.1 Øverste myndighet**

(1) Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

**12.2 Tidspunkt for generalforsamling**

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

**12.3 Varsel om og innkalling til generalforsamling**

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsfører.

(3) Styret avgjør hvordan generalforsamlingen skal gjennomføres. Generalforsamlingen skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan fremmes. Fristen kan tidligst gå fra andelseierne har blitt informerte, om hvilke saker generalforsamlingen skal behandle, og må være så lang at andelseierne får rimelig tid til å





vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte.

(4) Dersom generalforsamlingen ikke blir gjennomført som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at er lagt til rette for et system som sikrer at kravene til generalforsamling i loven er oppfylte. Systemet må sikre at deltakelse og avstemming kan kontrolleres på en trygg måte, og det må brukes en trygg metode for å stadfeste identiteten til deltakerne.

(5) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

**12.4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling**

(1) Følgende saker skal behandles på ordinær generalforsamling:

1. Godkjenning av årsberetning fra styret
2. Godkjenning av årsregnskap
3. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
4. Eventuelt valg av revisor
5. Fastsetting av godtgjørelse til styret
6. Andre saker som er nevnt i innkallingen

**12.5 Møterett**

(1) Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags,- tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere, har rett til å være til stede og til å uttale seg.

**12.6 Møteledelse og protokoll**

(1) Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

**12.7 Stemmerett og fullmakt**

(1) Hver andel gir rett til én stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn én andel har likevel bare én stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier.

**12.8 Vedtak på generalforsamlingen**

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 12.4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her, fattes alle beslutninger

av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer, skal regnes som valgt.

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

## 13 Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

### 13.1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg eller krav om fravikelse etter borettslagsloven §§ 5-22 og 5-23.

### 13.2 Taushetsplikt

(1) Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i borettslaget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

### 13.3 Mindretallsvern

(1) Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andelseiere eller borettslaget.

## 14 Vedtektsendringer

### 14.1 Flertallskrav

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

### 14.2 Vedtak med negativ betydning for stifter

(1) Borettslagets organer kan ikke fatte vedtak som har spesiell negativ betydning for stifterens posisjon som eier av disse leiligheter (eksempelvis avgift eller høyere fellesutgifter), så lenge stifteren er andelseier. Bestemmelser i vedtektene som omhandler stifteren kan bare endres etter samtykke fra stifteren.

## 15 Forholdet til borettslovene

(1) For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 6. juni 2003 nr. 39.

**VEDTEKTER**
**FOR SAMEIET KIRKEGATA 12, OSLO**

Vedtatt på årsmøtet
8. mai 2025
i medhold av lov om eierseksjoner av
16. juni 2017 nr. 65

**§1**
**EIERSEKSJONSSAMEIET**

Sameiets navn er Kirkegata 12 sameie.

Sameiet består av eiendommen gnr. 207, bnr. 116, med adresse Kirkegata 12, i Oslo kommune.

Sameiet består av følgende seksjoner:

- Seksjon 1 (næring), sameiebrøk 150/1551
- Seksjon 2 (næring), sameiebrøk 220/1551
- Seksjon 3 (bolig), sameiebrøk 46/1551
- Seksjon 4 (bolig), sameiebrøk 32/1551
- Seksjon 5 (bolig), sameiebrøk 40/1551
- Seksjon 6 (bolig), sameiebrøk 29/1551
- Seksjon 7 (bolig), sameiebrøk 37/1551
- Seksjon 8 (bolig), sameiebrøk 27/1551
- Seksjon 9 (bolig), sameiebrøk 35/1551
- Seksjon 10 (bolig), sameiebrøk 51/1551
- Seksjon 11 bolig), sameiebrøk 35/1551
- Seksjon 12 (bolig), sameiebrøk 46/1551
- Seksjon 13 (bolig), sameiebrøk 32/1551
- Seksjon 14 (bolig), sameiebrøk 73/1551
- Seksjon 15 (bolig), sameiebrøk 62/1551
- Seksjon 16 (bolig), sameiebrøk 41/1551
- Seksjon 17 (bolig), sameiebrøk 51/1551
- Seksjon 18 (bolig), sameiebrøk 35/1551
- Seksjon 19 (bolig), sameiebrøk 46/1551
- Seksjon 20 (bolig), sameiebrøk 32/1551
- Seksjon 21 (bolig), sameiebrøk 73/1551
- Seksjon 22 (bolig), sameiebrøk 62/1551
- Seksjon 23 (bolig), sameiebrøk 41/1551
- Seksjon 24 (bolig), sameiebrøk 51/1551
- Seksjon 25 (bolig), sameiebrøk 35/1551
- Seksjon 26 (bolig), sameiebrøk 112/1551
- Seksjon 27 (bolig), sameiebrøk 57/1551



**VEDTEKTER**
**FOR SAMEIET KIRKEGATA 12, OSLO**

**§2**
**DISKRIMINERING**

Det kan ikke settes vilkår for å være seksjonseier som tar hensyn til kjønn, etnisitet, nasjonalt opphav, avstamming, hudfarge, språk, religion eller livssyn. Det kan heller ikke settes vilkår som tar hensyn til seksuell orientering. Slike omstendigheter kan ikke regnes som saklig grunn til å nekte godkjenning av en seksjonseier eller bruker, eller ha vekt ved bruk av en eventuell forkjøpsrett.

**§ 3**
**EIERSKIFTE**

Seksjonene er fritt omsettelige, med de begrensninger som til enhver tid følger av ufravikelige regler i eierseksjonsloven.

**§ 4**
**SEKSJONSEIERNES BRUKSRETT**

Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet.

Den enkelte seksjonseier råder som eier over seksjonen, med de unntak som fremgår av eierseksjonsloven og disse vedtekter.

Bruken av bruksenhetene (inkludert næringsseksjonene) og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til sjenanse, skade eller ulempe for andre seksjonseiere.

Næringsseksjonene kan benyttes til enhver type næringsvirksomhet.

Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

Eiendommen er et kombinasjonsbygg (bolig og næring), og verken årsmøtet eller sameiets styre kan fatte beslutninger som begrenser eller unødig vil vanskeliggjøre lovlig næringsvirksomhet i sameiets næringsseksjoner og fellesareal tilknyttet næringsseksjoner. Bruk av næringsseksjoner og fellesareal tilknyttet næringsseksjoner er kun begrenset av offentlige regler og tillatelser. Næringsdelen har rett til åpningstider i henhold til de enhver tid gjeldende regler for åpnings- og serveringstider som gjelder for området, fastsatt av Oslo kommune.

Den enkelte seksjonseier har rett til å nytte fellesareal til det de er beregnet til eller vanlig brukt til, hensyntatt særbestemmelsene nedenfor.

Boligseksjonene har evigvarende, vederlagsfri og eksklusiv bruksrett til trappeløp fra 2. etg. til og med loft, likevel slik at næringsseksjonene har rett til adkomst via trappeløpene til ventilasjonsanleggene på loftet for drift, vedlikehold og utskiftninger av anlegget, samt for tilgang til taket for eventuell installasjon, drift og vedlikehold av tekniske føringsveier, installasjoner, anlegg etc. på taket.

Næringsseksjonene har evigvarende, fri og eksklusiv rett til å benytte arealene i portrommet, som vist i vedlegg [1] merket «Eksklusiv bruksrett Næring», til næringsvirksomhet.

Næringsseksjonene har også evigvarende, fri og eksklusiv rett til å benytte arealer i kjelleren, som vist i vedlegg [2]. Bruksretten kan ikke utøves på en slik måte at den på en urimelig eller unødvendig måte er til vesentlig sjenanse, skade eller ulempe for andre seksjonseiere . For øvrig skal boligseksjonene gis en atkomstrett gjennom deler av næringsseksjonens arealer i kjeller, som vist med rødt i vedlegg [2]. Næringsseksjonene har også evigvarende, vederlagsfri og eksklusiv bruksrett til arealene langs hele fasaden (begge sider) i gårdsrommet med en bredde på 1 meter. Næringsseksjonene har uten nytt årsmøtevedtak rett til å tillegge arealene i kjelleren, portrommet og gårdsrommet som tilleggsdel eller innlemmet i hoveddel ved reseksjonering uten endringer i sameiebrøken. Øvrige seksjonseiere samt styret er forpliktet til å medvirke til reseksjonering og vedtektsendring, herunder alle eventuelle nødvendige sameievedtak og formalia knyttet til reseksjoneringen. Næringsseksjonene bærer selv risikoen overfor offentlige myndigheter til å få arealene i kjelleren, portrommet og gårdsrommet tillagt som tilleggsdel eller innlemmet i hoveddel.

Seksjonseiernes bruk av øvrige arealer i portrommene og gårdsrommet skal ikke hindre nødvendig gangadkomst for seksjonene over resten av gårdsrommet, herunder inngangspartiene og oppgangene som betjener seksjonene. Ingen seksjonseier kan fysisk stenge for andre seksjonseieres bruk av inngangspartiene og oppgangene, herunder slike som bare betjener boligseksjonene eller næringsseksjonene.

Bruk av portrom og gårdsrom skal være i samsvar med offentligrettslige krav og tinglyste rettigheter, herunder påse at arealet er tilgjengelig for allmennheten. Ev. krav som springer ut av brudd på offentligrettslige krav og tinglyste rettigheter hva gjelder portrom og gårdsrommets tilgjengelighet for allmennheten, skal bæres av den seksjonseiers bruk eller virksomhet som utløser kravet.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner.

Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meldes til styret.

## §5
## VEDLIKEHOLD

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) Inventar
b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
d) skap, benker, innvendige dører med karmer
e) listverk, skillevegger, tapet
f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
g) vegg-, gulv- og himlingsplater





h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
i) vinduer og ytterdører.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås. Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten. Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i over, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

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

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

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

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

Hvis sameiet ikke vedlikeholder fellesarealene i samsvar med bestemmelsen her, og det mangelfulle vedlikeholdet står i fare for å påføre eiendommen skade eller ødeleggelse, kan en seksjonseier utføre vedlikeholdet selv. Seksjonseieren kan i slike tilfeller kreve å få sine nødvendige utgifter dekket på samme måte som andre vedlikeholdskostnader. Før seksjonseieren starter et slikt vedlikehold, skal de øvrige seksjonseierne varsles i rimelig tid. Varsel kan unnlates dersom det foreligger særlige grunner som gjør det rimelig å unnlate å varsle.

Næringsseksjonene og boligseksjonene skal i størst mulig grad dekke kostnader til drift og vedlikehold av egne arealer, inkl. fellesarealer. Fordeling av felleskostnadene beskrevet i dette punkt avviker fra utgangspunktet beskrevet over, og baseres dels på seksjonenes nytte av tiltakene og dels etter faktisk forbruk.

Dersom en seksjonseier driver virksomhet, iverksetter tiltak eller bruker fellesareal eller egen seksjon på en måte som påfører sameiet særlig høye kostnader kan vedkommende seksjonseier pålegges å bære en større del av kostnadene enn fordelingen over skulle tilsi.

Boligseksjonene skal dekke følgende kostnadselementer 100 %, med mindre annet fremgår:

a) Vedlikehold, drift og utskiftning av tekniske anlegg, konstruksjoner og utstyr som bare betjener boligseksjonene, inkludert pipeløp og skorstein.

b) Vedlikehold, utskiftning, renhold og drift av alle fellesarealer i boligseksjonene, herunder alle oppganger, bod areal, trapper og inngangsdører.
c) Enhver kostnad til vedlikehold og utskifting av sluk, vinduer og dører i tilknytning til boligseksjonene og arealer som kun betjener boligseksjonene.
d) Vakt og alarmtjenester for boligseksjonene.
e) Kostnader tilknyttet daglig drift og renhold av arealet direkte utenfor boligoppganger/-innganger.
f) Håndtering av avfall tilhørende boligseksjonene.
g) Kostnader til oppvarming, belysning og energi i fellesarealer i boligseksjonene.
h) Vaktmestertjenester i fellesarealene som betjener boligseksjonene.
i) Kostnader tilknyttet utgifter forbundet med felles kommunikasjonsplattform for boligseksjonene, dørcalling, IP-telefoni, TV, bredbånd etc.
j) Varmt og kaldt tappevann for boligseksjonene hvis det er individuelle målere.
k) Alle andre vedlikeholds- og driftskostnader knyttet til fellesarealer og anlegg som kun betjener boligseksjonene.
l) 80 % av utbedrings- og utskiftningskostnader knyttet til byggets fundamentering, bærende konstruksjoner, dekker, sluk og tak.
m) Alle andre kostnader knyttet til fasaden fra 2. etg. og oppover.
n) 80 % av vedlikeholdsutgifter til fjerning og reparasjon etter tagging og plakater på fasaden i 1. etg.

Næringsseksjonene skal dekke følgende kostnadselementer 100 %, med mindre annet fremgår:

a) Vedlikehold, drift og utskiftning av tekniske anlegg, konstruksjoner og utstyr som bare betjener næringsseksjonene.
b) Enhver kostnad til vedlikehold og utskifting av sluk, vinduer og dører i tilknytning til næringsseksjonene.
c) Vedlikehold, utskiftning, renhold og drift av næringsseksjonene inngangspartier med tilhørende dører.
d) Vaktmestertjenester for næringsseksjonene.
e) Håndtering av avfall tilhørende næringsseksjonene.
f) Vakt og alarmtjenester for næringsseksjonene.
g) Kostnader til oppvarming, herunder ventilasjon, belysning og energi av næringsseksjonene.
h) Varmt og kaldt tappevann for næringsseksjonene etter egen eller egne direkte vannmålere fra Oslo Kommune.
i) Alle andre vedlikeholds- og driftskostnader knyttet til næringsseksjonen.
j) 20 % av utbedrings- og utskiftningskostnader knyttet til byggets fundamentering, bærende konstruksjoner, dekker, sluk og tak.
k) Alle andre kostnader knyttet til fasaden i 1. etasje, bortsett fra vedlikeholdsutgifter til fjerning og reparasjon etter tagging og plakater som dekkes med 20 %.

For arealer det foreligger eksklusiv bruksrett til har bruksrettshaver et tilsvarende kostnadsansvar med mindre noe annet følger av vedtektene.

## § 6
## SEKSJONSEIERNES RETTSLIGE DISPOSISJONSRETT

Den enkelte seksjonseier råder som eier over seksjonen, dog med de unntak som fremgår av





eierseksjonsloven og disse vedtekter. Seksjonene kan fritt omsettes, pantsettes og leies ut.

## § 7
## FORDELING AV FELLESKOSTNADER OG FELLESINNTEKTER

Med felleskostnader skal forstås alle kostnader til drift og vedlikehold av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet. Felleskostnadene fordeles ikke etter sameiebrøk, men fordeles med 80 % på boligseksjonene og 20 % på næringsseksjonene (8 % på snr 1 og 12 % på snr 2), med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Næringsseksjonene skal likevel ikke dekke tilbakeføringskostnaden for sameiet når kostnaden utløses ved vedlikehold av felles rør som kun fører til oppgraderinger av boligseksjonene (eksempelvis ved full rehabilitering av baderom ved rørrehabiliteringer).

Den enkelte seksjonseier skal betale akontobeløp fastsatt av styret til dekning av sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning (vedlikeholdsfond).

Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet eller fellesarealer som disponeres eksklusivt av hhv bolig-og næringsseksjonene, skal fordeles med 80 % på boligseksjonene og 20 % på næringsseksjonene (8 % på snr 1 og 12 % på snr 2).

Fordeling av gjeld og formue fordeles med 80 % på boligseksjonene og 20 % på næringsseksjonene.

## § 8
## SEKSJONSEIERNES ANSVAR UTAD

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sin sameiebrøk.

## § 9
## ÅRSMØTET

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

Stemmene regnes etter sameiebrøk. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene fattes alle beslutninger av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Følgende beslutninger krever tilslutning fra samtlige seksjonseiere som det gjelder:

- Innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over de enkelte seksjonene
- Innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av fellesutgifter og vedlikehold enn den som følger av vedtektene

- Endring av enerettsbestemmelsene, bruksrett og reseksjoneringsbestemmelsene
- Endring av næringsseksjonenes rettigheter etter § 4 (sameiernes bruksrett), § 5 (vedlikehold), § 7 (fordeling av felleskostnader og fellesinntekter) og § 18 (bygningsmessige arbeider)

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 eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.

Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes 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, besluttes 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 et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltak som beskrevet i avsnittet over fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

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

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

Alle seksjonseierne har rett til å delta i årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseierens husstand rett til å være til stede og til å uttale seg. Slik møte og uttalelsesrett gjelder også for styremedlemmer, forretningsfører og leier av boligseksjon. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig, eller de har gyldig forfall.





En seksjonseier kan møte ved fullmektig etter skriftlig fullmakt. 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 til årsmøtet dersom årsmøtet gir tillatelse. Avgjørelsen fattes med vanlig flertall.

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Årsmøtet innkalles av styret med skriftlig varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan om nødvendig innkalles med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.

Dersom styret misligholder sin plikt til å innkalle til ordinært eller ekstraordinært årsmøte kan seksjonseier, styremedlem eller forretningsfører kreve at tingretten snarest og for seksjonseiernes felles kostnad innkaller til møte.

Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles i årsmøtet. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen.

Årsmøtet skal behandle saker angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen skal det ordinære årsmøtet,

a) behandle styrets årsberetning,
b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår,
c) velge styrets leder, styremedlemmer og/eller varamedlemmer dersom noen av disse er på valg.

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

Bortsett fra saker som nevnt i pkt a) til c) over, kan årsmøtet bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseierne 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 likevel ikke til hinder for at det besluttes innkalt nytt årsmøte til avgjørelse av forslag som er fremsatt i møtet.

Årsmøtet skal ledes av styrets leder med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være seksjonseier.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av årsmøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant de som er til stede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

## § 10
## STYRET

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha tre medlemmer, hvorpå to av medlemmene skal velges av eierne av boligseksjonene og et av medlemmene skal velges av eierne av næringsseksjonene. Næringsseksjonene har rett til å takke nei til styreplass.

Årsmøtet velger styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen velges særskilt. Bare myndige, fysiske personer kan velges som styremedlem.

Årsmøtet kan også velge varamedlemmer til styret.

Styremedlem tjenestegjør i to år om ikke annet er bestemt av årsmøtet.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å tre tilbake før tjenestetiden er ute. Styret skal ha rimelig forhåndsvarsel om tilbaketreden. Årsmøtet kan med alminnelig flertall av de avgitte stemmer vedta å fjerne medlem av styret.

Styrelederen skal sørge for at styret holder møte så ofte som det er nødvendig. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er til stede. Vedtak i styret fattes med alminnelig flertall av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, er møtelederens stemme utslagsgivende. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

Styreprotokollen skal være tilgjengelig for årsmøtet.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret har, innenfor rammen av sin beslutningsmyndighet, anledning til å treffe alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.





## §11
## FORRETNINGSFØRER

Årsmøtet kan med alminnelig flertall av de avgitte stemmer vedta at sameiet skal ha en forretningsfører.

Dersom vedtektene ikke bestemmer noe annet, hører det inn under styret å engasjere forretningsfører og andre funksjonærer. Styret er ansvarlig for instruks til sameiets funksjonærer, honorarfastsettelse, tilsyn samt innhenting og avvikling av eksterne oppdragstakere.

Ansettelsen kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder. Med to tredjedels flertall kan årsmøtet samtykke i at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

## §12
## INHABILITET

Ingen kan delta i avstemning om et søksmål mot en selv eller ens nærstående, ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet, eller et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter vedtektenes pkt. 20.

Reglene om inhabilitet ved avstemning gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

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

## §13
## HVEM SOM KAN FORPLIKTE SAMEIET UTAD

Styret representerer seksjonseierne og forplikter dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføringen av vedtak truffet av årsmøtet eller styret og rettigheter og plikter som angår fellesareal og fast eiendom for øvrig.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsføreren representere seksjonseierne på samme måte som styret.

## §14
## MINDRETALLSVERN

Årsmøtet, styret eller andre som representerer sameiet, kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

## §15
## REGNSKAP

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal legges fram på ordinært årsmøte.

Regnskapet skal føres og årsregnskap og årsberetning skal utarbeides i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av regnskapsloven.

## §16
## REVISJON

Sameiet skal ha statsautorisert revisor.

Revisor tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

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

## §17
## PANTERETT FOR SEKSJONSEIERNES FORPLIKTELSER

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet etter reglene i eierseksjonsloven § 31.

## § 18
## BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadebekledning, endring av utvendige farger etc. kan bare skje etter en samlet og etter forutgående godkjennelse fra styret.

Alminnelig forvaltning og vedlikehold på sameiets fellesareal kan godkjennes av styret. Andre bygningsmessige arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding sendes.

Seksjonseier kan ikke sette opp utvendig antenne uten forutgående styregodkjennelse.

**Særlige bestemmelser for næringsseksjonene**
Næringsseksjonene skal ha rett til å skifte ut og/eller etablere vinduer, dører, trapper, markiser, reklameskilt, HC-ramper etc. samt etablere tekniske innretninger på loft, fasader og tak og benytte eller etablere føringsveier frem til disse. Næringsseksjonene har også rett til å benytte vegger/fasader i 1. etasje til skilt, utsmykninger, skjerming, sittebenker, lys, lyd og tilsvarende. Det estetiske skal ivaretas på god måte og tilpasses gårdens farger og stil. Næringsseksjonene har også rett til å føre installasjoner gjennom boder og fellesareal i kjelleren, slik som rør, ledninger og kanaler, hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren eller sameiet. Næringsarealene til høyre (snr 2) har rett til å etablere dør ut i begge trapperommene i 1. etg. Utøvelse av rettigheter etter denne paragrafen krever ikke godkjennelse fra sameiet, dog skal styret varsles. Næringsseksjonene må innhente kommunens godkjennelse der det er nødvendig. Næringsseksjonenes utøvelse av rettigheter etter dette punkt skal ikke være til vesentlig sjenanse,




skade eller ulempe for andre seksjonseiere, herunder ikke være til hinder for øvrige seksjonseieres atkomst- og rømningsveier.

## § 19
## PÅLEGG OM SALG OG KRAV OM FRAVIKELSE

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen etter reglene i eierseksjonsloven § 38. Slikt varsel skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret adgang til å kreve seksjonen solgt. Frist for utbedring av misligholdet kan ikke sette kortene enn 6 måneder.

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter reglene i eierseksjonsloven § 39.

## § 20
## EIERSEKSJONSLOVEN

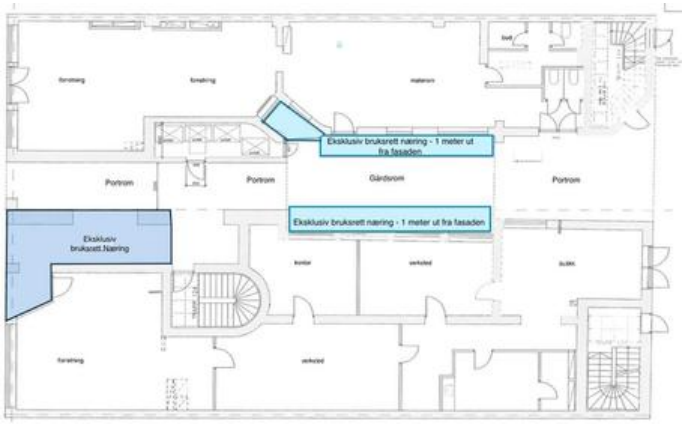
Ved motstrid mellom bestemmelser i vedtektene og fravikelige bestemmelser i eierseksjonsloven, går vedtektsbestemmelsene foran.

**Oslo, den 8. mai 2025.**

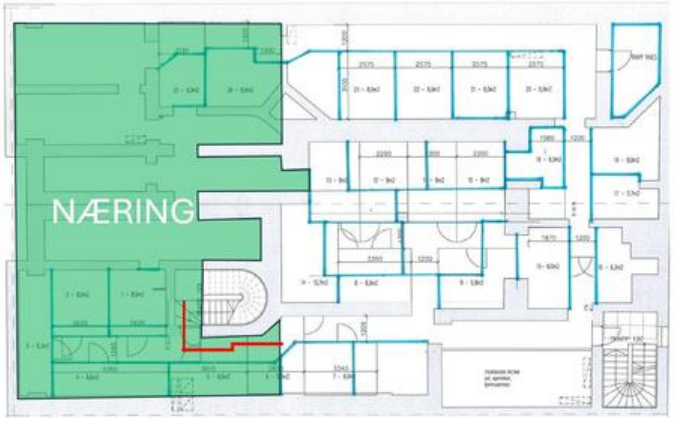
**VEDTEKTER**
**FOR SAMEIET KIRKEGATA 12, OSLO**

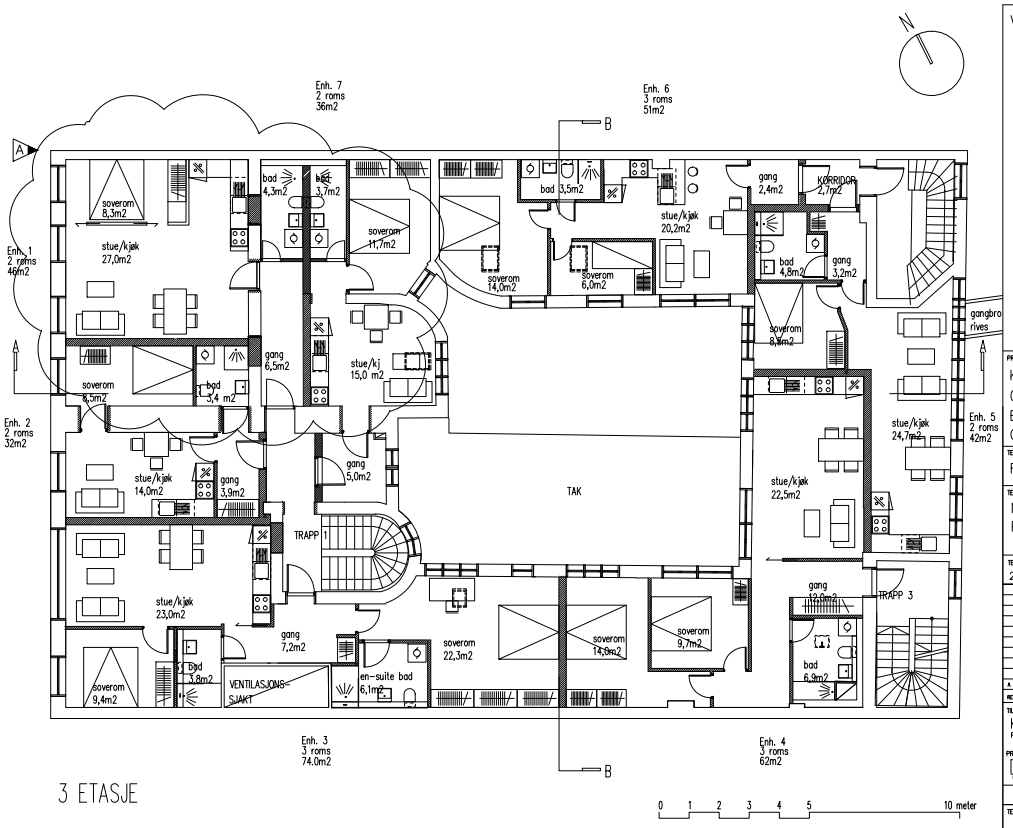
**VEDLEGG 1**

Bruksrett markert i blått




**VEDLEGG 2**
Næringsseksjonens bruksrett markert i grønt felt, hvorpå boligseksjonenes atkomstrett er vist med rødt.






3 ETASJE

VEDLEGG E-24

— NYE KONSTRUKSJONER

PROSJEKTNAVN
KIRKEGATA 12
0153 OSLO
BRUKSENDRING
GNR/BNR 207/116

TEGNINGSTYPE
RAMMESØKNAD

TEGNINGSINNHOLD
NYE FORHOLD
PLAN 3. ETG.

| TEGN. DATO | TEGNET | KONTR. | MÅLESTOKK |
|---|---|---|---|
| 25.05.11 | HDG | TV | 1:100 |

| REV. | REV. GJELDER | TEGN. | KTR. | DATO |
|---|---|---|---|---|
| A | KORRIDOR INNLEMMET I LEILIGHET | TV | TV | 221012 |

TILTAKSHAVER
KIRKEGATA 12 KVADRATUREN AS
POSTBOKS 1
1467 RASTA

PROSJEKTERENDE
tanja
vardund
DRAMMENSVN 126A
0277 OSLO

TEGNINGNUMMER
073.24
REV
A

Oslo kommune
**Plan- og bygningsetaten**

Tanja Vardund Sivilarkitekt
Sommerogata 17
0255 OSLO

Dato: 30.05.2014

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 201109390-56 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Roar Havdal Mortensen | Arkivkode: 531

| | | | |
|---|---|---|---|
| Byggeplass: | KIRKEGATA 12 | Eiendom: | 207/116/0/0 |
| Tiltakshaver: | Kirkegata 12 Kvadraturen AS | Adresse: | Postboks 1, 1467 RASTA |
| Søker: | Tanja Vardund Sivilarkitekt | Adresse: | Sommerogata 17, 0255 OSLO |
| Tiltakstype: | Kontor-/administrasjonsbygg | Tiltaksart: | Bruksendring |

## FERDIGATTEST - KIRKEGATA 12

Jf. plan- og bygningslovens § 21-10 og byggesaksforskriftens § 8-1

Det vises til søknad om ferdigattest av 23.04.2013

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, og med den korreksjonen som fremgår av tegningsnummer E-26, gis ferdigattesten. Det forutsettes at endringen ikke går utover rammene i tillatelsen. Slike endringer skal godkjennes av Plan- og bygningsetaten før de gjennomføres.

**Følgende tegninger ligger til grunn for ferdigattesten**

| Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201109390 | | | |
|---|---|---|---|
| **Beskrivelse** | **Tegningsnr** | **Dato** | **PBE-id** |
| Plan 2 etasje | 073.23 | 22.10.2012 | 23/8 |
| Plan 3 etasje | 073.24 | 22.10.2012 | 23/9 |
| Plan 4 etasje | 073.24-1 | 22.10.2012 | 23/10 |
| Snitt A-A | 073.30 | 22.10.2012 | 23/11 |
| Snitt B-B | 073.31 | 26.02.2013 | 38/6 |
| Situasjonsplan | D-01 | 08.11.2013 | 45/7 |
| Plan kjeller as built | 073.21 | 07.11.2013 | 51/3 |
| Plan 5. etasje as built | 073.25 | 24.10.2013 | 51/4 |
| Plan loft | 073.26 | 14.01.2013 | 51/5 |
| Plan tak | 073.27 | 24.10.2013 | 51/6 |
| Fasade bakgård | 073.35 | 06.11.2013 | 51/7 |

**Plan- og bygningsetaten**
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823 MVA



| | | | |
|---|---|---|---|
| Fasade mot gate* | E-26 | 23.03.2012 | 54/5 |

* Fasade mot gate godkjennes som bygget. Denne endringen ble i saken gitt tillatelse 10.01.2013 der Byantikvaren uttalte seg til vindusoppdelingen, men ble senere valgt å likevel ikke endres av tiltakshaver. Plan- og bygningsetaten ser derfor ingen grunn til å behandle denne justeringen nok en gang og godkjenner endringen. Plan- og bygningsetaten viser til Byantikvarens tidligere uttalelse til endringen og forutsetter at endringene gjøres i tråd med Byatnikvarens føringer for oppgradering og utskifting av vinduer.

Sort-hvitt husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt må monteres på godt synlig sted.

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

**Sluttrapport for avfallshåndtering**
Sluttrapport for avfallshåndtering er behandlet og kravene til avfallshåndtering i byggteknisk forskrift (jf. TEK10 § 9-8 og 9-9) er oppfylt.

For orientering om klageadgang, se http://www.plan-og-bygningsetaten.oslo.kommune.no/skal_du_bygge/3_motta_svar_pa_soknad/klage_pa_vedtak/

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Tett by

***Dette dokumentet er elektronisk godkjent 30.05.2014 av:***

***Roar Havdal Mortensen - Saksbehandler***
***Per-Arne Horne - enhetsleder***

Kopi til:
Kirkegata 12 Kvadraturen AS, Postboks 1, 1467 RASTA

Oslo kommune
**Plan- og bygningsetaten**

Tanja Vardund Sivilarkitekt
Sommerogata 17
0255 OSLO

Dato: 18.04.2013

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 201109390-37 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Marianne Birkeland | Arkivkode: 531

| | | | |
|---|---|---|---|
| Byggeplass: | KIRKEGATA 12 | Eiendom: | 207/116 |
| Tiltakshaver: | Kirkegata 12 Kvadraturen AS | Adresse: | Postboks 1, 1467 RASTA |
| Søker: | Tanja Vardund Sivilarkitekt | Adresse: | Sommerogata 17, 0255 OSLO |
| Tiltakstype: | Kontor-/administrasjonsbygg | Tiltaksart: | Bruksendring |

## IGANGSETTINGSTILLATELSE - KIRKEGATA 12

Krav om at ansvarlig kontrollerende foretak gjennomfører kontrolltiltak for å sikre at arbeidene utføres i samsvar med bestemmelsene.

**Dette vedtak erstatter vedtak om igangsettingstillatelse av 12.04.2013, fordi det var angitt feil gyldighetsområde for tillatelsen.**

**Søknad om igangsettingstillatelse av 27.03.2013 godkjennes i henhold til plan- og bygningslovens (pbl) § 21-2 femte ledd. Arbeid i henhold til rammetillatelse av 12.12.2011 tillates nå igangsatt.**

**Igangsettingstillatelsen omfatter resterende deler av tiltaket.**

**Ansvarlig foretak skal påse at arbeidene blir gjennomført i samsvar med gjeldende lov, forskrift og gitt tillatelse, og at arbeidene blir kontrollert i samsvar med foretakets system.**

**Denne tillatelsen skal alltid være tilstede på byggeplassen.**

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i bystyrevedtak av 09.06.2010, sak 232, jfr. byrådsvedtak av 29.06.2010, sak 08/2010.

**Søknaden**
Søknaden omfatter bruksendring og ombygging til leiligheter. Det opprettes 25 nye boenheter. Tiltaket medfører dessuten fasadeendringer i form av riving av eksisterende gangbroer, oppføring av nedsenket takterrasse samt etablering av til sammen 12 vinduer i eksisterende takflate.

Tiltaket er prosjektert etter Tekniske forskrifter ajourført 2007 (TEK07) jf overgangsbestemmelser i TEK10 § 17-2.

Byggetiltaket medfører dispensasjon fra gjeldende reguleringsbestemmelser § 1b) vedrørende utnyttelsesgrad, og fra plan- og bygningsloven § 29-4 vedrørende avstand fra nabogrense
Den 18.02.2011 ble det avholdt forhåndskonferanse vedrørende utvikling av bygning/eiendom med boligbruk i Kirkegata 12. Det vises til kommunens sak nr. 201101614.





**Godkjenninger**
Følgende foretak har fått godkjent ansvarsrett i tiltaket.

| Følgende foretak har fått godkjent ansvarsrett i tiltaket, sak 201109390 | |
|---|---|
| **Organisasjonsnr Navn** | **Beskrivelse** |
| 959138923<br>Brekke & Strand Akustikk AS | PRO, tkl.2: Prosjektering av lydforhold og vibrasjoner |
| 959507481<br>Fetsund Elektro AS | UTF, tkl.2: Brannalarm, nød- og ledelys |
| 947624105<br>Høyer Finseth AS | PRO, tkl.2: Prosjektering - RIB; rehabilitering. |
| 997404408<br>Kapptec AS | UTF, tkl.2: Miljøsanering og riving. |
| 922372330<br>Kjøkken og varme AS | PRO, tkl.2: Prosjektering av sanitæranlegg<br>UTF, tkl.2: Utførelse av sanitæranlegg |
| 965340343<br>NEAS ASA | PRO, tkl.2: Brannkonsept. |
| 915068553<br>Oras AS | PRO, tkl.2: Prosjektering av ventilasjonsanlegg<br>UTF, tkl.2: Montering av ventilasjonsanlegg<br>KUT, tkl.2: Kontroll av montasje ventilasjonsanlegg |
| 871239142<br>Schneider Electric Buildings Norway AS | PRO, tkl.2: Brannalarmanlegg<br>PRO, tkl.2: Nødlysanlegg |
| 825798382<br>Sprinklerteknikk AS | PRO, tkl.3: Prosjektering av sprinkleranlegg<br>UTF, tkl.3: Utførende sprinkleranlegg |
| 983794971<br>Stema Rådgivining AS | KONTROLL, tkl.2: Utførelse av tømrer- og murerarbeider. |
| 967032271<br>Sweco Norge AS | PRO, tkl.3: Brannteknisk prosjektering nivå A |
| 984699328<br>TANJA VARDUND | SØK: hele tiltaket.<br>PRO, tkl.2: Arkitektur. |
| 978631738<br>TRETTEN BETONGSAGING AS | PRO, tkl.1: miljøsanering. |
| 961314941 ØIE AS | UTF, tkl.2: tømrerarbeider<br>UTF, tkl.2: murerarbeider |

**Unntak fra gjeldende lydkrav i teknisk forskrift**
Det opplyses at man ikke klarer å overholde gjeldende lydkrav i teknisk forskrift. Bakgrunnen for dette er at man av antikvariske hensyn ønsker å beholde eksisterende vinduer mot gate og mot eget gårdsrom. Vinduene vil bli rehabilitert, men vil ikke tilfredsstille kravet til lyd fra utendørs støy. Det er sendt inn en avviksmelding fra Brekke & Strand Akustikk som redegjør for overskridelse av krav til lydnivå utenfor vindu fra andres utendørs lydkilder (vei).
I denne saken har Plan- og bygningsetaten vurdert at hensynet til bevaring veier tyngre enn hensynet til oppfyllelse av lydkravene. Ombyggingen vurderes som forsvarlig og nødvendig for å sikre hensiktsmessig bruk. I medhold av pbl. § 31-2, fjerde ledd gir Plan- og bygningsetaten unntak fra lydkravene i teknisk forskrift.

**Særlig om produkter i byggverk og vesentlige mangler**
Det forutsettes at produkter som benyttes i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning og at produktsertifikatene samsvarer med de produkter som faktisk benyttes.

Dersom det via kommunalt tilsyn eller på annen måte avdekkes vesentlige mangler knyttet til byggverket, produkter i byggverket eller dokumentasjon knyttet til produkter, vil kommunen måtte vurdere om den finner innvilgelse av midlertidig brukstillatelse ubetenkelig og at manglene/produktene ikke vil kunne ha betydning for liv, helse og sikkerhet.

Ved umiddelbar fare for liv, helse og sikkerhet kan ikke kommunen gi midlertidig brukstillatelse. Kommunen kan heller ikke gi dette dersom det er usikkert om ferdigattest vil kunne gis. Ved alvorlige mangler, som ikke innebærer en umiddelbar fare, - forutsatt at man antar at mangelen kan rettes opp-, kan kommunen kreve sikkerhetsstillelse i medhold av pbl § 21-10 tredje ledd for at feil og mangler utbedres

**Avfallshåndtering**
Før ferdigattest kan utstedes må sluttrapport for avfallshåndtering være innsendt og behandlet, jf. SAK10 § 8-1.

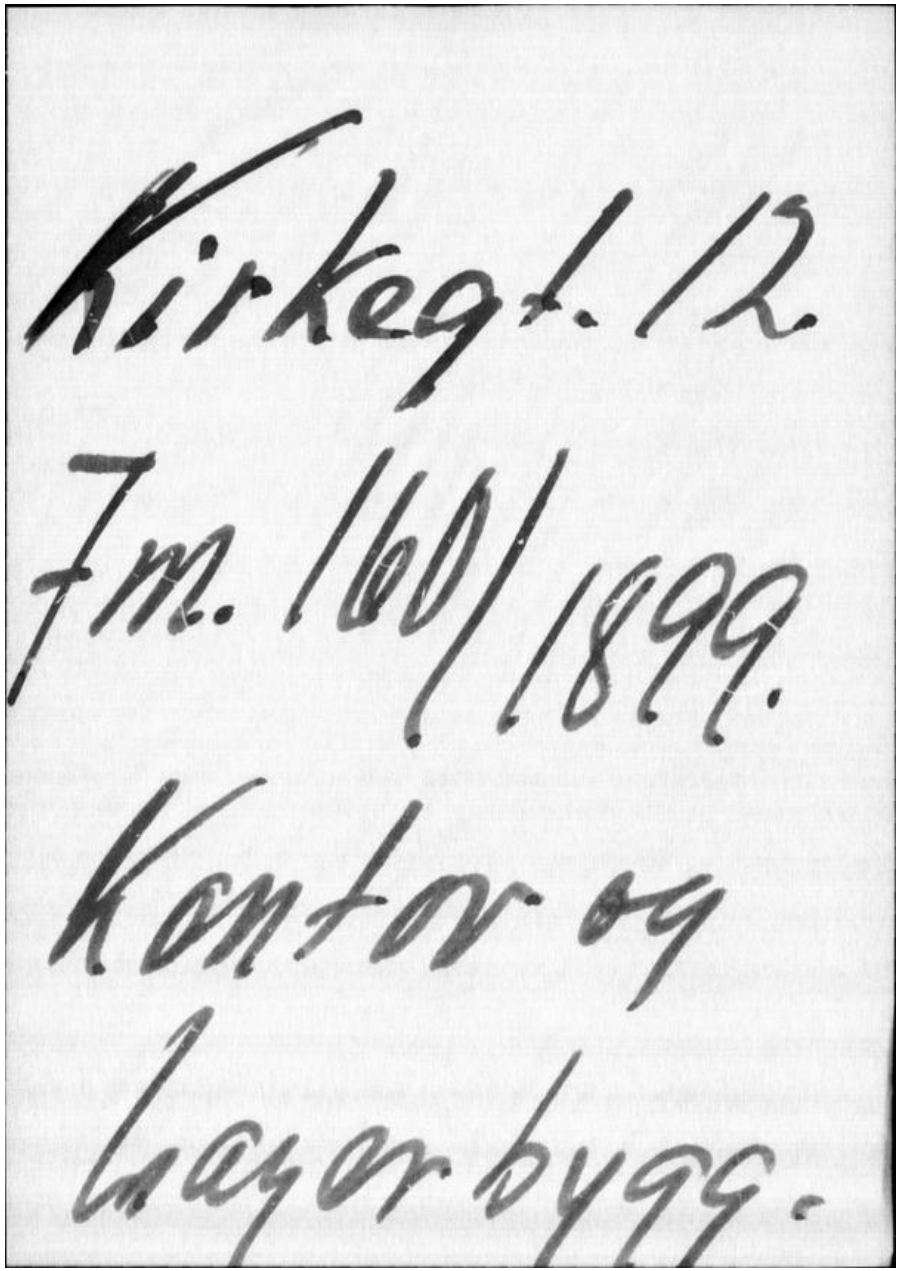
**Ferdigstillelse**
Når tiltaket er ferdig, skal kommunen etter søknad fra ansvarlig søker utstede midlertidig brukstillatelse (blankett 5169) eller ferdigattest (blankett 5167). Dokumentasjon i samsvar med plan- og bygningsloven § 21-10 og SAK10 § 8-1 skal vedlegges. Blanketter finnes på www.dibk.no.

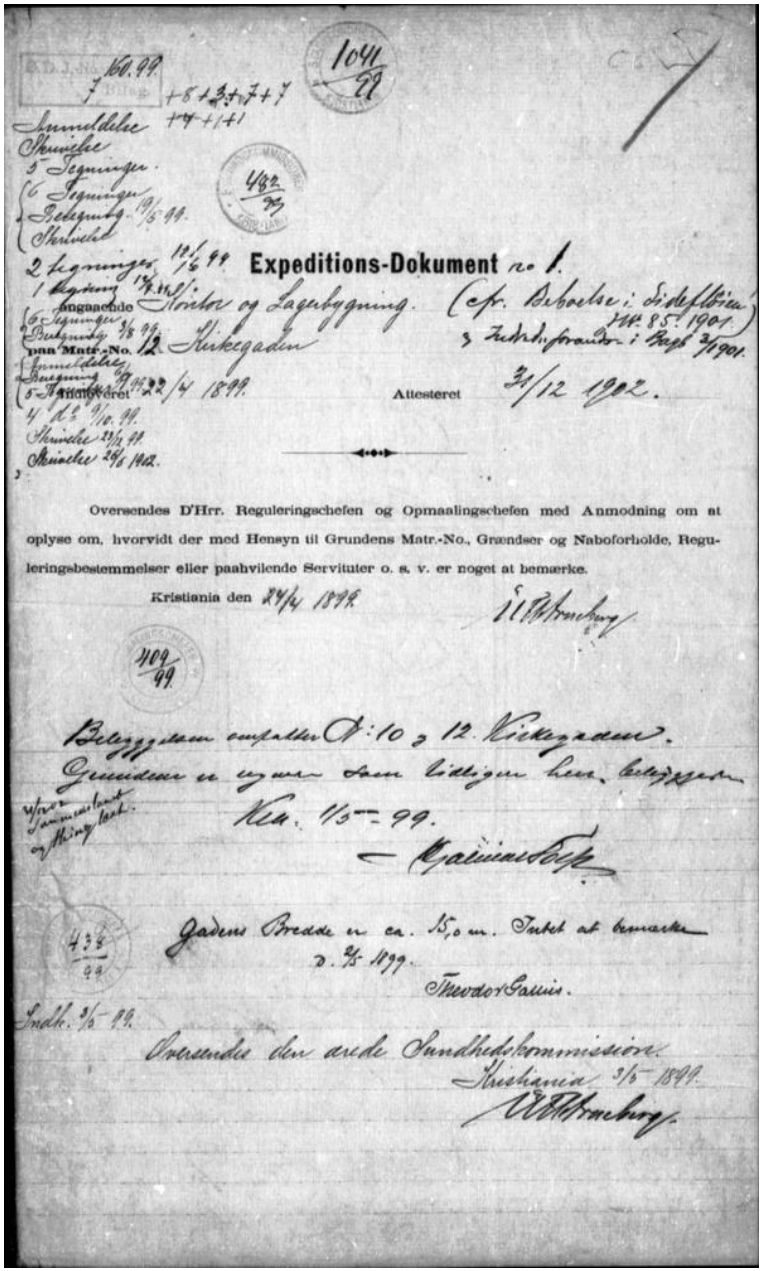
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Bolig og næring - Tett by

***Dette dokumentet er elektronisk godkjent 18.04.2013 av:***

***Marianne Birkeland - Saksbehandler***
***Per-Arne Horne - Enhetsleder***

Kopi til:
Kirkegata 12 Kvadraturen AS, Postboks 1, 1467 RASTA


Kirkeg. 12.
Fm. 160/1899.
Kontor og
Lagerbygg.


Expeditions-Dokument no. 1.
Kontor og Lagerbygning.
Kirkegaden
Attesteret 31/12 1902.
Oversendes D'Hrr. Reguleringschefen og Opmaalingschefen med Anmodning om at oplyse om, hvorvidt der med Hensyn til Grundens Matr.-No., Grændser og Naboforholde, Reguleringsbestemmelser eller paahvilende Servituter o. s. v. er noget at bemærke.
Kristiania den 24/4 1899
Bebyggelsen omfatter A: 10 a 12. Kirkegaden.
Kra. 1/5 99.
Gadens Bredde er ca. 15,0 m. Intet at bemærke
d. 2/5 1899.
Theodor Gaarris.
Indk. 3/5 99.
Oversendes den aarde Sundhedskommissions
Kristiania 3/5 1899.

Saavidt skjønnes springer 2den etage i bagbygningen fremover vinduet i bagbygningens kontor, hvorved dette paa vinduet dage begrænkede. Paaprint det skal bemærkes, at det stadigt, regelmæssigt arbeide, da det ikke tilladelig, medmindre den tilstødende gaardsplads er saavidt stor, at gjenboerne derigjennem kan blive tilstrækkelig. At bestemme dette saaledes man i de foreliggende tegninger og gang bemærkes, at maa anbringes dør ved b. saaat betydningen kan indtages direkte fra gangen. Klosettenes afvandingsrør maa ligeledes forsynes med vandlaas. Korridorerne bør gang til tilstrækkelig belysning. Kjælderrummene forudsættes ikke benyttede til stadigt, regelmæssig arbeide. I kontorlokaler, hvori der anbringes en embedsopramning og hvori der anbringes fast vinduer, maa der sørges for anbringelse for betrygget luft og tilførsel af frisk - om vinteren opvarmet luft.

Kristiania d 11te mai 1899.

1340/99

Indkl. 5/5-99.

Oversendes Hr. Stadskonduktøren.

Der anbringes Anmærkninger med Nabotomten No. 13B Bomuldsgaden Gd. hvorfor der foreligger en Erklæring fra de fælles Eiere, hvilken Erklæring vel maa tinglæses og ligger ikke for tiltager for at anbringe fornævnte efter § 38.

I den nye Del anbringes en vanlig Trappe og en Nødtrappe langs sydre Gavl, da Arealet af denne er over 160 m² maa den sidstnævnte Trappe beklædes af ildfaste Vægge, for de nedenunder Etager afgrænser Tilgangen alternativt gjennem et Sagerlokale. Korridorerne bør

---

ildfæstes ildfaste. Bagbygningens øvre Etager agtes eventuelt indrettet til Kvistleiligheder, der samme agtes anmeldte.

Ligesaa vil samme anmeldes: Fundamentering, Bygning, Varmeapparat. Baggaarde bør mures 2 Stens i Kjælder. Ellers intet at bemærke. Afløbsledning er ikke anmeldt.

Kr.a 10. 5. 1899. C. Pihlmeyer.

I Brudden af det tilgrændsende Gaardsrum i No. 13B Bomuldsgaden Gd = 6,40 m og Længden = 20,50 m.

1041/99

STADSINGENIØREN 936-99 I KRISTIANIA

Sendes Hr Stadsingeniøren i Henhold til § 13, 14, 15

Kristiania 12te Mai 1899

G Bull

936.

Tilbagesendes Hr. Stadsingeniørkontoret, idet de i Bygningslovens §§ 13, 14 og 15 omhandlede Bestemmelser vedlægges.

Kr.a Stadsingeniørkontor, 19de Mai 1899.

Chr. Knudsen

E. Goffeng

1041 II/99

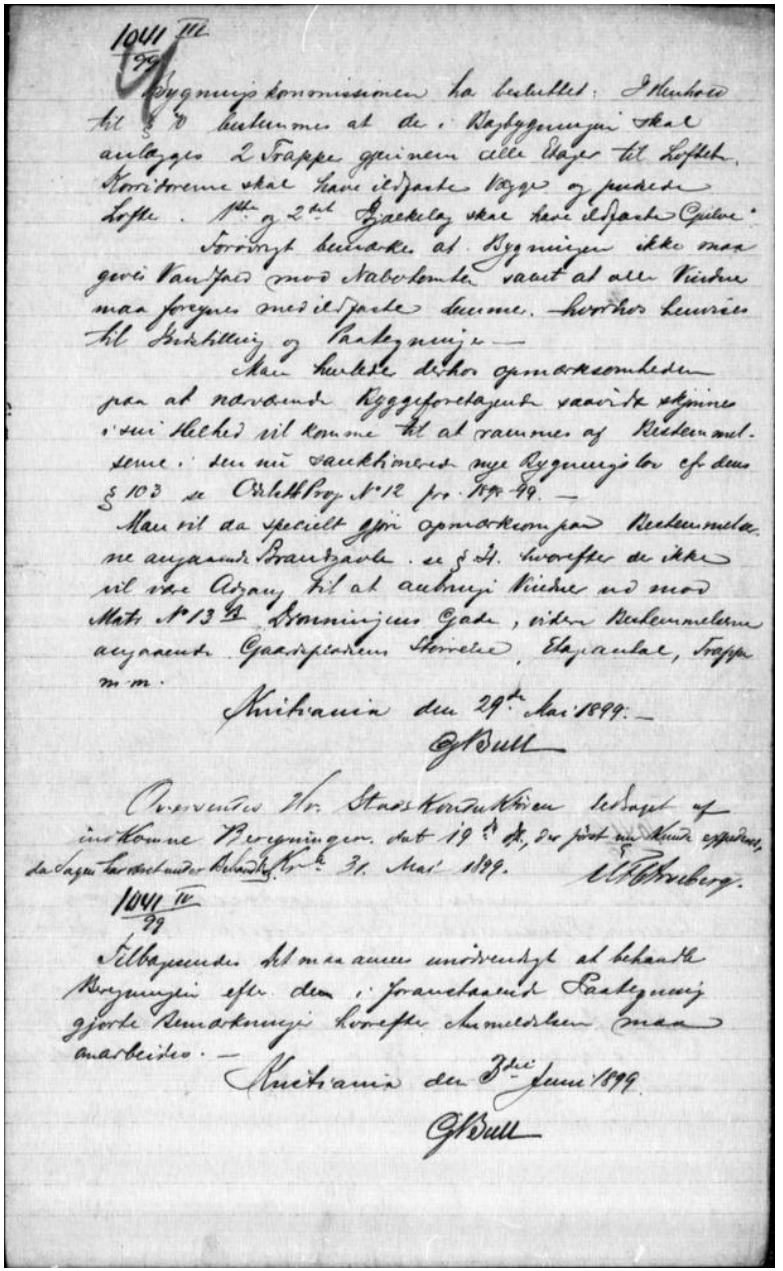
Sendes den øvre Bygningskommission.

I Henhold til § 70 præciseres det bestemt at der i Bagbygningen skal anlægges 2 Trapper gjennem alle Etager til Kvistlet. Korridorerne skal have ildfaste Vægge og ildfæstede Døre. 1ste og 2den Bjelkelag skal udføres ildfast.

Kristiania 23de Mai 1899 G Bull

B. 2/99-24

Pihl



1041 III
99

Bygningskommissionen har besluttet: I Henhold til § 10 bestemmes at de i Nybyggelsen skal anlægges 2 Trapper gjennem alle Etager til Loftet. Trappetrinene skal have ildfaste Vægge og paadesse Loftet. 1ste og 2det Gaardslag skal have ildfaste Gulve.

Forøvrigt bemærkes at Bygningen ikke maa gives Vandfald mod Nabotomter saavit at alle Vinduer maa forsynes med ildfaste Lemmer. Herefter henvises til Bekjendtgj. og Paalegnelse —

Man henleder dernæst opmærksomheden paa at nærværende Byggeforetagende saavidt skjønnes i saa Henseende vil komme til at rammes af Bestemmelserne i den nu vedtagne nye Bygningslov ef. dens § 103 se Ordelbog Nr. 12 pr. Kap. 99. —

Man vil da specielt gjøre opmærksom paa Bestemmelserne angaaende Brandvæsen. se § 34. hvorefter de ikke vil være Adgang til at anbringe Vinduer ud mod Matr. Nr. 13 B Dronningens Gade, videre Bestemmelserne angaaende Gaardspladsens Størrelse, Etagearealet, Trapper m. m.

Kristiania den 29de Mai 1899. —

C. J. Bull

Overensstemmende Hr. Stadskonduktørens tilbage af indkomne Beregninger dat. 19 de M. hvor post nu kunde expederes, da Sagen har været under Behandling den 31. Mai 1899.

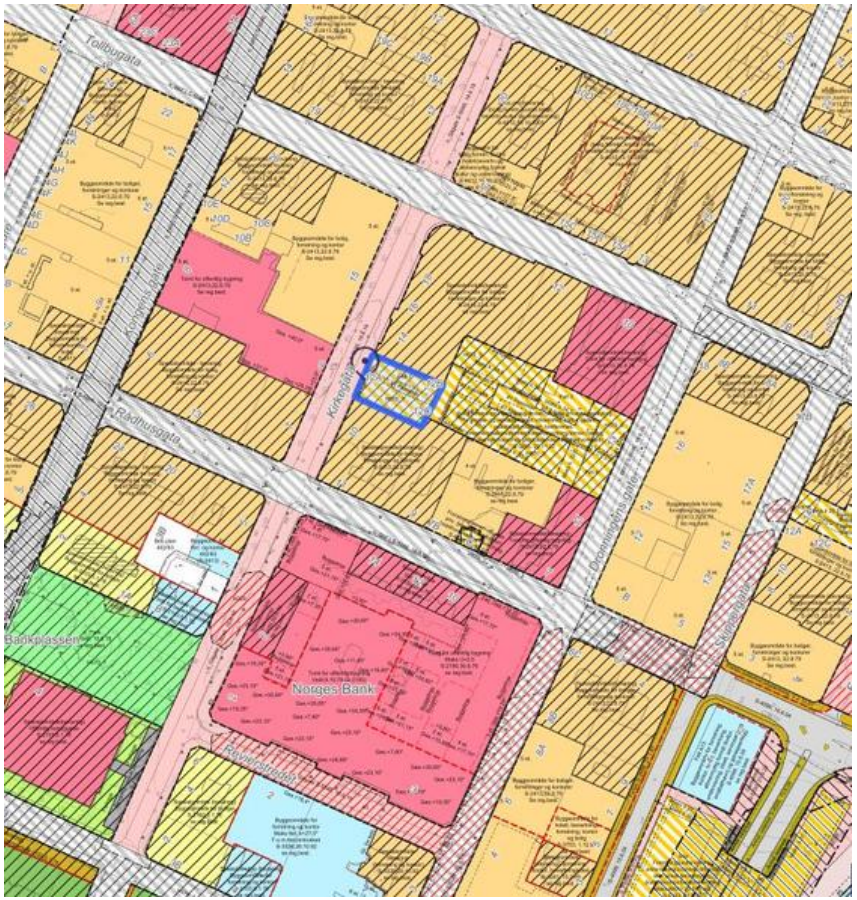
C. L. Thrueberg.

1041 IV
99

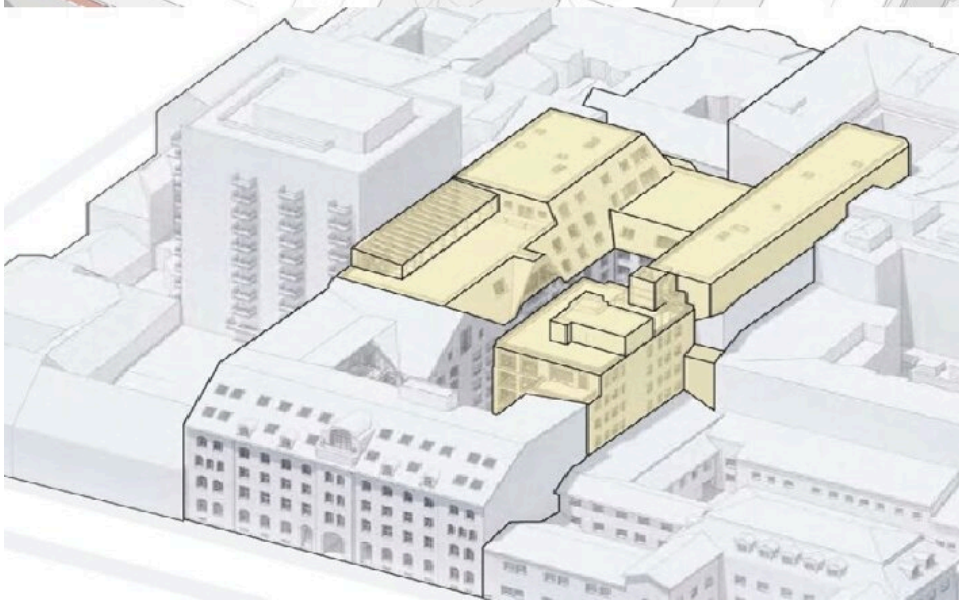
Tilbageerindes det maa anses unødvendigt at behandle Bygningen efter den i foranstaaende Paalegning gjorte Bemærkninger hvorefter Ansøgeren maa anarbeides. —

Kristiania den 3die Juni 1899.

C. J. Bull


Tollbugata
Kirkegata
Rådhusgata
Dronningens gate
Skippergata
Norges Bank
Rådhusplassen



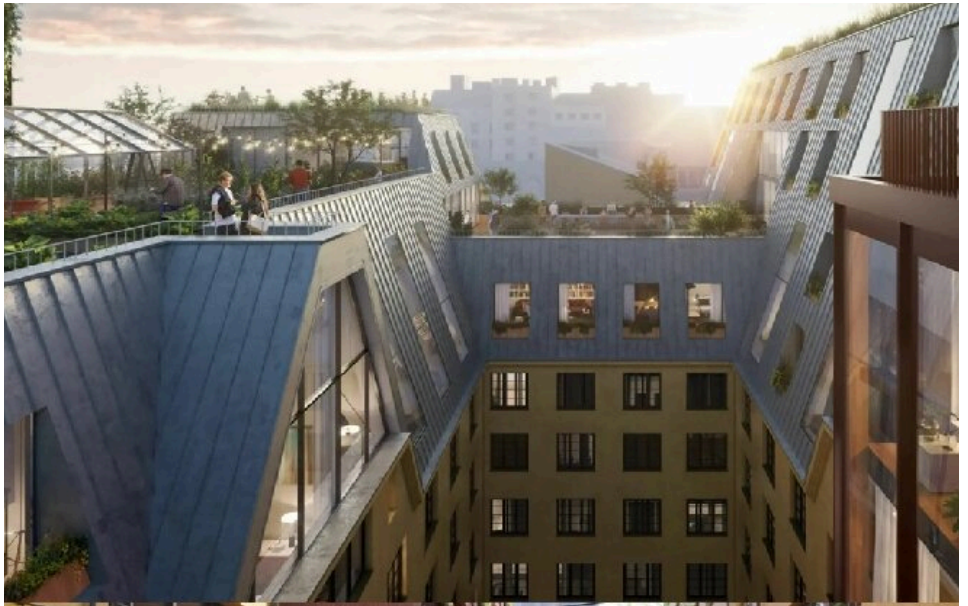
Dronningens gate 13 og Kirkegata 12 - Saken/planen er godkjent og vedtatt av bystyret:

Oslo bystyre vedtar med hjemmel i plan- og bygningslovens §12-12 forslag til detaljregulering med konsekvensutredning og med reguleringsbestemmelser for Dronningensgate 13 og Kirkegata 12, som reguleres fra bolig, forretning, kontor og spesialområde bevaring til:

• Bolig/forretning/undervisning/annen offentlig eller privat tjenesteyting (helse- og velværerelatert virksomhet, kultur, galleri, nabolagsfunksjoner, konferanse, forsamlingslokale)/kontor/hotell/bevertning/ annen næring (håndverksvirksomhet og produksjonsvirksomhet/verksted)

• Hensynssone H570 - bevaring kulturmiljø

Se vedlagt Byrådssak 215/2023 i salgsoppgaven.



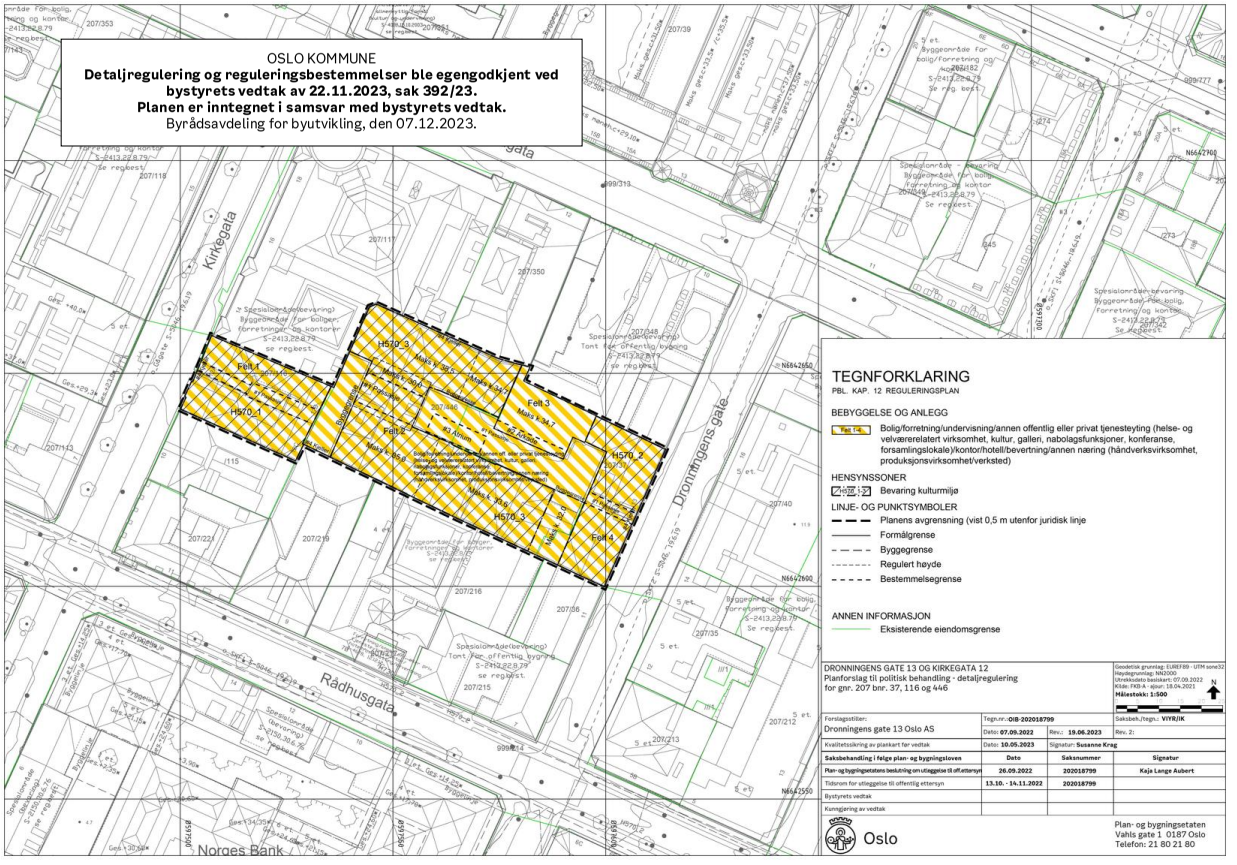


Dronningens gate 13 Oslo AS foreslår å regulere Dronningens gate 13 for ny bruk av eksisterende bebyggelse, oppføring av påbygg i fire etasjer på det gullistede «Pakkhuset» og et infillbygg på 8 etasjer på den såkalte «Branntomten», for å tilrettelegge for flere boliger og økt byliv i Kvadraturen. Planforslaget sikrer boligformål og varierte næringsformål, samt allment tilgjengelig passasje gjennom gårdsrommet med formål som tilrettelegger for publikumsrettede funksjoner. Kirkegata 12 er tatt med i planområdet for å sikre passasjen. Planforslaget gir en arealøkning på ca. 5000 m2 og sikrer opparbeidelse av Dronningens gate og Kirkegata.

Planens hensikt er å legge til rette for bevaring av bebyggelse med verneverdi, samt økt byliv og flere boliger i Kvadraturen, gjennom videreutvikling av eksisterende bygningsmasse. Nye bygningsvolumer skal bygge videre på historisk kontekst og skape samvirke mellom gammelt og nytt. Planen tilrettelegger for en passasje gjennom kvartalet, fra Dronningens gate til Kirkegata, som skal bidra til aktivisering av bygulvet og et mer finmasket gangnettverk i området. Dronningens gate 13 har allerede en tinglyst adkomstrett (gangadkomst) fra 2008 over Kirkegaten 12, som ikke kan slettes uten samtykke fra Oslo kommune v/PBE. Adkomstretten er etter sin ordlyd uten begrensninger i tid/intensitet, og gir følgelig rett til all adkomst til og fra eiendommene, herunder for leietakere og besøkende til leietakers virksomheter, og vil sikre adkomst til eventuelle boliger som etableres på eiendommene.

Se fullstendig informasjon side 37.

Se byrådssaken vedlagt fra side 79.


OSLO KOMMUNE
Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved bystyrets vedtak av 22.11.2023, sak 392/23.
Planen er inntegnet i samsvar med bystyrets vedtak.
Byrådsavdeling for byutvikling, den 07.12.2023.
Kirkegata
Dronningens gate
Rådhusgata
Norges Bank
Felt 1
Felt 2
Felt 3
Felt 4
H570_1
H570_2
H570_3
TEGNFORKLARING
PBL. KAP. 12 REGULERINGSPLAN
BEBYGGELSE OG ANLEGG
Bolig/forretning/undervisning/annen offentlig eller privat tjenesteyting (helse- og velværerelatert virksomhet, kultur, galleri, nabolagsfunksjoner, konferanse, forsamlingslokale)/kontor/hotell/bevertning/annen næring (håndverksvirksomhet, produksjonsvirksomhet/verksted)
HENSYNSSONER
Bevaring kulturmiljø
LINJE- OG PUNKTSYMBOLER
Planens avgrensning (vist 0,5 m utenfor juridisk linje
Formålgrense
Byggegrense
Regulert høyde
Bestemmelsegrense
ANNEN INFORMASJON
Eksisterende eiendomsgrense
DRONNINGENS GATE 13 OG KIRKEGATA 12
Planforslag til politisk behandling - detaljregulering
for gnr. 207 bnr. 37, 116 og 446
Målestokk: 1:500
Forslagsstiller:
Dronningens gate 13 Oslo AS
Tegn.nr.:OIB-202018799
Dato: 07.09.2022
Rev.: 19.06.2023
Saksbeh./tegn.: VIYR/IK
Kvalitetssikring av plankart før vedtak
Dato: 10.05.2023
Signatur: Susanne Krag
Saksbehandling i følge plan- og bygningsloven
Dato
Saksnummer
Signatur
Plan- og bygningsetatens beslutning om utleggelse til off.ettersyn
26.09.2022
202018799
Kaja Lange Aubert
Tidsrom for utleggelse til offentlig ettersyn
13.10. - 14.11.2022
202018799
Bystyrets vedtak
Kunngjøring av vedtak
Oslo
Plan- og bygningsetaten
Vahls gate 1 0187 Oslo
Telefon: 21 80 21 80

Oslo kommune
Bystyret

Oslo

**Arkivsak:** 23/1874 - 2

**Politisk behandling av:**

## Byrådssak 215/2023 - Detaljregulering - Dronningens gate 13 og Kirkegata 12 - Kvadraturen

| Sak | Utvalg | Møtedato |
|---|---|---|
| 204/23 | Byutviklingsutvalget | 15.11.2023 |
| 392/23 | Bystyret | 22.11.2023 |

**Bystyrets vedtak:**

Oslo bystyre vedtar med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-12 forslag til detaljregulering med konsekvensutredning og med reguleringsbestemmelser for Dronningensgate 13 og Kirkegata 12, som reguleres fra bolig, forretning, kontor og spesialområde bevaring til
• Bolig/forretning/undervisning/annen offentlig eller privat tjenesteyting (helse- og velværerelatert virksomhet, kultur, galleri, nabolagsfunksjoner, konferanse, forsamlingslokale)/kontor/hotell/bevertning/ annen næring (håndverksvirksomhet og produksjonsvirksomhet/verksted)
• Hensynssone H570 - bevaring kulturmiljø

som vist på kart merket Plan- og bygningsetaten, kartnr. OIB-202018799, datert 07.09.2022 og revidert 19.06.2023.

**Bystyrets behandling:**

**Votering:**

Byutviklingsutvalgets innstilling ble enstemmig vedtatt.

---

**Byutviklingsutvalgets innstilling:**

Oslo bystyre vedtar med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-12 forslag til detaljregulering med konsekvensutredning og med reguleringsbestemmelser for Dronningensgate 13 og Kirkegata 12, som reguleres fra bolig, forretning, kontor og spesialområde bevaring til
• Bolig/forretning/undervisning/annen offentlig eller privat tjenesteyting (helse- og velværerelatert virksomhet, kultur, galleri, nabolagsfunksjoner, konferanse, forsamlingslokale)/kontor/hotell/bevertning/ annen næring (håndverksvirksomhet og produksjonsvirksomhet/verksted)
• Hensynssone H570 - bevaring kulturmiljø

som vist på kart merket Plan- og bygningsetaten, kartnr. OIB-202018799, datert 07.09.2022 og revidert 19.06.2023.

**Byutviklingsutvalgets behandling:**

**Votering:**

Byrådets innstilling ble enstemmig tiltrådt.

---

**Byrådets innstilling:**

Oslo bystyre vedtar med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-12 forslag til detaljregulering med konsekvensutredning og med reguleringsbestemmelser for Dronningensgate 13 og Kirkegata 12, som reguleres fra bolig, forretning, kontor og spesialområde bevaring til
• Bolig/forretning/undervisning/annen offentlig eller privat tjenesteyting (helse- og velværerelatert virksomhet, kultur, galleri, nabolagsfunksjoner, konferanse, forsamlingslokale)/kontor/hotell/bevertning/ annen næring (håndverksvirksomhet og produksjonsvirksomhet/verksted)
• Hensynssone H570 - bevaring kulturmiljø

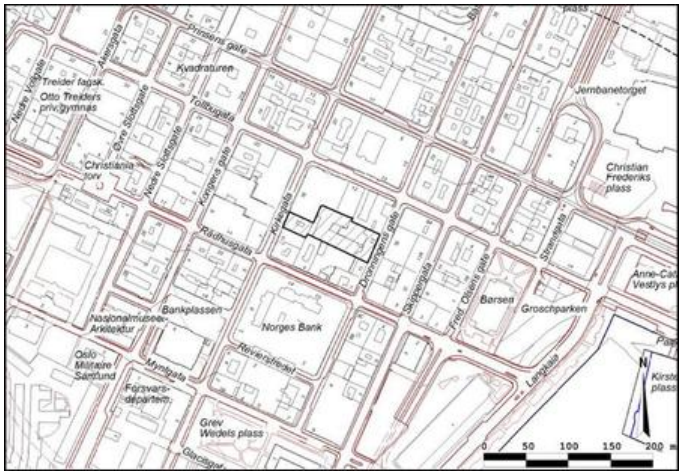
som vist på kart merket Plan- og bygningsetaten, kartnr. OIB-202018799, datert 07.09.2022 og revidert 19.06.2023.

**Sammendrag:**

Dronningens gate 13 Oslo AS foreslår å regulere Dronningens gate 13 for ny bruk av eksisterende bebyggelse, oppføring av påbygg i fire etasjer på det gullistede «Pakkhuset» og et infill-bygg på 8 etasjer på den såkalte «Branntomten», for å tilrettelegge for flere boliger og økt byliv i Kvadraturen. Planforslaget sikrer boligformål og varierte næringsformål, samt allment tilgjengelig passasje gjennom gårdsrommet med formål som tilrettelegger for publikumsrettede funksjoner.

Kirkegata 12 er tatt med i planområdet for å sikre passasjen. Planforslaget gir en arealøkning på ca. 5000 m2 og sikrer opparbeidelse av Dronningens gate og Kirkegata. Plan- og bygningseten (PBE) anbefaler planforslaget.

Byrådet slutter seg til PBEs vurderinger og konklusjon og anbefaler planforslaget, men ettersom plassering av avviksspor for trikk i sentrum ikke er endelig avklart og kan innebære at Kirkegata må omreguleres slik at den gjeldende områdereguleringen ikke lenger vil være gjeldende for Kirkegata etter omregulering, har byrådet valgt å endre ordlyden i rekkefølgebestemmelsene.




**Saken gjelder:**

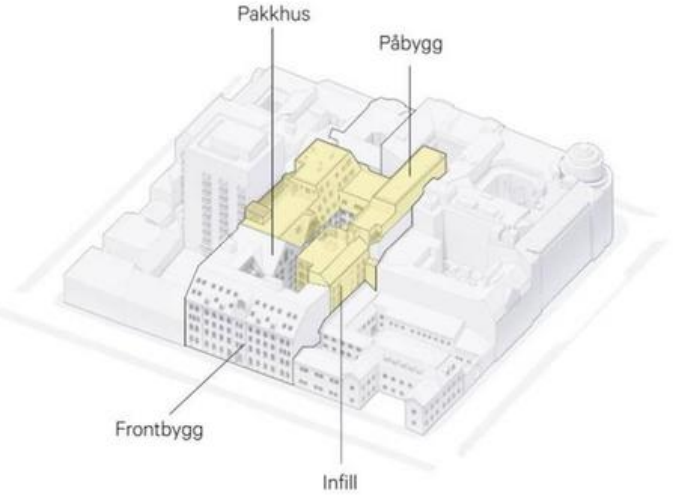
Bakgrunn og eksisterende forhold
Eiendommen er tidligere regulert gjennom S-2413. Reguleringsplanen er helt eller delvis opphevet av kommuneplanen, men bevaringsformålet er videreført.
Områderegulering for gater og byrom i sentrum – S-5046, «Ny giv i Kvadraturen» (handlingsplan 2009-2024) og «Vitaliseringsprogram for Kvadraturen» gir føringer for utvikling av området.
Hensikten med planforslaget er å legge til rette for flere boliger og økt byliv i Kvadraturen. Eksisterende bebyggelse skal bevares og videreutvikles, og brukes til bolig, kontor og tjenesteyting. Ny bebyggelse, påbygg og infill, skal utformes og bearbeides slik at kulturminneverdiene i de eksisterende bygningene ivaretas.

Beskrivelse av planforslaget
Forslagsstiller Dronningens gate 13 Oslo AS, med fagkyndig Oslo Works, foreslår å



utvikle Dronningens gate 13 med ny bruk av eksisterende bebyggelse, påbygg og et infill-bygg. Planområdet foreslås regulert til kombinert bebyggelse og anleggsformål - Bolig/forretning/undervisning/annen offentlig eller privat tjenesteyting (helse- og velværerelatert virksomhet, kultur, galleri, nabolagsfunksjoner, konferanse, forsamlingslokale) /kontor/hotell/bevertning/annen næring (håndverksvirksomhet og produksjonsvirksomhet /verksted) - med en samlet total utnyttelse på 20 400 m2. Saken er konsekvensutredet for kulturminner.

For å imøtekomme målsetningene i henhold til Vitaliseringsprogrammet sikres det boligformål, allment tilgjengelig passasje gjennom gårdsrommet med publikumsrettede funksjoner i første etasje (og underetasjen). Kirkegata 12 er tatt med i planområdet for å sikre passasjen gjennom kvartalet. Gatebygningene mot Dronningens gate og Kirkegata reguleres til bevaring med hensynssone. Pakkhuset bevares med eksisterende trekonstruksjoner opp til og med 6. etasje. Eksisterende takkonstruksjon erstattes av fire nye boligetasjer. Det er foreslått et tilbygg på 7 etasjer. Planforslaget gir en arealøkning på i underkant av 5000 m2 og sikrer opparbeidelse av Dronningens gate og Kirkegata i tråd med områderegulering for gater og byrom i Oslo sentrum (S-5046).




Konsekvenser av planforslaget
Planforslaget vil påvirke og kunne få konsekvenser for kulturmiljøet i Kvadraturen. Planforslaget legger opp til påbygg på eksisterende pakkhus innenfor felt 2 og et nybygg (infill) i felt 3. Nybygget og deler av påbygget i nordfløyen vil være synlig fra

Den gamle Krigsskolen i Tollbugata 10, en fredet bygård som ligger vegg i vegg med Dronningens gate 13. Oppføringen av nye bygningsvolumer her vil gi konsekvenser for opplevelsen av kulturmiljøet Krigsskolen inngår i.  Utformingen av nybygget er planlagt slik at påvirkningen mot Krigsskolen skal bli så liten som mulig. Dette er sikret i bestemmelsene med detaljerte krav til utforming.
Refundamentering av pakkhuset vil utgjøre en vesentlig risiko for konstruksjonsmessige skader på omkringliggende bygningsmiljø/kulturmiljø i anleggsperioden. Den fysiske påvirkningen vil i størst grad gi konsekvenser for eksisterende bebyggelse i Dronningens gate 13. Utover den direkte konsekvensen på «Pakkhuset» som følge av påbygg og refundamentering, vil arbeid i kjeller utgjøre en risiko for nabobebyggelsen, spesielt i anleggsfasen der rystelser og midlertidig senkning av grunnvannstanden kan føre til setningsskader utover egen tomt.
Planforslaget sikrer med bestemmelse at grunnarbeider og utbygging i planområdet skal planlegges og gjennomføres på en aktsom måte for å forebygge skader på eksisterende bebyggelse i kvartalet. Endringer i grunnvannstanden, setninger og vibrasjoner som følge av grunnarbeider og utbygging i planområdet skal overvåkes og registreres over tid.
Planforslaget vurderes å ha positiv effekt på klimagassutslipp og klimatilpasning ved at eksisterende bebyggelse gjenbrukes, ved tilrettelegging for grønn mobilitet og begrenset personbilbruk, økning av andel grønnstruktur gjennom etablering av grønne tak, overvannshåndtering i tråd med kommunens tretrinnsstrategi, og at det sikres tilknytning til fjernvarmeanlegg.

Utvikling av planområdet skal følge tekniske krav til universell utforming i den grad det er mulig innenfor rammene av planforslaget, og har dermed positive konsekvenser for mennesker med nedsatt funksjonsevne.
Planforslaget har rekkefølgekrav som sikrer opparbeidelse av offentlig infrastruktur.

Offentlig ettersyn
Ved utleggelse til offentlig ettersyn fra 03.10.2022 til 14.11.2022 kom det inn 14 bemerkninger.

Det er kommet innsigelse til planforslaget. Innsigelsen ble fremmet av Riksantikvaren på bakgrunn av høyde og utforming av nybygg på «branntomta» mot Krigskolen (Tollbugata 10) og vesentlige mangler i reguleringsbestemmelsene knyttet til ivaretakelse av grunnforhold og dets påvirkning på bebyggelsen og kulturminneverdiene i området. Innsigelsen ble frafalt etter revidering av planforslaget og påfølgende begrenset høring 17.02.2023 - 08.03.2023.

Bydel St Hanshaugen er opptatt av at barn og unge må hensyntas når det planlegges for boligformål med utearealer, og at sykkelparkering prioriteres.
Renovasjons- og gjenvinningsetaten (REG) bemerker at tilgang for renovasjonsbilene under og etter byggeprosessen må ivaretas, viser til krav og vilkår i renovasjonsforskriften og veilederen og at prosjektet må tilpasses nye krav om økt kildesortering og materialgjenvinning.
Vann- og avløpsetaten (VAV) er positiv til den foreslåtte åpne løsningen med



magasinering på tak for å utnytte takflatene til flerfunksjonell overvannshåndtering, men for å redusere faren for tilbakeslag og oppstuving nedstrøms, mener de at påslippsmengden bør reduseres.
Eiendoms- og byfornyelsesetaten (EBY) støtter forslaget til rekkefølgebestemmelser.
Bymiljøetaten (BYM) bemerker at bruken av Dronningens gate kan endres over tid, og at løsning for varelevering og renovasjon derfor må være fleksibel. BYM bemerker at det i planforslaget må redegjøres for nødvendigheten av avkjørslene fra Dronningens gate og Kirkegata, at gjeldende norm for krav til sykkelparkering bør oppfylles og at planforslaget bør sikre en blågrønn faktor som er høyere enn 0.4. BYM er skeptisk til at deler av gårdsrommet senkes til kjellernivå med trapp fra gatenivå, som kan føre til utfordringer med universell utforming.
Brann- og redningsetaten (BRE) bemerker at eldre bebyggelse kan medføre behov for en mer detaljert brannprosjektering i byggesak, og at det er usikkert om det er mulig å basere seg på tinglyste avtaler slik brannkonseptet legger opp til.
Byantikvaren (BYA) har oversendt plansaken til Riksantikvaren for vurdering av innsigelse. Byantikvaren er kritisk til påbygg på «pakkhusfløyene», høyde og utforming av nybygg mot Tollbugata 10, etablering av dype kjelleretasjer under «pakkhusfløyene» og bakgården, og til etablering av vinduer i eksisterende branngavl mot sør. BYA anbefaler at fagrapportene suppleres med et hydrogeologisk notat som redegjør for grunnvannstand og bygningsfundamentering i planens influensområde. BYA har i planprosessen varslet mulig alternativ plan og bedt om at det utredes et alternativ som er mindre konfliktfylt.
Riksantikvaren har reist innsigelse til planforslaget, som senere ble frafalt (se Riksantikvarens uttalelse til begrenset høring under).
Statsforvalteren oppfatter støybestemmelsene som uklare og ber om at det tydeliggjøres hvilken bestemmelse det vises til, og hva som ligger i ordlyden «så langt det lar seg gjøre» i felt 1 og 4. Støyutredningen må utvides til også å omfatte felt 1, Kirkegata 12.
Norges Vassdrags- og energidirektorat (NVE) tar notatet om områdestabilitet til etterretning.
Hafslund anbefaler at det blir stilt krav om at nye bygg over 1 000 m2 tilknyttes fjernvarmeanlegget.
Fortum Oslo Varme anbefaler at det blir stilt krav om fossilfri byggvarme.
Fortidsminneforeningen ønsker ikke at det tillates en utbygging som svekker bevaringsinteressene. De er positive til at forhuset i Dronningens gate 13 skal bevares, og at pakkhuset i bakgården skal bevares opp til gesims. De mener at en begrenset økning i byggehøyde inn mot høyhuset i Rådhusgata 7b vil kunne ha mindre negativ betydning enn den foreslåtte bygningen mot Krigsskolen.
Øie Eiendomsutvikling mener at den foreslåtte infillbygningen og påbygget reduserer det bygulvet man ønsker å åpne for, og at det vil gjøre gårdsrommet trangere, mer støyutsatt og gi mindre lys. De mener at utvikling bør skje innenfor allerede etablert bebyggelse. De bemerker at planen tilrettelegger for mange små boliger og derfor ikke bidrar til variasjon i beboersammensetningen. De bemerker at sol- og skyggediagrammene ikke gir et tilstrekkelig bilde av lysforholdene i kvartalet. De foreslår privatrettslige tiltak knyttet til åpningstider, type bevertning mm. De foreslår port mellom Kirkegata 12 og Dronningens gate 13 som er stengt for allmenn ferdsel

mellom klokken 22.00 og 08.00, og de bemerker at gjeldende tinglyste avtale om adkomstrett må reforhandles og øvrige privatrettslige avtaler gjennomgås.
Bane Nor har ingen merknader til planforslaget.

Endringer etter offentlig ettersyn
Trappe- og heisoppbygg i Infill-bygget er redusert med en etasje.
Gesimshøyden er beholdt i tilnærmet lik høyde som eksisterende branngavl på frontbygget. Etasjen over dette er foreslått utformet med skråtak mot Krigsskolen, slik at den ikke er synlig fra Krigsskolens gårdsrom, der kun 3 etasjer vil være synlig. Fasaden er utformet med vinklede vinduer, slik at minst mulig glassflate er eksponert mot gårdsrommet. For å sikre at grunnforhold og konsekvenser for kulturminner i anleggsfasen ivaretas på best mulig måte er det i samarbeid med PBE og RA utarbeidet forslag til ny formulering av bestemmelsen om Kulturminner og grunnforhold. Forslag til ny bestemmelse sikrer at grunnarbeider og utbygging i planområdet skal planlegges og gjennomføres på en aktsom måte for å forebygge skader på eksisterende bebyggelse i kvartalet. Endringer i grunnvannstanden, setninger og vibrasjoner som følge av grunnarbeider og utbygging i planområdet, skal overvåkes og registreres over tid.

Forslagsstiller kommentarer til bemerkningene
Overvannsrapporten er revidert og påslippsmengden redusert. Areal avsatt til sykkelparkering er i tråd med gjeldende norm for bolig, men i underkant av kravet som ligger til grunn for kontor, handel og service. Etter offentlig ettersyn er antallet sykkelparkeringsplasser for kontor og handel oppjustert. Dersom det skal legges til rette for ytterligere økt andel sykkelparkering, vil dette gå på bekostning av arealer i første etasje og gårdsrom, som først og fremst bør inneholde publikumsrettet program. Planforslaget legger til rette for at atriumet kan etableres, men dette er ikke regulert som et «skal» krav. Graving som følge av tiltakene vil ikke gå så dypt at det vil være behov for et hydrogeologisk notat. Grunnvannstand og bygningsfundamentering i planens influensområde vil bli ivaretatt. Forslagsstiller viser i den forbindelse til vedleggene - Geoteknisk datarapport, Fundamenteringstekniske vurderinger og Influens på nabobygg. Støyrapporten er oppdatert til også å omfatte Kirkegata 12. Støybestemmelsen er oppdatert. Antall leiligheter over 50 m2 er økt fra 30% til 40%. Forslagsstiller opplyser at det er utarbeidet sol- og skyggediagram samt dagslysberegninger, og viser til vedlegg – Sammenstillingsnotat, s.11.

Forslagsstiller har allerede en tinglyst adkomstrett (gangadkomst) fra 2008 over Kirkegaten 12, som ikke kan slettes uten samtykke fra Oslo kommune v/PBE. Adkomstretten er etter sin ordlyd uten begrensninger i tid/intensitet, og gir følgelig rett til all adkomst til og fra eiendommene, herunder for leietakere og besøkende til leietakers virksomheter, og vil sikre adkomst til eventuelle boliger som etableres på eiendommene. For å oppfylle formålet med adkomstretten må passasjen være åpen, hvilket også medfører at den i praksis er tilgjengelig for allmennheten. DG13 kan derfor ikke se at det er behov for ytterligere avtaler/erklæringer for å sikre en åpen passasje som også allmennheten kan benytte. Forslagsstiller er samtidig enig i at



passasjen bør kunne lukkes for allmenheten (med adgangskontroll) utenfor nåværende og fremtidige virksomheters åpningstider, og ser også verdien av dette for opplevelsen av trygghet og sikkerhet i bakgård/passasje, og for å forhindre skadeverk.

Plan- og bygningsetatens kommentarer
Forslagsstiller har vist at overvannshåndtering ivaretas i overvannsrapporten, og dette er sikret i reguleringsbestemmelsene. Nødvendigheten/behovet (knyttet til nyttetransport) og løsningen for avkjørsel er redegjort for. Støy er sikret i bestemmelsene i henhold til T1442/2021. Forslagsstiller har vist til at rapporten for brannkonsept er oppdatert i samsvar med merknaden fra BRE, og at brannkonsept og ansvar for utføring vil følges opp i byggesaken.

PBE mener at foreslåtte sykkelparkering er tilfredsstillende med tanke på planområdets nærhet til buss, trikk og bane. De påpeker at det må tas høyde for at det er store kulturminneinteresser i planområdet som legger føringer for hvor høy dekning det er mulig å få til. Sykkelparkeringen må ei heller gå på bekostning av gode løsninger for byliv og arealer tiltenkt utadrettede funksjoner.

PBE påpeker at faktortallet i Blågrønn faktor (BGF) er en retningslinje og ikke et absolutt krav, og at planområdets eksisterende bebyggelse med kulturminneverdier må hensyntas. I utearealnormen kan det vurderes avvik der det er historiske hensyn og bevaringsinteresser. PBE mener at den samme vurderingen kan gjøres med tanke på blågrønn faktor. Forslagsstiller har i notatet om blågrønn faktor vist til årsaken til hvorfor det ikke er mulig å oppnå et høyere faktortall.

PBE har uttrykt at de er skeptiske til nedsenkning av deler av gårdsrommet, og påpekt at dette vil få konsekvenser for tilgjengelighet og sollys/dagslys. Etter offentlig ettersyn viser forslagsstiller at kjelleretasjen og første etasje er knyttet sammen, både gjennom funksjon og ved utforming av en åpning mellom etasjene innendørs, og de argumenterer videre for at atriet vil gi dagslys inn i kjelleretasjen.

PBE påpeker at det er gjort endringer for høyder og utforming av ny bebyggelse, som ivaretar mye av det som er blitt påpekt fra Byantikvaren som konfliktfylt. Utforming og hensyn til kulturminneverdiene på planområdet ivaretas med konkrete bestemmelser.

PBE påpeker at tilbygget og påbyggene vil gjøre gårdsrommet smalere, og bidra til å endre sol/lys-situasjonen, sammenlignet med dagens situasjon, og at forslagsstiller har imøtekommet Øie Eiendom sin merknad om leilighetssammensetning og endret den slik at det legges til rette for flere store leiligheter.

Begrenset høring
Planforslaget lå ute til begrenset høring fra 17.02.2023 til 08.03.2023. Høringen ble sendt til Riksantikvaren, NVE og Den gamle Krigsskolen på bakgrunn av Riksantikvarens innsigelse til planforslaget ved offentlig ettersyn og de endringene

som har blitt gjort på bakgrunn av denne. Det kom inn 2 bemerkninger.

Norges Vassdrags- og energidirektorat (NVE) har ikke hjemmel til å godkjenne at aktsomhetsplikten er ivaretatt, men kan bruke den til å oppfordre til at tiltakshaver gjør så godt som mulig for å hindre uheldig påvirkning og skade. I denne saken mener NVE at aktsomhetsplikten i vannressursloven § 43a er ivaretatt i reguleringsplanen gjennom de foreslåtte planbestemmelsene knyttet til grunnvann.
Riksantikvaren (RA) har frafalt sin innsigelse etter endringer gjort i etterkant av offentlig ettersyn og som vist i den begrensede høringen. RA påpeker imidlertid at bestemmelsen ikke sier noe om hva som eventuelt skal skje hvis overvåkingen av grunnvannet, etter at byggefasen er avsluttet, viser endringer som kan medføre fare for skade på fredet bebyggelse. RA mener at dette er en svakhet ved bestemmelsen og anbefaler at følgende setning også tas inn i bestemmelsen: *Hvis det i femårsperioden med overvåking av grunnvannstanden påvises vesentlig lavere eller synkende grunnvannstand, skal det igangsettes tiltak for å motvirke dette*.

Forslagsstiller kommentarer til bemerkningene
Grunnvannstanden er regulert av vannressursloven (Lov om vassdrag og grunnvann) som forvaltes av NVE. NVE bekrefter i sin høringsuttalelse at aktsomhetsplikten i vannressursloven § 43a er ivaretatt i reguleringsplanen gjennom de foreslåtte planbestemmelsene knyttet til grunnvann, og har ingen ytterligere merknader til grunnvannstiltaket. Forslagsstiller legger høringsuttalelsen fra NVE til grunn og beholder bestemmelsen om kulturminner og grunnforhold.

Plan- og bygningsetatens kommentarer til bemerkningene
PBE viser til godt samarbeid med forslagsstiller og Riksantikvaren for å imøtekomme innsigelsen på de ulike punktene med endring av høyder, utforming og bestemmelser knyttet til grunnforhold. NVE har bekreftet at aktsomhetsplikten er ivaretatt i planforslaget, og PBE anser forholdet å være ivaretatt.

Plan- og bygningsetatens anbefaling
Plan- og bygningseten (PBE) er positive til planforslaget og vurderer at det balanserer bevaring, gjenbruk og nybygging på en samlet sett god måte. Planforslaget utfordrer føringene for høyder i kommuneplan 2015, og foreslåtte volumer vil påvirke opplevelsen av Krigsskolen som fredet kulturminne. PBE mener allikevel at planforslaget kan anbefales med de viste høydene og volumene ettersom opplevelsen og påvirkningen av de nye volumene er hensyntatt gjennom et godt arkitektonisk grep.

PBE mener at utviklingen bidrar positivt til byutviklingen og utviklingen av Kvadraturen, samtidig som den følger opp overordnede mål, ved å tilrettelegge for flere boliger og utadrettede publikumsfunksjoner i kvartalet. Foreslåtte passasje gjennom kvartalet bidrar til å styrke et finmasket bevegelsesmønster for gående og næringsaktiviteten i området, og følger med det opp overordnede mål, men PBE er noe skeptiske til at deler av gårdsrommet foreslås senket.



Det er en betydelig risiko knyttet til grunnforhold og grunnarbeider på planområdet som vil kunne vanskeliggjøre en realisering av planen. Reguleringsbestemmelser i planen sikrer at det skal tas særskilt hensyn til setningsproblematikk for bevaringsverdig bebyggelse i planområdet og kvartalet for øvrig. Grunnarbeider og utbygging i planområdet skal planlegges og gjennomføres på en aktsom måte, for å forebygge skader på eksisterende bebyggelse.
Planforslaget vurderes å ha positiv effekt for lagring- og CO2binding, og er tilstrekkelig robust mot forventede klimaendringer og gir reduserte klimagassutslipp ved at det sikres overvannshåndtering i tråd med 3-trinnstrategien, at stor andel av eksisterende bebyggelse bevares og at det legges opp til at brukere av planområdet skal benytte gang-, sykkel- og kollektivforbindelsene som fremkomstmiddel.
Planområdets bebyggelse og uterealer skal følge de til enhver tid gjeldende lover og forskrifter for universell utforming.

*Byrådet bemerker*
Kvadraturen representerer by- og arkitekturhistorie av høy nasjonal verdi, og er derfor avsatt til område med nasjonale kulturminneinteresser i kommuneplan 2015. Samtlige eiendommer i kvartalet, med unntak av Dronningens gate 13 og Rådhusgata 7B har et formelt vern. Tilpasning til omgivelsene og antikvariske hensyn utmerker seg derfor som sterkt premissgivende faktorer for utviklingen i planområdet.

Handlingsplan 2009-2024 - «Ny giv i Kvadraturen» ble vedtatt av byrådet som retningsgivende i møtet 04.06.2009. Handlingsplanen angir normer og retningslinjer for arealbruk i Kvadraturen, og foreslår følgende innsatsområder som ledd i en satsing for å utvikle Kvadraturen til en inviterende, levende og mangfoldig del av sentrum; (1) Identitet og omdømmebygging, (2) byliv og bymiljø, (3) boliger og (4) tilgjengelighet. Siden den gang er det bygget relativt få boliger i Kvadraturen. Byrådet anser det derfor som svært positivt at det her fremmes et planforslag som tilrettelegger for boliger med gode boligkvaliteter, samt handel og tjenester som bidrar til å styrke næringslivet i Kvadraturen. Planforslaget bidrar også til å gjøre kvartalet mer tilgjengelig for byen ved å styrke eksisterende passasje fra Dronningens gate til Kirkegata. Passasjen vil gi økt framkommelighet for myke trafikanter i et mer finmasket bevegelsesmønster for gående, gi flere romlige og varierte opplevelser, samt styrke nettverket av møteplasser. Planforslaget vil med alt dette bidra til økt menneskelig aktivitet og byliv i Kvadraturen, som er en forutsetning for at Kvadraturen skal fremstå som en mer attraktiv del av Oslo sentrum. Selv om foreslåtte volumoppbygging vurderes å utfordre kommuneplanens konkrete føringer for høyder og utnyttelse, mener byrådet (som PBE) at planforslaget balanserer bevaring, gjenbruk og nybygging på en god måte, og at planforslaget ivaretar kommunens overordnede mål om flere boliger og økt byliv i «Handlingsplan 2009-2024 - Ny giv i Kvadraturen».

Byrådet vil gjøre oppmerksom på at kvartalet er sårbart for inngrep i grunnen, og at det fremkommer av saken at grunnarbeidene kan føre til setningsskader utover egen tomt. Byrådet viser til at NVE har bekreftet at aktsomhetsplikten er ivaretatt i planforslaget og at PBE anser forholdet å være ivaretatt, men vil likevel påpeke

viktigheten av god planlegging og overvåking av grunnen i detaljerings- og gjennomføringsfasen.

Gatebruk i tilliggende gater er avklart gjennom områderegulering for gater og byrom i sentrum – S-5046, vedtatt av Oslo bystyre 19. juni 2019. *Kirkegata er regulert med formålet gågate, men det er angitt at «det tillates midlertidige trikkespor for avvikskjøring mellom Kirkeristen og Prinsens gate, inntil nye erstatningsspor er etablert»*. Endelig avklaring om plassering av avviksspor for trikk i sentrum kan derimot innebære permanente avviksspor i Kirkegata, og videre utløse krav til ny reguleringsplan ettersom områdereguleringen ikke hjemler permanente avviksspor. Dersom Kirkegata skal omreguleres av hensyn til dette, vil foreslåtte reguleringsbestemmelser etter hvert vise til en reguleringsplan som ikke lenger gjelder for Kirkegata.

Byrådet slutter seg til PBEs vurderinger og konklusjon og anbefaler planforslaget, men ettersom endelig avklaring om plassering av avviksspor for trikk i sentrum kan innebære at Kirkegata må omreguleres slik at områdereguleringen ikke lenger vil være gjeldende for denne gaten etter omregulering, har byrådet valgt å ta ut følgende leddsetning: *...«i tråd med områderegulering for gater og byrom i Oslo sentrum (S-5046)»*. På denne måten sikres det at gaten opparbeides selv om dette ikke nødvendigvis skal skje i tråd med områdereguleringen. Ettersom det foreløpig ikke er avklart hvor permanente avviksspor i sørgående retning skal ligge, og Dronningens gate er et av alternativene som vurderes, har byrådet for ordens skyld også endret ordlyden i rekkefølgebestemmelsen for opparbeidelse av Dronningens gate tilsvarende, selv om områdereguleringen for sentrum ikke skulle være til hinder for å etablere permanente avviksspor i Dronningens gate.

*Økonomiske og administrative konsekvenser*

De økonomiske konsekvensene i saken følger av rekkefølgekrav om opparbeidelse av offentlig infrastruktur og byrom.

Oppfyllelse av rekkefølgebestemmelser gjøres ved at det inngås en utbyggingsavtale mellom kommunen og utbygger, hvor det avtales hvem som skal finansiere og hvem som skal bygge de offentlige tiltakene.

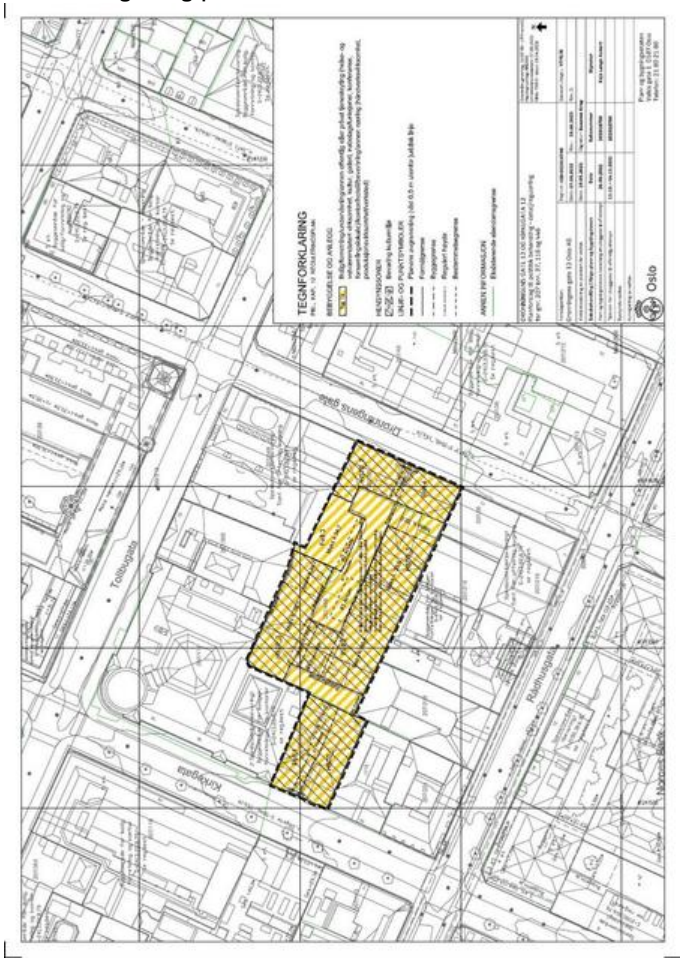
Finansiering av rekkefølgekrav skjer gjennom realytelser der utbygger finansierer og bygger tiltakene eller kontantbidrag der utbygger delfinansierer tiltakene.

Uavhengig av finansieringsform er det i denne saken forventet at det i tillegg til grunneierbidrag vil være behov for en betydelig kommunal restfinansiering for å sikre gjennomføring av rekkefølgekravene i planforslaget.

Kostnader for kommunen (herunder også til drift og vedlikehold av offentlige anlegg) som følge av planforslaget, må også legges inn i kommunens ordinære budsjettprosesser.



**Nedskalert reguleringsplankart**




**Reguleringsbestemmelser for Dronningens gate 13 og Kirkegata 12**

Detaljregulering for gnr. 207 bnr. 37, 116, 446.

Kartnummer OIB-202018799, dato 07.09.2022, revidert 19.06.2023

**Planens hensikt**
Planens hensikt er å legge til rette for bevaring av bebyggelse med verneverdi, samt økt byliv og flere boliger i Kvadraturen, gjennom videreutvikling av eksisterende bygningsmasse. Nye bygningsvolumer skal bygge videre på historisk kontekst og skape samvirke mellom gammelt og nytt. Planen tilrettelegger for en passasje gjennom kvartalet, fra Dronningens gate til Kirkegata, som skal bidra til aktivisering av bygulvet og et mer finmasket gangnettverk i området.

**Bestemmelser til arealformål**

**1 Kombinert bebyggelse- og anleggsformål (pbl. § 12-5), felt 1-4**

1.1 Utnyttelse
Det tillates etablert utadrettet virksomhet i kjellerplan under bygg og gårdsrom. Maks 3000m2. Under terreng skal ikke tekniske rom, trapper, heiser, korridor, garderobe og lager regnes med i BRA.

Felt 1 og 4:
Bebyggelsen videreføres med eksisterende utnyttelse.
Maks tillat BRA under terreng til utadrettet virksomhet = 400m2 felt 1 og 400m2 felt 4.

Felt 2:
Maksimalt tillatt nytt areal BRA = 3100 m2 over terreng
Maks tillat BRA under terreng til utadrettet virksomhet = 1800m2
Nytt areal regnes fra C + 22 (over eksisterende gesims)

Felt 3:
Maksimalt tillatt BRA = 1650 m2.
Maks tillat BRA under terreng til utadrettet virksomhet = 210m2
Utforming og utnyttelse av BRA under terreng skal sees i sammenheng for felt 2,3 og 4.

1.2 Bruk
Planområdet tillates benyttet til:
Bolig/forretning/undervisning/annen offentlig eller privat tjenesteyting (helse- og velværerelatert virksomhet, kultur, galleri, nabolagsfunksjoner, konferanse, forsamlingslokale) kontor/hotell/bevertning/annen næring (håndverksvirksomhet og produksjonsvirksomhet/verksted).

Det skal etableres publikumsrettet virksomhet som forretning, bevertning, galleri, og lignende i 1. etasje mot allment tilgjengelig passasje gjennom planområdet og mot Kirkegata. Det tillates også fellesfunksjoner for bolig i deler av 1. og 2. etasje, forutsatt at dette ikke går på bekostning av intensjonen om en utadrettet



førsteetasje.
Innenfor formål annen næring tillates småproduksjon og håndverksvirksomheter som ikke er i konflikt med boligformålet på eiendommen.

Felt 2:
I plan 7-10 skal det etableres boliger. I plan 7 og 8 tillates etablert mindre områder for kontor dersom bolig ikke er egnet.

Areal for sykkelparkering og renovasjon tillates etablert på bakkeplan, forutsatt at dette ikke går på bekostning av intensjonen om en utadrettet førsteetasje.

Felt 3:
Det skal etableres boligareal i minst 50% av bygningsvolumet.

1.3 Plassering og høyder
Felt 1 og 4:
Byggegrenser og maksimale høyder er gitt av eksisterende bebyggelse.

Felt 2 og 3:
Nybygg og påbygg skal plasseres innenfor byggegrenser og grenser for regulerte høyder som angitt med kotehøyde på plankartet, og med presiseringer som angitt i bestemmelser for feltene. Der byggegrense ikke er vist er byggegrense lik formålsgrense.

Felt 3:
På takflate med maks kotehøyde + 34,7 i plankartet tillates det innenfor de øverste 2.5 meter oppbygg for trapp, heis og tekniske installasjoner, på inntil 20 % av underliggende takareal.
Beregning av % tar utgangspunkt i arealene på flate tak.

Felt 2:
På takflate med maks kotehøyde +34,7, +35 og +38,5 i plankartet tillates det innenfor de øverste 1,3 meter mindre oppbygg for tekniske installasjoner, på inntil 10% av underliggende takareal.

På takflate med maks kotehøyde +33,6 i plankartet tillates det innenfor de øverste 3,5 meter oppbygg for lyssjakt, pergola og levegger, på inntil 35% av underliggende takareal.

På takflate med maks kotehøyde +30 i plankartet tillates det innenfor de øverste 2,5 meter oppbygg for mindre tekniske installasjoner, pergola og levegger, på inntil 15% av underliggende takareal.

På takflate med maks kotehøyde +32 i plankartet tillates det innenfor de øverste 3 meter oppbygg for mindre tekniske installasjoner på inntil 15m2 av underliggende takareal.

Faste og løse konstruksjoner som pergola og levegg skal plasseres min 3 meter inn fra fasadeliv mot gårdsrom.

Beregning av % tar utgangspunkt i arealene på flate tak.

1.4 Bokvalitet
Felt 2 og 3:
Det tillates ikke ensidig belyste leiligheter mot nord og nordøst.

Det tillates ingen boenheter under 35m2.

Minst 40% av det totale antall leiligheter skal være over 50m2, hvorav minst 10% av det totale antall leiligheter skal være over 80m2. Avvik fra leilighetsfordeling kan tillates ved alternative boformer dersom det kompenseres med fellesareal.

1.5 Krav til uteoppholdsareal og lekeareal
Det skal etableres et minste felles uteoppholdsareal for boligene på minimum 12 % av boligenes bruksareal. Minimum 20% av uteoppholdsarealet skal være solbelyst 1. mars.
Inkludert i uteoppholdsarealet skal det, på takflaten innenfor felt 2, oppføres en samlet lekesone på 10 m2 med ulike lekefunksjoner for de minste barna. Funksjon, materialbruk, fargebruk og stiluttrykk skal tilpasses omkringliggende miljø.

1.6 Utforming av bebyggelsen
Ny bebyggelse skal ha helhetlig og høy arkitektonisk kvalitet i materialbruk og utforming som hensyntar beliggenheten i et historisk bygningsmiljø.

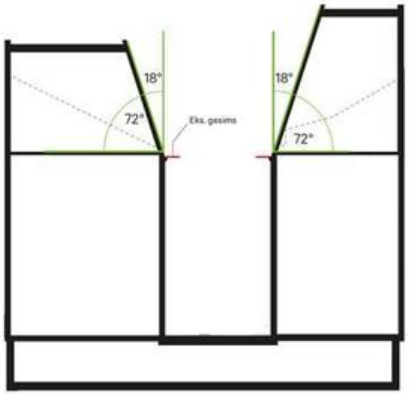
Ny bebyggelse skal gis en utforming som samspiller med eksisterende bebyggelse hva gjelder proporsjoner, materialbruk og farger.

Materialer i bygg og anlegg skal være varige og oppfylle høye krav til funksjonell og estetisk kvalitet, slik at tiltaket tåler intensiv bruk i mange år. Materialene skal ha gode miljø- og helsemessige egenskaper og bidra til lave klimagassutslipp.

Første etasje på ny bebyggelse eller på eksisterende bebyggelse som skal transformeres, skal utformes åpent og utadrettet mot allment tilgjengelig passasje gjennom planområdet.

Felt 2:
Ny bebyggelse skal utformes slik at eksisterende gesims mot indre gårdsrom oppfattes som den dominerende høydelinjen. Fasader over eksisterende gesims skal som hovedregel utformes som skrå takflater som heller minimum 18 grader tilbake fra generelt fasadeliv, tilsvarende en takvinkel på maks 72 grader (prinsipp 1).
Følgende unntak tillates: over til sammen 3 historiske trapperom, der eksisterende gesims avviker i høyde, tillates fasade over eksisterende gesims utformet vertikalt (prinsipp 2).





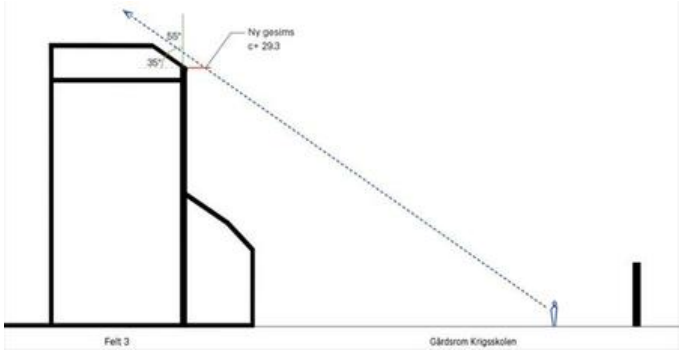

*Prinsipp 1*



*Prinsipp 2*

Mot bakgården skal ny vegg over eksisterende gesims kles i et materiale som fremhever påbygget som en del av taklandskapet (metallmateriale e.l.)

Felt 3:




*Prinsipp 3*

Fasader mot gnr./bnr 207/348 (Den gamle Krigsskolen) skal fremstå rolig, enkel, lite prangende og hensynta den historiske konteksten. Form og uttrykk skal tilpasses kulturmiljøet. Det tillates kun tre synlige etasjer over bakbygningen sett fra Krigsskolens gårdsrom. Takvinkel på maks 35 grader og kotehøyde C+29,3 på gesims skal utformes i tråd med prinsipp 3.
Veggen skal ha et nøytralt/dempet uttrykk i farge og tekstur, og fremstå som en massiv vegg. Det tillates etablert vinduer på inntil 20% av den synlige veggflaten.

Vinduer skal ikke utformes med eksponerte glassflater mot Krigsskolen. Vinduer i fasadeliv skal dekkes med perforert plate. Alternativt skal vinduer løses med utstikkende karnapp med hjørnevindu, der langsiden av vinduet skal dekkes med perforerte plater i tilsvarende farge som veggen. Utstikkende karnapper skal ikke krage mer enn 0,6m ut fra fasadeliv. Kortsiden skal holdes åpen og vinkles slik at glassflaten er minst mulig eksponert.

Underkanten av karnappet skal kles med tegl eller lignende som legges i annen retning enn resten av veggen. To og to vinduer skal plasseres i sammenheng, og veggflaten mellom skal ornamenteres enten ved teglsten eller lignende eller ved tilsvarende perforerte plater som foran glassflaten.

Dokumentasjonskrav:
Ved søknad om rammetillatelse skal det dokumenteres hvordan utforming av ny



bebyggelse forholder seg til eksisterende bebyggelse, herunder detaljering av overgangen mellom ny og eksisterende bebyggelse. Det skal også redegjøres for muligheten for ombruk av materialer fra planområdet.

Ved søknad om rammetillatelse skal det dokumenteres hvordan utforming av veggen som henvender seg ut mot gnr./bnr. 207/348 (Den gamle Krigsskolen) hensyntar opplevelsen av Krigsskolen. Dokumentasjonen over skal forelegges Riksantikvaren for vurdering og uttalelse før rammetillatelse gis.

1.7 Utforming av tak
Felt 2 og 3:
Takene på ny bebyggelse skal behandles som del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk.

Ved nybygg og eventuelle ombygninger skal tekniske installasjoner og andre oppbygg og faste elementer på tak inngå i en helhetlig utforming.

Flate tak/uteareal på tak skal utformes med overflater av høy kvalitet og variert beplanting som støtter opp under oppdeling i ulike plassrom med ulik karakter og bidrar til økt biologisk mangfold. Det tillates etablering av plantekasser og fast møblering.

Det skal etableres grønne eller fordrøyende flater på minimum 80 % av nye etablerte flate tak. Grønne tak skal ha minimum 20 cm vegetasjonsdekke for robust vegetasjon og vekster i ulike høyder.

Dokumentasjonskrav (takplan):
Sammen med søknad om tillatelse til tiltak hvor det etableres felles takterrasse skal det innsendes detaljert takplan i målestokk 1:200.

Planen skal vise/redegjøre for tiltenkt utforming og bruk, herunder universell utforming, lokalklimatiske forhold, rekkverk og andre sikringstiltak, vegetasjonsbruk, overvannshåndtering, møblering, lekeareal, materialbruk, belysning, eventuelle takoppbygg og veksthus, vindskjermingselementer og soneinndelinger.

1.8 Utforming av gårdsrom og passasje
Gårdsrom og passasje skal opparbeides inviterende med gode møteplasser med sittebenker og integrerte elementer som bidrar til lek og aktivitet, og gis et urbant preg med bruk av robuste og bestandige materialer og belysning som gir tilstrekkelig opplevd trygghet ved gjennomgående ferdsel og opphold.

Dokumentasjonskrav (utomhusplan):
Sammen med søknad om rammetillatelse skal det sendes inn utomhusplan i målestokk 1:200.
Planen skal vise/redegjøre for:
Utforming og bruk, herunder materialpalett på bygulv, overvannshåndtering,

møblering, belysning, beplantning og materialbruk, sykkelparkering, utforming og plassering av renovasjon og kildesortering, tilkomst til nettstasjon, stigningsforhold og universell utforming. Planen skal videre vise eksisterende og fremtidig terreng med kotehøyder, ramper og trapper, overganger til tilliggende eiendommer/ fellesareal/offentlige samferdselsanlegg og allment tilgjengelig gangpassasje gjennom planområdet.

1.9 Parkering
Planområdet skal ha parkering med tilhørende kvalitetskrav i tråd med norm vedtatt i bystyret 14.12.2022 etter følgende beregning for sentrum:
Det skal ikke etableres bilparkering innenfor planområdet.

Felt 2 og 3:
Sykkel:
Fra 3 plasser per 100 m2 BRA boligkompleks
Fra 1 plasser per 100 m2 BRA kontor
Fra 1,5 plasser per 100 m2 BRA handel og service.

Minimum 25% av sykkelparkeringsplassene skal ha ladepunkt.
I tilknytning til areal for innendørs sykkelparkering skal det for kontorarealer etableres garderober og dusjfasiliteter og avsettes areal til vaskestasjon og oppbevaringsrom for ekstrautstyr for sykkel.

1.10 Støy
Det tillates etablert bebyggelse med støyfølsomt bruksformål i gul og rød støysone. For å sikre god bokvalitet til boliger som etableres i støyutsatte områder, gis det følgende presisering:
• Minimum halvparten av oppholdsrom per boenhet, hvorav minimum ett soverom, skal vende mot stille side der det er mulighet for lufting med tilfredsstillende støynivå som angitt i tabell 2 i T-1442/21.
Det skal tilbys bruksmessige egnede private eller felles uteoppholdsareal med soner med støynivå under anbefalt grense, iht. tabell 2 i T-1442/21.

Felt 1 og 4
Ved hovedombygging av bygget i Felt 1, og bruksendring av felt 4 til støyfølsom bruk, kan det tillates at støynivå utenfor fasader overskrider grenseverdiene der utforming av boliger og fasader begrenses av kulturminnehensyn og bevaringsinteresse.

1.11 Fjernvarme
Tiltak over 1 000 m2 innenfor områder som omfattes av konsesjon gitt etter energiloven, skal tilknyttes fjernvarmeanlegget. De til enhver tid gjeldende retningslinjer for bruk av fjernvarme i Oslo skal legges til grunn.

1.12 Overvannshåndtering
Overvann skal tas hånd om etter 3-trinnsstrategien utdypet i veileder for overvannshåndtering og etter det til enhver tid anbefalte klimapåslag anbefalt av



Norsk Klimaservicesenter.
Trinn 1: Mindre nedbørsmengder skal håndteres åpent og lokalt. Overvannet skal fanges opp og infiltreres i planområdet ved bruk av grønne tak, regnbed, trær, grønne grøfter, permeable flater og dekker og lignende.
Trinn 2: Større nedbørsmengder skal håndteres lokalt og i størst mulig grad åpent. Overvannet skal forsinkes og fordrøyes ved bruk av regnbed, blågrønne tak, grøfter, åpne kanaler, fordrøyningsarealer og lignende.
Trinn 3: Bygninger og anlegg skal utformes og plasseres, samt terrenget tilpasses, slik at naturlige og trygge flomveier bevares og tilstrekkelig sikkerhet mot flomskader oppnås.

Dokumentasjonskrav:
Ved søknad om rammetillatelse skal tilstrekkelig lokal overvannshåndtering være dokumentert i utomhusplan og takplan med tilhørende notat og beregninger. Valgte løsninger skal begrunnes.
Eksisterende dreneringslinjer gjennom planområdet skal hensyntas. Sammen med søknad om rammetillatelse skal eventuelle avvik være utredet og dokumentert.
Dersom valgt løsning innebærer påslipp av overvann til kommunal avløpsledning, skal løsningen være godkjent av Vann- og avløpsetaten før det kan gis rammetillatelse.
Urenset overvann fra anleggsfasen tillates ikke ført inn på kommunens ledningsnett eller til resipient. Håndtering av overvann under anleggsperioden må dokumenteres ved rammesøknad.

1.13 Blågrønn faktor
Blågrønn faktor skal beregnes etter Oslo-metodikken for beregning av blågrønn faktor. Blågrønn faktor skal være minimum 0,3. Avvik kan vurderes der eksisterende bebyggelsesstrukturer og historiske hensyn må prioriteres foran etablering av tiltak for å oppnå blågrønn faktor.

1.14 Kvalitetsprogram for miljø og energi
Ved søknad om rammetillatelse skal det foreligge et kvalitetsprogram for miljø og energi. Kvalitetsprogrammet skal redegjøre for prosjektets miljøkvalitet og oppfølging av dette med hensyn til transport, energibruk, utslipp, materialvalg og massehåndtering. Programmet skal også beskrive plan for avbøtende tiltak knyttet til luftforurensning i bygge og anleggsfasen.

1.15 Krav om fossilfri bygge- og anleggsplass
Bygge- og anleggsplassen skal være fossilfri.
Alle maskinene på bygge- og anleggsplassen, herunder aggregater og kompressorer, skal bruke elektrisitet, bærekraftig biodrivstoff eller andre klimanøytrale og bærekraftige energikilder som er tilgjengelig.

Kjøretøy som benyttes til transport av anleggsmaskiner, bygningmaterialer, løsmasser og lignende til og fra bygge- og anleggsplassen er unntatt fra kravet om bruk av fossilfritt drivstoff. Unntaket gjelder ikke for frakt internt på bygge- og anleggsplassen.

1.16 Grunnforhold
Grunnarbeider og utbygging i planområdet skal planlegges og gjennomføres på en aktsom måte, for å forebygge og hindre skader på eksisterende bebyggelse i kvartalet. Endringer i grunnvannstanden, setninger og vibrasjoner som følge av grunnarbeider og utbygging i planområdet, skal overvåkes og registreres over tid.

For å forebygge skader på bebyggelse med erkjent kulturmiljøverdi i kvartalet skal det installeres måleutstyr for grunnvann, setninger og vibrasjoner i planområdet, i tilgrensende fredet bebyggelse og i enkelte referansepunkter i kvartalet. Overvåking og registrering av grunnvann skal følges opp fra minimum seks måneder før igangsettelse, i hele anleggsperioden og i minimum fem år etter ferdigstillelse. Overvåking og registrering av setninger skal følges opp fra minimum ett år før igangsettelse og i hele anleggsperioden. Overvåking og registrering av vibrasjoner skal gjennomføres i hele anleggsperioden.

Dersom målingene viser at de pågående arbeidene medfører skade på fredet bebyggelse, skal arbeidene opphøre umiddelbart, frem til bebyggelsen er tilstrekkelig sikret for videre arbeid.
Ny kjellerkonstruksjon skal støpes vanntett. Det tillates ikke grunnvannspumper i kjellere eller bruk av drenerende masser som bidrar til å senke grunnvannstanden i området. Det må benyttes masser som bidrar til å stabilisere (ev. om mulig heve) grunnvannstanden i området.

Dokumentasjonskrav
Sammen med søknad om rammetillatelse skal det sendes inn et notat fra bygningsbesiktigelse og en tilstandsrapport for tilliggende, fredet bebyggelse.
Sammen med søknad om igangsettingstillatelse skal det sendes inn dokumentasjon på at det er installert målere og registrert målinger for grunnvann, setninger og vibrasjoner, og en oppfølgingsplan som viser tiltak for sikring av bebyggelse med erkjent kulturmiljøverdi i kvartalet mot skade som følge av grunnarbeider og utbygging i planområdet.

1.17 Anlegg i grunnen
Det tillates ikke installasjoner eller andre tiltak i eller på grunnen som kan hindre eller vanskeliggjøre fremføring av fremtidig t-baneanlegg/jernbaneanlegg.
Alle søknadspliktige tiltak i grunnen skal forelegges berørte samferdselsmyndigheter for uttalelse før rammetillatelse gis.

**Bestemmelser til hensynssoner**

**2 Særlige hensyn til bevaring av kulturmiljø (pbl. § 11-8 c)**

2.1 Hensynssone - bevaring kulturmiljø H570
Alle søknadspliktige tiltak som berører bevaringsverdiene i planområdet, skal forelegges Byantikvaren for uttalelse før det fattes vedtak.



Ved vedlikehold, reparasjon eller annet arbeid på eksteriøret skal opprinnelige eller eldre materialer og bygningsdeler som utgangspunkt bevares. Dersom verdifulle eldre bygningsdeler går tapt, skal opprinnelig uttrykk og kvalitet i utforming, materialbruk, farger og utførelse søkes videreført eller tilbakeført til opprinnelig eller eldre utførelse i tråd med dokumentert historisk tilstand.

Dersom bevaringsverdig bebyggelse går tapt på grunn av brann eller annen uopprettelig skade, tillates det oppført ny bebyggelse med samme plassering, hovedform, materialbruk og fasadeutforming, som bygningen som erstattes.

H570_1 -2:
Eksisterende bebyggelse tillates ikke revet, fjernet eller påbygget. Bebyggelsens eksteriør og bærende konstruksjoner skal bevares.

Som unntak fra hovedregelen om bevaring kan det etter søknad vurderes mindre endringer av eksteriør eller bærekonstruksjoner dersom dette ikke går på bekostning av bebyggelsens kulturminneverdier eller estetiske kvaliteter, og endringene fremmer etablering av flere boliger, økt byliv og vitalisering av Kvadraturen.

H570_3:
Eksisterende bebyggelse tillates ikke revet eller fjernet. Bebyggelsens eksteriør og bærende konstruksjoner skal bevares.

Som unntak fra hovedregelen om bevaring kan eksisterende takkonstruksjon rives og bebyggelsen kan påbygges over eksisterende gesims (omtrent kote +22), jf. pkt.om plassering og høyder, samt utforming.

Som unntak fra hovedregelen om bevaring kan det etter søknad vurderes mindre endringer av eksteriør (opp til omtrent kote +22) dersom dette ikke går på bekostning av bebyggelsens kulturminneverdier eller estetiske kvaliteter, og endringene fremmer etablering av flere boliger, forbedret lysinslipp, universell utforming, økt byliv og vitalisering av Kvadraturen.

Som unntak fra hovedregelen om bevaring kan det etter søknad vurderes endringer av bærekonstruksjoner for å ivareta refundamentering og lastoverføring fra påbygg.

Som unntak fra hovedregel om bevaring kan det etter søknad vurderes vinduer i eksisterende vegger mot nabogrense, for å gi bolig og næringsareal tilstrekkelig lysinnslipp, dersom dette ikke går på bekostning av opplevelsen av veggene som massive.

**Bestemmelser til bestemmelsesområder**

**3 Allment tilgjengelig passasje, #1**

Det skal opparbeides en allment tilgjengelig gangpassasje gjennom planområdet fra

Dronningens gate til Kirkegata, via eksisterende portrom i felt 1 og 4 (eksisterende gatebebyggelse). Gangforbindelsen skal opparbeides inviterende for allmennheten og tilrettelegges for gående.
Området tillates avstengt mellom kl. 23-07.

Det tillates videreført teknisk anlegg mot 207/219, mellom felt 1 og 2. Tekniske installasjoner skal kles med tilsvarende utseende som eksisterende brannvegg.

**4 Arkade, #2**

Innenfor bestemmelsesområdet skal byggets fasade mot gårdsrom krage over terreng ved at første etasje skal være tilbaketrukket fra ytre fasadeliv. Fasaden i første etasje skal ligge i samme fasadeliv som eksisterende pakkhus (det vil si tilbaketrukket omtrent 2,6 meter). Høyden under utkragingen skal være minimum 4 meter målt fra terreng til underkant dekke. Utkragingen kan støttes opp av søyler, som plasseres i flukt med byggets ytre fasadeliv (vegglivet fra 2. etasje og oppover)

**5 Åpent atrium i gårdsrom, #3**
Innenfor bestemmelsesområde tillates etablering av et åpent atrium ned til kjellernivå.

Ved etablering av atrium skal kjelleretasjen programmeres til å støtte opp under en aktiv og attraktiv passasje på gateplan. Atriet skal være universelt tilgjengelig, enten fra gårdsrom eller via publikumsrettet areal i 1. etasje.

**6 Kjeller, #4**

Innenfor bestemmelsesområde tillates etablering av kjeller under terreng.

**Rekkefølgebestemmelser og vilkår for gjennomføring**

**7 Før rammetillatelse**

Før det gis rammetillatelse for bygge- og anleggstiltak innenfor planområdet, skal Dronningens gate være sikret opparbeidet.

Før det gis rammetillatelse for bygge- og anleggstiltak innenfor planområdet, skal Kirkegata være sikret opparbeidet.

**8 Før midlertidig brukstillatelse**

Før det gis midlertidig brukstillatelse skal allment tilgjengelig passasje gjennom planområdet, fra Dronningens gate til Kirkegata, være opparbeidet.

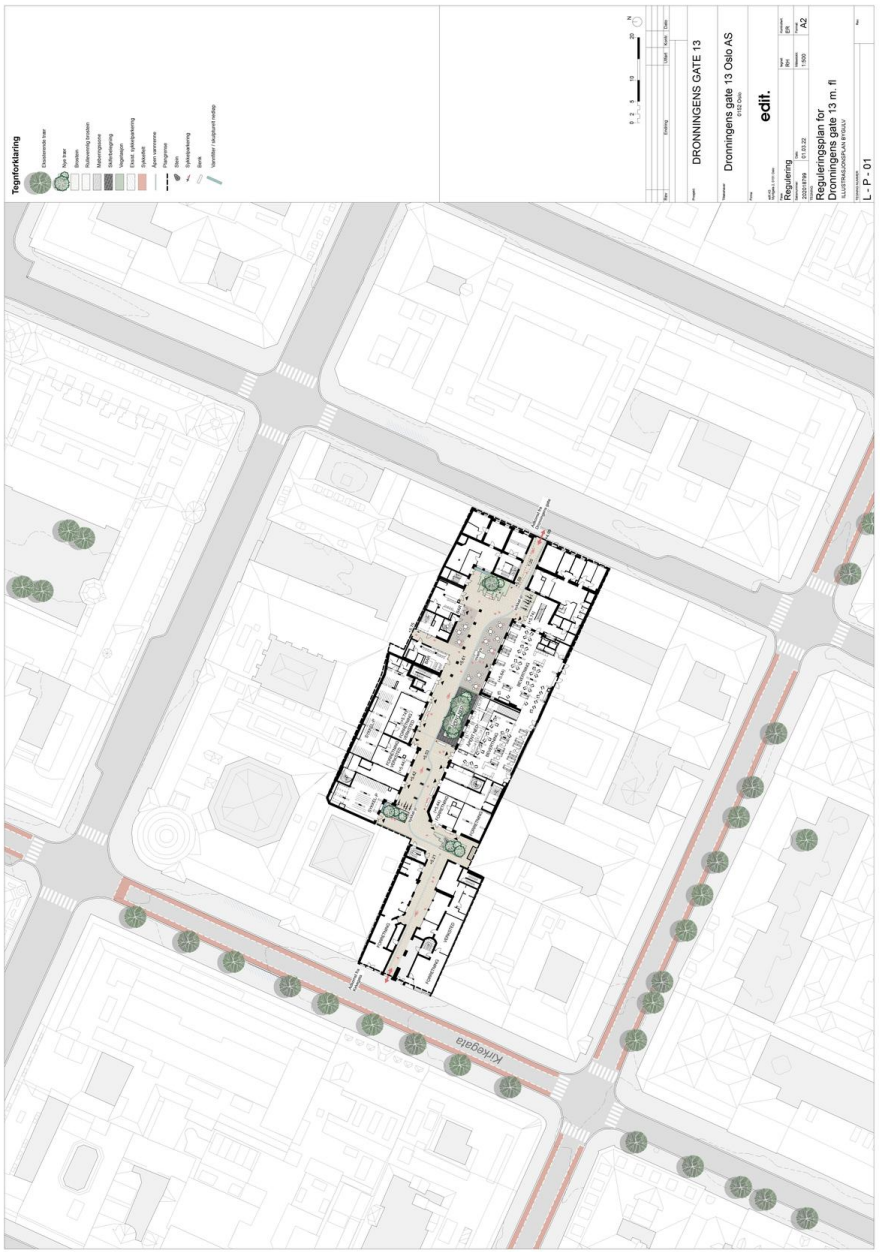
Før det gis midlertidig brukstillatelse skal godkjent overvannsløsning være opparbeidet i tråd med godkjent utomhusplan/takplan samt tilhørende notat og



beregninger.

Før det gis midlertidig brukstillatelse for første bolig skal uteoppholdsarealer som tilhører boligene, på tak (og evt. terreng) være ferdig opparbeidet i tråd med godkjent utomhusplan/takplan.

**Vedlegg:**
Byrådssak 215 av 19.10.2023 - Detaljregulering - Dronningens gate 13 og Kirkegata 12 - Kvadraturen
215 1. Plankart til politisk behandling
215 2. Saksfremstilling til politisk behandling - Dronningens gate 13.pdf
215 3. Konsekvensutredning kulturmiljø.pdf
215 4. KU 01.pdf
215 5. Illustrasjoner KU.pdf
215 6. Samlede høringsuttalelser etter varsel om oppstart.pdf
215 7. Vedlegg 02 lllustrasjoner til reguleringsplan.pdf
215 8. Notat høyder.pdf
215 9. Notat sammenstilling.pdf
215 10. Utomhusplan.pdf
215 11. Notat logistikk.pdf
215 12. ROS Analyse.pdf
215 13. Dialog RA - høyder og utforming.pdf
215 14. Notat medvirkning.pdf
215 15. Geoteknisk datarapport.pdf
215 16. Fundamenteringstekniske vurderinger.pdf
215 17. Støyrapport.pdf
215 18. Brannkonsept.pdf
215 19. Overvannshåndtering.pdf
215 20. Notat Blågrønn faktor.pdf
215 21. Notat Influens nabobygg.pdf
215 22. Bemerkninger offentlig ettersyn og begrenset høring.pdf
215 23. Bemerkninger oppsummert med FS og PBEs kommentarer.pdf


Tegnforklaring
Kirkegata
DRONNINGENS GATE 13
Dronningens gate 13 Oslo AS
0152 Oslo
edit.
Regulering
Reguleringsplan for
Dronningens gate 13 m. fl
ILLUSTRASJONSPLAN BYGGVI
L - P - 01
A2


Tegnforklaring
Kirkegata
DRONNINGENS GATE 13
Dronningens gate 13 Oslo AS
0152 Oslo
edit.
Regulering
Reguleringsplan for
Dronningens gate 13 m. fl
ILLUSTRASJONSPLAN BAKKEPLAN
L - P - 03
A2





edit.
oslo.
works
Tegning
Reguleringsplan for
Dronningens gate 13 m.fl
ILLUSTRASJONSPLAN TAKLANDSKAP
Dato
01.03.2022
Målestokk
1:200 / A2
FELLES TAK
GRØNT TAK
Lekeområde
Beplantning - Overbygd med membran
Beplantning - Overbygd med membran
Lekeområde
Beplantning - Overbygd med membran
Beplantning - Overbygd med membran
Beplantning - Overbygd med membran

Oslo

# S-5200

Detaljregulering med konsekvensutredning og med reguleringsbestemmelser for Dronningens gate 13 og Kirkegata 12

**Vedtaksdato:** 22.11.2023
**Vedtatt av:** Bystyret, egengodkjenning
**Vedtaksdokumenter:** 202018799
**Lovverk:** PBL 2008
**Høydereferanse:** NN2000
**Merknader:**
**Knytning(er) mot andre planer:**

Dokumentet består av 11 side(r) inkludert denne.

**Plan- og bygningsetaten**
**Oslo kommune**

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

OSLO KOMMUNE

## Reguleringsbestemmelser for Dronningens gate 13 og Kirkegata 12

Detaljregulering for gnr. 207 bnr. 37, 116, 446.
Kartnummer OIB-202018799, dato 07.09.2022, revidert 19.06.2023

### Planens hensikt

Planens hensikt er å legge til rette for bevaring av bebyggelse med verneverdi, samt økt byliv og flere boliger i Kvadraturen, gjennom videreutvikling av eksisterende bygningsmasse. Nye bygningsvolumer skal bygge videre på historisk kontekst og skape samvirke mellom gammelt og nytt. Planen tilrettelegger for en passasje gjennom kvartalet, fra Dronningens gate til Kirkegata, som skal bidra til aktivisering av bygulvet og et mer finmasket gangnettverk i området.

### Bestemmelser til arealformål

1 Kombinert bebyggelse- og anleggsformål (pbl. § 12-5), felt 1-4

#### 1.1 Utnyttelse

Det tillates etablert utadrettet virksomhet i kjellerplan under bygg og gårdsrom. Maks 3000m2. Under terreng skal ikke tekniske rom, trapper, heiser, korridor, garderobe og lager regnes med i BRA.

Felt 1 og 4:
Bebyggelsen videreføres med eksisterende utnyttelse.
Maks tillat BRA under terreng til utadrettet virksomhet = 400m2 felt 1 og 400m2 felt 4.

Felt 2:
Maksimalt tillatt nytt areal BRA = 3100 $m^2$ over terreng
Maks tillat BRA under terreng til utadrettet virksomhet = 1800m2
Nytt areal regnes fra C + 22 (over eksisterende gesims)

Felt 3:
Maksimalt tillatt BRA = 1650 $m^2$.
Maks tillat BRA under terreng til utadrettet virksomhet = 210m2
Utforming og utnyttelse av BRA under terreng skal sees i sammenheng for felt 2,3 og 4.

#### 1.2 Bruk

Planområdet tillates benyttet til:
Bolig/forretning/undervisning/annen offentlig eller privat tjenesteyting (helse- og velværerelatert virksomhet, kultur, galleri, nabolagsfunksjoner, konferanse, forsamlingslokale) kontor/hotell/bevertning/annen næring (håndverksvirksomhet og produksjonsvirksomhet/verksted).

Det skal etableres publikumsrettet virksomhet som forretning, bevertning, galleri, og lignende i 1. etasje mot allment tilgjengelig passasje gjennom planområdet og mot Kirkegata. Det tillates også fellesfunksjoner for bolig i deler av 1. og 2. etasje, forutsatt at dette ikke går på bekostning av intensjonen om en utadrettet førsteetasje.
Innenfor formål annen næring tillates småproduksjon og håndverksvirksomheter som ikke er i konflikt med boligformålet på eiendommen.

Felt 2:
I plan 7-10 skal det etableres boliger. I plan 7 og 8 tillates etablert mindre områder for kontor dersom bolig ikke er egnet.

Areal for sykkelparkering og renovasjon tillates etablert på bakkeplan, forutsatt at dette ikke går på bekostning av intensjonen om en utadrettet førsteetasje.

Felt 3:
Det skal etableres boligareal i minst 50% av bygningsvolumet.

### 1.3 Plassering og høyder

Felt 1 og 4:
Byggegrenser og maksimale høyder er gitt av eksisterende bebyggelse.

Felt 2 og 3:
Nybygg og påbygg skal plasseres innenfor byggegrenser og grenser for regulerte høyder som angitt med kotehøyde på plankartet, og med presiseringer som angitt i bestemmelser for feltene. Der byggegrense ikke er vist er byggegrense lik formålsgrense.

Felt 3:
På takflate med maks kotehøyde + 34,7 i plankartet tillates det innenfor de øverste 2.5 meter oppbygg for trapp, heis og tekniske installasjoner, på inntil 20 % av underliggende takareal. Beregning av % tar utgangspunkt i arealene på flate tak.

Felt 2:
På takflate med maks kotehøyde +34,7, +35 og +38,5 i plankartet tillates det innenfor de øverste 1,3 meter mindre oppbygg for tekniske installasjoner, på inntil 10% av underliggende takareal.

På takflate med maks kotehøyde +33,6 i plankartet tillates det innenfor de øverste 3,5 meter oppbygg for lyssjakt, pergola og levegger, på inntil 35% av underliggende takareal.

På takflate med maks kotehøyde +30 i plankartet tillates det innenfor de øverste 2,5 meter oppbygg for mindre tekniske installasjoner, pergola og levegger, på inntil 15% av underliggende takareal.

På takflate med maks kotehøyde +32 i plankartet tillates det innenfor de øverste 3 meter oppbygg for mindre tekniske installasjoner på inntil 15m2 av underliggende takareal.
Faste og løse konstruksjoner som pergola og levegg skal plasseres min 3 meter inn fra fasadeliv mot gårdsrom.

Beregning av % tar utgangspunkt i arealene på flate tak.



### 1.4 Bokvalitet

Felt 2 og 3:
Det tillates ikke ensidig belyste leiligheter mot nord og nordøst.

Det tillates ingen boenheter under 35m2.

Minst 40% av det totale antall leiligheter skal være over 50m2, hvorav minst 10% av det totale antall leiligheter skal være over 80m2. Avvik fra leilighetsfordeling kan tillates ved alternative boformer dersom det kompenseres med fellesareal.

### 1.5 Krav til uteoppholdsareal og lekeareal

Det skal etableres et minste felles uteoppholdsareal for boligene på minimum 12 % av boligenes bruksareal. Minimum 20% av uteoppholdsarealet skal være solbelyst 1. mars. Inkludert i uteoppholdsarealet skal det, på takflaten innenfor felt 2, oppføres en samlet lekesone på 10 m2 med ulike lekefunksjoner for de minste barna. Funksjon, materialbruk, fargebruk og stiluttrykk skal tilpasses omkringliggende miljø.

### 1.6 Utforming av bebyggelsen

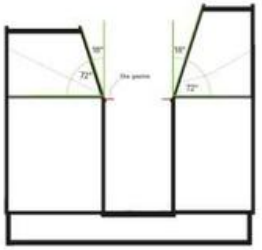
Ny bebyggelse skal ha helhetlig og høy arkitektonisk kvalitet i materialbruk og utforming som hensyntar beliggenheten i et historisk bygningsmiljø.

Ny bebyggelse skal gis en utforming som samspiller med eksisterende bebyggelse hva gjelder proporsjoner, materialbruk og farger.

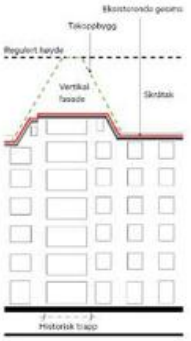
Materialer i bygg og anlegg skal være varige og oppfylle høye krav til funksjonell og estetisk kvalitet, slik at tiltaket tåler intensiv bruk i mange år. Materialene skal ha gode miljø- og helsemessige egenskaper og bidra til lave klimagassutslipp.

Første etasje på ny bebyggelse eller på eksisterende bebyggelse som skal transformeres, skal utformes åpent og utadrettet mot allment tilgjengelig passasje gjennom planområdet.

Felt 2:
Ny bebyggelse skal utformes slik at eksisterende gesims mot indre gårdsrom oppfattes som den dominerende høydelinjen. Fasader over eksisterende gesims skal som hovedregel utformes som skrå takflater som heller minimum 18 grader tilbake fra generelt fasadeliv, tilsvarende en takvinkel på maks 72 grader (prinsipp 1). Følgende unntak tillates: over til sammen 3 historiske trapperom, der eksisterende gesims avviker i høyde, tillates fasade over eksisterende gesims utformet vertikalt (prinsipp 2).



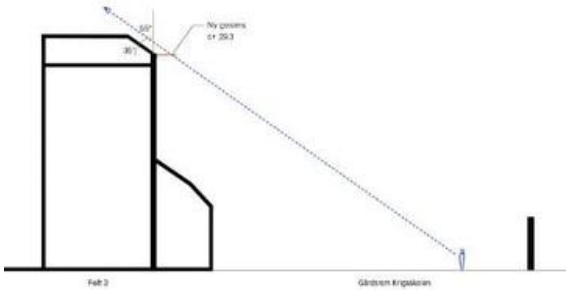
*Prinsipp1*




*Prinsipp 2*

Mot bakgården skal ny vegg over eksisterende gesims kles i et materiale som fremhever påbygget som en del av taklandskapet (metallmateriale e.l.)

Felt 3:




*Prinsipp 3*

Fasader mot gnr./bnr 207/348 (Den gamle Krigsskolen) skal fremstå rolig, enkel, lite prangende og hensynta den historiske konteksten. Form og uttrykk skal tilpasses kulturmiljøet.
Det tillates kun tre synlige etasjer over bakbygningen sett fra Krigsskolens gårdsrom.
Takvinkel på maks 35 grader og kotehøyde C+29,3 på gesims skal utformes i tråd med prinsipp 3.
Veggen skal ha et nøytralt/dempet uttrykk i farge og tekstur, og fremstå som en massiv vegg.
Det tillates etablert vinduer på inntil 20% av den synlige veggflaten.

Vinduer skal ikke utformes med eksponerte glassflater mot Krigsskolen. Vinduer i fasadeliv skal dekkes med perforert plate. Alternativt skal vinduer løses med utstikkende karnapp med



hjørnevindu, der langsiden av vinduet skal dekkes med perforerte plater i tilsvarende farge som veggen. Utstikkende karnapper skal ikke krage mer enn 0,6m ut fra fasadeliv. Kortsiden skal holdes åpen og vinkles slik at glassflaten er minst mulig eksponert.

Underkanten av karnappet skal kles med tegl eller lignende som legges i annen retning enn resten av veggen. To og to vinduer skal plasseres i sammenheng, og veggflaten mellom skal ornamenteres enten ved teglsten eller lignende eller ved tilsvarende perforerte plater som foran glassflaten.

Dokumentasjonskrav:
Ved søknad om rammetillatelse skal det dokumenteres hvordan utforming av ny bebyggelse forholder seg til eksisterende bebyggelse, herunder detaljering av overgangen mellom ny og eksisterende bebyggelse. Det skal også redegjøres for muligheten for ombruk av materialer fra planområdet.

Ved søknad om rammetillatelse skal det dokumenteres hvordan utforming av veggen som henvender seg ut mot gnr./bnr. 207/348 (Den gamle Krigsskolen) hensyntar opplevelsen av Krigsskolen. Dokumentasjonen over skal forelegges Riksantikvaren for vurdering og uttalelse før rammetillatelse gis.

### 1.7 Utforming av tak

Felt 2 og 3:
Takene på ny bebyggelse skal behandles som del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Ved nybygg og eventuelle ombygninger skal tekniske installasjoner og andre oppbygg og faste elementer på tak inngå i en helhetlig utforming.

Flate tak/uteareal på tak skal utformes med overflater av høy kvalitet og variert beplanting som støtter opp under oppdeling i ulike plassrom med ulik karakter og bidrar til økt biologisk mangfold. Det tillates etablering av plantekasser og fast møblering.

Det skal etableres grønne eller fordrøyende flater på minimum 80 % av nye etablerte flate tak. Grønne tak skal ha minimum 20 cm vegetasjonsdekke for robust vegetasjon og vekster i ulike høyder.

Dokumentasjonskrav (takplan):
Sammen med søknad om tillatelse til tiltak hvor det etableres felles takterrasse skal det innsendes detaljert takplan i målestokk 1:200.

Planen skal vise/redegjøre for tiltenkt utforming og bruk, herunder universell utforming, lokalklimatiske forhold, rekkverk og andre sikringstiltak, vegetasjonsbruk, overvannshåndtering, møblering, lekeareal, materialbruk, belysning, eventuelle takoppbygg og veksthus, vindskjermingselementer og soneinndelinger.

### 1.8 Utforming av gårdsrom og passasje

Gårdsrom og passasje skal opparbeides inviterende med gode møteplasser med sittebenker og integrerte elementer som bidrar til lek og aktivitet, og gis et urbant preg med bruk av robuste og bestandige materialer og belysning som gir tilstrekkelig opplevd trygghet ved gjennomgående ferdsel og opphold.

Dokumentasjonskrav (utomhusplan):
Sammen med søknad om rammetillatelse skal det sendes inn utomhusplan i målestokk 1:200.

Planen skal vise/redegjøre for:
Utforming og bruk, herunder materialpalett på bygulv, overvannshåndtering, møblering, belysning, beplantning og materialbruk, sykkelparkering, utforming og plassering av renovasjon og kildesortering, tilkomst til nettstasjon, stigningsforhold og universell utforming.
Planen skal videre vise eksisterende og fremtidig terreng med kotehøyder, ramper og trapper, overganger til tilliggende eiendommer/ fellesareal/offentlige samferdselsanlegg og allment tilgjengelig gangpassasje gjennom planområdet.

### 1.9 Parkering

Planområdet skal ha parkering med tilhørende kvalitetskrav i tråd med norm vedtatt i bystyret 14.12.2022 etter følgende beregning for sentrum:
Det skal ikke etableres bilparkering innenfor planområdet.

Felt 2 og 3:
Sykkel:
Fra 3 plasser per 100 m2 BRA boligkompleks
Fra 1 plasser per 100 m2 BRA kontor
Fra 1,5 plasser per 100 m2 BRA handel og service.

Minimum 25% av sykkelparkeringsplassene skal ha ladepunkt.
I tilknytning til areal for innendørs sykkelparkering skal det for kontorarealer etableres garderober og dusjfasiliteter og avsettes areal til vaskestasjon og oppbevaringsrom for ekstrautstyr for sykkel.

### 1.10 Støy

Det tillates etablert bebyggelse med støyfølsomt bruksformål i gul og rød støysone. For å sikre god bokvalitet til boliger som etableres i støyutsatte områder, gis det følgende presisering:

- Minimum halvparten av oppholdsrom per boenhet, hvorav minimum ett soverom, skal vende mot stille side der det er mulighet for lufting med tilfredsstillende støynivå som angitt i tabell 2 i T-1442/21.

Det skal tilbys bruksmessige egnede private eller felles uteoppholdsareal med soner med støynivå under anbefalt grense, iht. tabell 2 i T-1442/21.

Felt 1 og 4
Ved hovedombygging av bygget i Felt 1, og bruksendring av felt 4 til støyfølsom bruk, kan det tillates at støynivå utenfor fasader overskrider grenseverdiene der utforming av boliger og fasader begrenses av kulturminnehensyn og bevaringsinteresse.

### 1.11 Fjernvarme

Tiltak over 1 000 m2 innenfor områder som omfattes av konsesjon gitt etter energiloven, skal tilknyttes fjernvarmeanlegget. De til enhver tid gjeldende retningslinjer for bruk av fjernvarme i Oslo skal legges til grunn.

### 1.12 Overvannshåndtering

Overvann skal tas hånd om etter 3-trinnsstrategien utdypet i veileder for overvannshåndtering og etter det til enhver tid anbefalte klimapåslag anbefalt av Norsk Klimaservicesenter.



Trinn 1: Mindre nedbørsmengder skal håndteres åpent og lokalt. Overvannet skal fanges opp og infiltreres i planområdet ved bruk av grønne tak, regnbed, trær, grønne grøfter, permeable flater og dekker og lignende.
Trinn 2: Større nedbørsmengder skal håndteres lokalt og i størst mulig grad åpent. Overvannet skal forsinkes og fordrøyes ved bruk av regnbed, blågrønne tak, grøfter, åpne kanaler, fordrøyningsarealer og lignende.
Trinn 3: Bygninger og anlegg skal utformes og plasseres, samt terrenget tilpasses, slik at naturlige og trygge flomveier bevares og tilstrekkelig sikkerhet mot flomskader oppnås.
Dokumentasjonskrav:
Ved søknad om rammetillatelse skal tilstrekkelig lokal overvannshåndtering være dokumentert i utomhusplan og takplan med tilhørende notat og beregninger. Valgte løsninger skal begrunnes.
Eksisterende dreneringslinjer gjennom planområdet skal hensyntas. Sammen med søknad om rammetillatelse skal eventuelle avvik være utredet og dokumentert.
Dersom valgt løsning innebærer påslipp av overvann til kommunal avløpsledning, skal løsningen være godkjent av Vann- og avløpsetaten før det kan gis rammetillatelse.
Urenset overvann fra anleggsfasen tillates ikke ført inn på kommunens ledningsnett eller til resipient. Håndtering av overvann under anleggsperioden må dokumenteres ved rammesøknad.

### 1.13 Blågrønn faktor

Blågrønn faktor skal beregnes etter Oslo-metodikken for beregning av blågrønn faktor.
Blågrønn faktor skal være minimum 0,3. Avvik kan vurderes der eksisterende bebyggelsesstrukturer og historiske hensyn må prioriteres foran etablering av tiltak for å oppnå blågrønn faktor.

### 1.14 Kvalitetsprogram for miljø og energi

Ved søknad om rammetillatelse skal det foreligge et kvalitetsprogram for miljø og energi. Kvalitetsprogrammet skal redegjøre for prosjektets miljøkvalitet og oppfølging av dette med hensyn til transport, energibruk, utslipp, materialvalg og massehåndtering. Programmet skal også beskrive plan for avbøtende tiltak knyttet til luftforurensning i bygge og anleggsfasen.

### 1.15 Krav om fossilfri bygge- og anleggsplass

Bygge- og anleggsplassen skal være fossilfri.
Alle maskinene på bygge- og anleggsplassen, herunder aggregater og kompressorer, skal bruke elektrisitet, bærekraftig biodrivstoff eller andre klimanøytrale og bærekraftige energikilder som er tilgjengelig.

Kjøretøy som benyttes til transport av anleggsmaskiner, bygningmaterialer, løsmasser og lignende til og fra bygge- og anleggsplassen er unntatt fra kravet om bruk av fossilfritt drivstoff. Unntaket gjelder ikke for frakt internt på bygge- og anleggsplassen.

### 1.16 Grunnforhold

Grunnarbeider og utbygging i planområdet skal planlegges og gjennomføres på en aktsom måte, for å forebygge og hindre skader på eksisterende bebyggelse i kvartalet. Endringer i grunnvannstanden, setninger og vibrasjoner som følge av grunnarbeider og utbygging i planområdet, skal overvåkes og registreres over tid.

For å forebygge skader på bebyggelse med erkjent kulturmiljøverdi i kvartalet skal det installeres måleutstyr for grunnvann, setninger og vibrasjoner i planområdet, i tilgrensende

fredet bebyggelse og i enkelte referansepunkter i kvartalet. Overvåking og registrering av grunnvann skal følges opp fra minimum seks måneder før igangsettelse, i hele anleggsperioden og i minimum fem år etter ferdigstillelse. Overvåking og registrering av setninger skal følges opp fra minimum ett år før igangsettelse og i hele anleggsperioden. Overvåking og registrering av vibrasjoner skal gjennomføres i hele anleggsperioden.

Dersom målingene viser at de pågående arbeidene medfører skade på fredet bebyggelse, skal arbeidene opphøre umiddelbart, frem til bebyggelsen er tilstrekkelig sikret for videre arbeid.

Ny kjellerkonstruksjon skal støpes vanntett. Det tillates ikke grunnvannspumper i kjellere eller bruk av drenerende masser som bidrar til å senke grunnvannstanden i området. Det må benyttes masser som bidrar til å stabilisere (ev. om mulig heve) grunnvannstanden i området.

Dokumentasjonskrav
Sammen med søknad om rammetillatelse skal det sendes inn et notat fra bygningsbesiktigelse og en tilstandsrapport for tilliggende, fredet bebyggelse. Sammen med søknad om igangsettingstillatelse skal det sendes inn dokumentasjon på at det er installert målere og registrert målinger for grunnvann, setninger og vibrasjoner, og en oppfølgingsplan som viser tiltak for sikring av bebyggelse med erkjent kulturmiljøverdi i kvartalet mot skade som følge av grunnarbeider og utbygging i planområdet.

**1.17 Anlegg i grunnen**

Det tillates ikke installasjoner eller andre tiltak i eller på grunnen som kan hindre eller vanskeliggjøre fremføring av fremtidig t-baneanlegg/jernbaneanlegg.
Alle søknadspliktige tiltak i grunnen skal forelegges berørte samferdselsmyndigheter for uttalelse før rammetillatelse gis.

## Bestemmelser til hensynssoner

### 2 Særlige hensyn til bevaring av kulturmiljø (pbl. § 11-8 c)

**2.1 Hensynssone - bevaring kulturmiljø H570**

Alle søknadspliktige tiltak som berører bevaringsverdiene i planområdet, skal forelegges Byantikvaren for uttalelse før det fattes vedtak.

Ved vedlikehold, reparasjon eller annet arbeid på eksteriøret skal opprinnelige eller eldre materialer og bygningsdeler som utgangspunkt bevares. Dersom verdifulle eldre bygningsdeler går tapt, skal opprinnelig uttrykk og kvalitet i utforming, materialbruk, farger og utførelse søkes videreført eller tilbakeført til opprinnelig eller eldre utførelse i tråd med dokumentert historisk tilstand.

Dersom bevaringsverdig bebyggelse går tapt på grunn av brann eller annen uopprettelig skade, tillates det oppført ny bebyggelse med samme plassering, hovedform, materialbruk og fasadeutforming, som bygningen som erstattes.

H570_1 -2:
Eksisterende bebyggelse tillates ikke revet, fjernet eller påbygget. Bebyggelsens eksteriør og bærende konstruksjoner skal bevares.



Som unntak fra hovedregelen om bevaring kan det etter søknad vurderes mindre endringer av eksteriør eller bærekonstruksjoner dersom dette ikke går på bekostning av bebyggelsens kulturminneverdier eller estetiske kvaliteter, og endringene fremmer etablering av flere boliger, økt byliv og vitalisering av Kvadraturen.

*H570_3:*
Eksisterende bebyggelse tillates ikke revet eller fjernet. Bebyggelsens eksteriør og bærende konstruksjoner skal bevares.

Som unntak fra hovedregelen om bevaring kan eksisterende takkonstruksjon rives og bebyggelsen kan påbygges over eksisterende gesims (omtrent kote +22), jf. pkt.om plassering og høyder, samt utforming.

Som unntak fra hovedregelen om bevaring kan det etter søknad vurderes mindre endringer av eksteriør (opp til omtrent kote +22) dersom dette ikke går på bekostning av bebyggelsens kulturminneverdier eller estetiske kvaliteter, og endringene fremmer etablering av flere boliger, forbedret lysinslipp, universell utforming, økt byliv og vitalisering av Kvadraturen.

Som unntak fra hovedregelen om bevaring kan det etter søknad vurderes endringer av bærekonstruksjoner for å ivareta refundamentering og lastoverføring fra påbygg.

Som unntak fra hovedregel om bevaring kan det etter søknad vurderes vinduer i eksisterende vegger mot nabogrense, for å gi bolig og næringsareal tilstrekkelig lysinnslipp, dersom dette ikke går på bekostning av opplevelsen av veggene som massive.

## Bestemmelser til bestemmelsesområder

### 3 Allment tilgjengelig passasje, #1

Det skal opparbeides en allment tilgjengelig gangpassasje gjennom planområdet fra Dronningens gate til Kirkegata, via eksisterende portrom i felt 1 og 4 (eksisterende gatebebyggelse). Gangforbindelsen skal opparbeides inviterende for allmennheten og tilrettelegges for gående.
Området tillates avstengt mellom kl. 23-07.

Det tillates videreført teknisk anlegg mot 207/219, mellom felt 1 og 2. Tekniske installasjoner skal kles med tilsvarende utseende som eksisterende brannvegg.

### 4 Arkade, #2

Innenfor bestemmelsesområdet skal byggets fasade mot gårdsrom krage over terreng ved at første etasje skal være tilbaketrukket fra ytre fasadeliv. Fasaden i første etasje skal ligge i samme fasadeliv som eksisterende pakkhus (det vil si tilbaketrukket omtrent 2,6 meter). Høyden under utkragingen skal være minimum 4 meter målt fra terreng til underkant dekke. Utkragingen kan støttes opp av søyler, som plasseres i flukt med byggets ytre fasadeliv (vegglivet fra 2. etasje og oppover)

### 5 Åpent atrium i gårdsrom, #3

Innenfor bestemmelsesområde tillates etablering av et åpent atrium ned til kjellernivå.

Ved etablering av atrium skal kjelleretasjen programmeres til å støtte opp under en aktiv og attraktiv passasje på gateplan. Atriet skal være universelt tilgjengelig, enten fra gårdsrom eller via publikumsrettet areal i 1. etasje.

### 6 Kjeller, #4

Innenfor bestemmelsesområde tillates etablering av kjeller under terreng.

## Rekkefølgebestemmelser og vilkår for gjennomføring

### 7 Før rammetillatelse

Før det gis rammetillatelse for bygge- og anleggstiltak innenfor planområdet, skal Dronningens gate være sikret opparbeidet.

Før det gis rammetillatelse for bygge- og anleggstiltak innenfor planområdet, skal Kirkegata være sikret opparbeidet.

### 8 Før midlertidig brukstillatelse

Før det gis midlertidig brukstillatelse skal allment tilgjengelig passasje gjennom planområdet, fra Dronningens gate til Kirkegata, være opparbeidet.

Før det gis midlertidig brukstillatelse skal godkjent overvannsløsning være opparbeidet i tråd med godkjent utomhusplan/takplan samt tilhørende notat og beregninger.

Før det gis midlertidig brukstillatelse for første bolig skal uteoppholdsarealer som tilhører boligene, på tak (og evt. terreng) være ferdig opparbeidet i tråd med godkjent utomhusplan/takplan.

OSLO KOMMUNE

**Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved bystyrets vedtak av 22.11.2023, sak 392/23.**
**Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.**

Byrådsavdeling for byutvikling, den 07.12.2023.

Nordvik

# Kontaktinformasjon

Velkommen til

# Nordvik Bjørvika

**Dronning Eufemias gate 14, 0191 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 Gamle Oslo 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 boligene vi har for salg.

**https://www.nordvikbolig.no/kontorer/torshov**

**22 04 90 00**

storebrand

Bolighandel med Nordvik

# Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

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

## Søk om boliglån i Storebrand og få

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

## Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

# Boligkjøperpakke -
## Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

### Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

### Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet: **11 800,-**

**Storebrand**
Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

**HELP**
Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

**Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer**

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
*https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar*

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
*https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid*

**Klageorgan**
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
*https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon*

**Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt**
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

**Garantiordning for skadeforsikring**
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

**Pris**
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

**Storebrand**
**Storebrand Forsikring AS**
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

**HELP**
**HELP Forsikring AS**
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

# Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

**GENERELT**
Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/ avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

**1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

**2. HELDEKKENDE TEPPER**
følger med uansett festemåte.

**3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

**4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.**
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/ dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

**5. BADEROMSINNREDNING/ UTSTYR.**
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

**6. GARDEROBESKAP**
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

**7. KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

**8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

**9. AVTREKKSVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

**10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

**11. LYSKILDER**. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

**12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

**13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

**14. POSTKASSE** medfølger.

**15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

**16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

**19. BRANNSTIGE, BRANNTAU**, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

**20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER** medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

**21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

**22. GARASJEHYLLER**, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

# Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



**Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.**

**Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.**

**Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.**

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

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

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6.Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist.Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overforbudgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Oppdragsnummer: 34-0208/25

# Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

**Adresse:** Kirkegata 12C - C0301 0153 OSLO

**Betegnelse:** Gnr 207, bnr 116, snr 15 i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

## Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

## Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

| | Sum: | Sign: |
|---|---|---|
| Egenkapital: | | |
| Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon) | | |
| Til sammen: | | |

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

## Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no