

Ebbells gate 4A



Velkommen til

Ebbells gate 4A



Salgsoppgaven produsert 14. mars 2025

SENTRUM

Meget pen 1-roms leilighet med nord-vestvendt balkong vendt mot bakgård. Supersentral beliggenhet og klassiske detaljer

Prisantydning	3 300 000,-
Fellesgjeld	541 149,-
Totalpris	3 841 149,-
Fellesutgifter pr. mnd	5 815,-
BRA-i	33 kvm
Totalt BRA	37 kvm
Etasje	3
Boligtype	Andelsleilighet

Eieform	Andel
Byggeår	1898

Megler	Ole Kristian Isdahl
Telefon	468 88 686
E-post	o.isdahl@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Nordvik Ullevål v/ Ole Kristian Isdahl ønsker deg velkommen til Ebbells gate 4A - en sjarmerende 1-roms leilighet i klassisk bygård med nord-vestvendt balkong vendt mot bakgård. Boligen har en en attraktiv og supersentral beliggenhet med alt byen har å by på like utenfor døren din.

Høydepunkter:

- Balkong på ca 2,3 kvm bygget i 2024 vendt mot bakgård
- Heltregulv fra 2022 i stue og kjøkken, samt originalt tregulv i entré
- Teglstein
- Stukkatur og rosett
- Lekker 1-stavs parkett
- Nyere kjøkken (2023)
- Mulighet til å gjøre om til en 2-roms
- Pipeløp
- Sentral og attraktiv beliggenhet
- Loftsbod på ca 4 kvm

Arealer og innhold

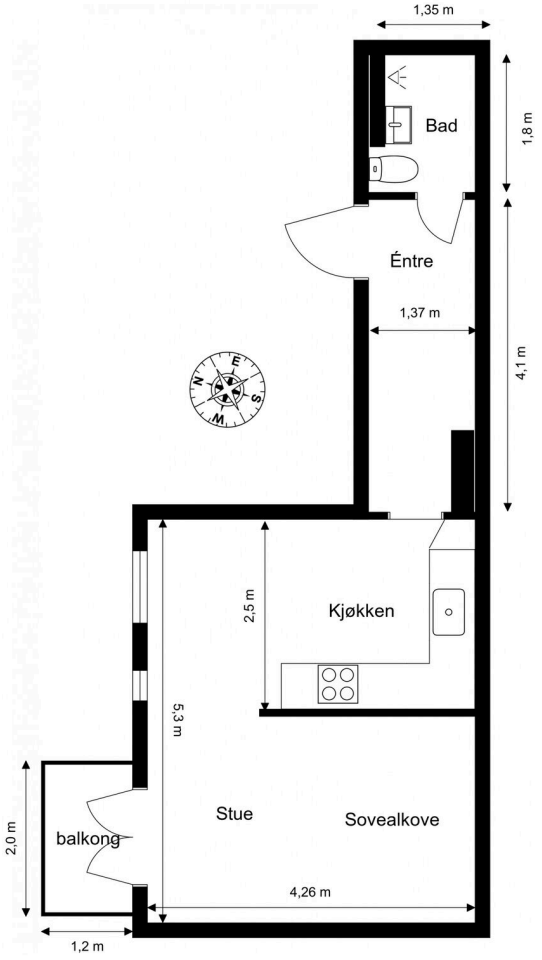
BRA-i:	33 kvm
BRA-e:	4 kvm
Totalt BRA:	37 kvm
TBA:	2 kvm

Beskrivelse

3. etasje:
BRA-i: 33 kvm. Entré, kjøkken, stue, bad og soverom
Total BRA: 33 kvm.
TBA: 2 kvm.

4. etasje:
BRA-e: 4 kvm. Bod
Total BRA: 4 kvm.

Ebbels Gate 4A



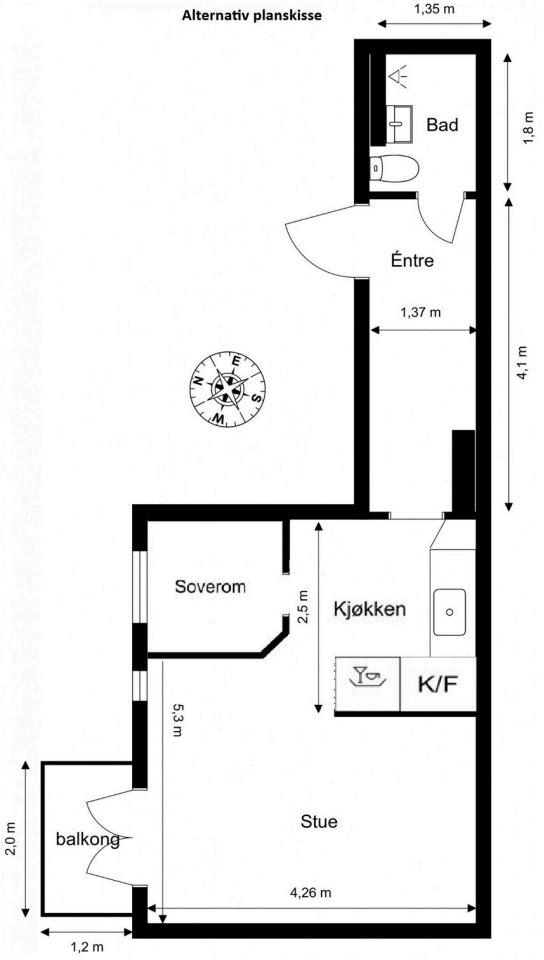
Planskissen er kun en illustrasjon og det kan forekomme avvik.
Tegningen kan ikke anvendes til detaljmåling.

HOLTET TAKST

Forklaring av bilde/rommet

Ebbels Gate 4A

Alternativ planskisse



Planskissen er kun en illustrasjon og det kan forekomme avvik.
Tegningen kan ikke anvendes til detaljmåling.

HOLTET TAKST

Forklaring av bilde/rommet

Informasjon

Ebbells gate 4A

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
23-0040/25

Boligtype
Andelsleilighet

Adresse og betegnelse
Ebbells gate 4A, 0183 OSLO
Gnr 208, bnr 48, snr 1 i Oslo kommune
Andelsnr 24 i Ebba Borettslag, org.nr. 985911576

Selger
Omar Karim

Kjøpesum og omkostninger
3 300 000,- (Prisantydning)
541 149,- (Andel av fellesgjeld)
---
3 841 149,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
7 769,- (Gebyr forkjøpsrett/forhåndsavklaring)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 300,- (Trygghetspakke kjøper* (valgfritt))
---
9 119,- (Omkostninger totalt (uten Trygghetspakke kjøper))
18 419,- (Omkostninger totalt (med Trygghetspakke kjøper))
---
3 850 268,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Trygghetspakke kjøper))
3 859 568,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Trygghetspakke kjøper))

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
1898

Etasje
3

Antall soverom
0

Arealer
BRA-i: 33 kvm
BRA-e: 4 kvm
Totalt BRA: 37 kvm
TBA: 2 kvm

Beskrivelse:

3. etasje:
BRA-i: 33 kvm. Entré, kjøkken, stue, bad og soverom
Total BRA: 33 kvm.
TBA: 2 kvm.

4. etasje:
BRA-e: 4 kvm. Bod
Total BRA: 4 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 borettslagets fellesareal, men disponeres av denne andelen. Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Ikke målbare arealer:
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk. Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt. Innvendige rekkverk og håndrekker er i henhold til gjeldende forskrifter når bygningsdelen ble byggesøkt. Tilleggsopplysninger: Det er fremlagt godkjente tegninger og ferdigattest for boligen. Det er registrert at dagens planløsning er endret fra de byggemeldte/godkjente tegningene. Det opprinnelige soverommet er i dag omgjort til en åpen sovealkove/stue/kjøkken løsning. Veggen imellom kjøkken og stue er fjernet fra kjøkkeninnredning til yttervegg for å etablere åpen løsning. Øvrig planløsning samsvarer med dagens planløsning.

Innhold

Boligen ligger i 3.etasje og inneholder: Entré, bad, kjøkken, stue og soverom. Boligen disponerer i dag en loftsbod på ca 4kvm med et gulvareal på ca 8kvm.

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.

Standard

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

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Bad > Overflater vegger og himling
Vurdering av avvik: Det er påvist tegn til fuktskader i overflater. Det er registrert sprekker i flisfuger i dusjsonen, samt noe flassende maling. Ufagmessig utførelse på flislegging, ujevne overflater.
Konsekvens/tiltak: Overflater må utbedres eller skiftes.
- Bad > Sluk, membran og tettesjikt
Vurdering av avvik: TG2 er satt ut ifra alder. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
Konsekvens/tiltak: Installering av tett dusjkabinett anbefales.
- Bad > Sanitærutstyr og innredning
Vurdering av avvik: Det er påvist fuktskjolder/svelling i bunnplate i benkeskap Det er påvist svelling i sideplatene på benkeskap, samt noe svelling i midt-hyllen.
Årstall: 2009 Kilde: Produksjonsår på produkt
Konsekvens/tiltak: Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Bad > Ventilasjon
Vurdering av avvik: Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning. Det er ikke registrert avtrekk fra badet.

Konsekvens/tiltak: Bedre ventilering må etableres. Avtrekk på bad må etableres.
Kostnadsestimat: Under 10 000
- Kjøkken > Avtrekk
Vurdering av avvik: Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.
Konsekvens/tiltak: Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen. Det er vanskelig å etablere andre løsninger. Om mulig anbefales det å etablere avtrekk ut i det fri
- Vannledninger
Vurdering av avvik:Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Avløpsrør
Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Ventilasjon
Vurdering av avvik: Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
Konsekvens/tiltak: Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskiller er av trekonstruksjoner. Nivellering av gulvoverflater ble utført stue/kjøkken og éntre. Det er foretatt målinger i hvert hjørne av nevnte rom, samt flere punktmålinger
innenfor 2m.

Måleavvik: Éntre/gang: 55mm gjennom hele rommet. 40mm innenfor 2 meter.
Stue/kjøkken. 6mm gjennom hele rommet. 4mm innenfor 2 meter.
Skjevheter/helningsavvik i en eldre bygård er å anse som normalt og må forventes. Måleavviket i éntre er ett resultat av 127 år med settning i bygget og anses ikke som en risikokonstruksjon, men iht dagens godkjente måleavvik er det satt TG3.
Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter.
Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter.
Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Konsekvens/tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak. For å lukke avviket må gulvet i éntre rettes opp. Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Øvrig standard:
Kjøkkenet er fra IKEA (2023) og har innredning med glatte fronter og benkeplate av tre, kledd med stålplate. Kjøkkenet er utstyrt med kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr, vannstoppsystem og komfyrvakt.

Badet er utstyrt med innredning med servant, overhengende speil, toalett og dusjforheng. Rommet har ingen ventilasjon. Hulltaking er ikke foretatt, da tilliggende vegg er av betongkonstruksjon og støter mot naboleiligheten. Det er foretatt fuktmålinger på overflater i dusjsonen uten å påvise unormale fuktverdier. Den aktuelle byggeforskriften er de tekniske forskriftene fra perioden 1997-2010. Veggene på badet har pussede overflater, samt fliser i dusjsone. Taket er malt. Gulvet har vinylbelegg, og rommet har ingen varmekilde. Fall mot sluk er

målt til 29 mm. Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Innvendig
Gulv: Stue og kjøkken er avrettet og påført heltregulv i 2022, mens entréen har originalt tregulv. Vegger: Veggene består av trepanel, teglstein, brystningspanel og malte plater. Tak/himling: Malte flater og panel, samt rosett i stue og kjøkken. Overflatene er vurdert skjønnsmessig, og tilstandsgrad (TG) er vurdert basert på eventuelle skader eller større slitasje. Mindre hakk og merker kan forekomme i en brukt bolig, og kommenteres ikke dersom de ikke er utover det som kan anses som normal bruksslitasje. Etasjeskillerne er av trekonstruksjoner. Boligen ligger minst tre etasjer over bakkenivå, og radonmålinger er derfor ikke relevant. Byggets teglpipe går gjennom leiligheten, men det er ikke installert ildsted. Det er ikke registrert avvik på pipen. Tidligere var det montert peis, men denne er fjernet på grunn av dagens romløsning.
Det vil imidlertid være mulig å montere en peis i stuen ved en senere anledning. Bygget har malte repostrapper i tre med rekkverk i støpejern. Leiligheten har en hvitmalt og profilert heltredør på badet.

Tekniske installasjoner
Leilighetens vannrør er av kobber og plast (rør-i-rør), og er besiktiget i taket i dusjsonen og på kjøkkenet. Stoppekran og vannmåler er plassert under kjøkkenvasken, samt en stoppekran i taket på badet. Synlige avløpsrør er av plast. Leiligheten er koblet til bygningens ventilasjonskanal, og ventilen er plassert i entréen. Leiligheten har en gjennomgående åpen løsning, og tilluften tilføres derfor alle rom (unntatt bad). Det anbefales imidlertid å etablere tilluftsspalter i vinduene eller lufteventiler i veggen, samt å etablere avtrekk fra kjøkken og bad. Leiligheten er tilknyttet felles varmtvannsanlegg. Sikringsskapet er plassert i entréen, og samsvarserklæring og kursfortegnelse foreligger. Åpne kabelføringer. Dette er en forenklet kontroll, begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder.

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

Parkering

Det er beboerparkering i området. Ved anskaffelse av beboerparkering kan man parkere døgnet rundt – også utover det som er maksimal parkeringstid - på parkeringsplasser regulert til beboerparkering.

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 6.200 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 3.100 kroner for ett år
El-bil : 2.090 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 1.045 kroner for ett år

Det tas forbehold om prisendringer. For mer informasjon se: https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/.

Modernisering og påkostninger

2023
- Etablering av balkonger.
- Nytt el.anlegg.

2022
- Det er blitt montert kjøkkenbatteri, lekkasjesikring, tilkoblet vann og avløp.
- Tette pipehull etter demontering av peis.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.
Selger har eid boligen siden 05. august 2024.

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
- Svar: Ja, faglært
Foreligger det en samsvarserklæring?
- Svar: Ja. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Helt nytt el-anlegg, utført i januar 2023 Jonbekk Elektro AS Iflg. tidligere eier

Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
- Svar: Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Etablering av balkonger i regi av borettslaget høsten 2023 -Balkongteam Ved oppussing av kjøkken (2023) var VVS og Bygg AS inne for å montere nytt blandebatteri, oppvaskkum, oppvaskmaskin og Water Guard. -VVS og Bygg AS iflg. tidligere eier

Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
- Svar: Nei
Eventuell kommentar: Ingen problemer, men valgte å fjerne ildsted pga planløsningen. Detter ble utført av Murmester 1 Oslo AS. Iflg. tidligere eier

Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
- Svar: Ja. Beskriv: Det er en gammel bygård, så det er naturlige skjevheter i boligen. Det har av tidligere eierforhold blitt rettet opp og lagt nytt gulv i stue/sov, mens gulvet på kjøkkenet ble rettet opp og lagt nytt i 2022 (originalt gulv ligger under). I entréen er det originale gulvet fortsatt beholdt, selv med noen skjevheter.

Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?
- Svar: Ja. Beskriv: På generalforsamlingen i 2022 ble det vedtatt at styret kunne ta opp lån for å sette i gang forprosjektering ift. forsterking /refundamentering. Forprosjektet er gjennomført og avsluttet, og styret har besluttet å avvente videre tiltak. Det er ikke besluttet noen endringer i felleskostnadene per nå.

Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
- Svar: Ja. Beskriv: Borettslaget har tidligere vurdert salg av loftsarealer og næringslokaler som mulige finansieringskilder for potensielle fremtidige oppgraderinger. Generalforsamlingen har gitt styret mandat til å utrede disse alternativene, men det er ikke tatt endelige beslutninger om gjennomføring. Tiltak vurderes løpende basert på økonomiske og praktiske forhold.

Bygningssakkyndig

Halvor Holtet

Byggemåte

Leiligheten er beliggende i 3. etasje i en bygård oppført i 1898, og fremstår i normal stand på innredning og utstyr. Boligen har en åpen løsning mellom kjøkken og stue, som gir god plass til både spisegruppe og sofagruppe. Takhøyde i stue er målt til 2,77m. Kjøkkeninnredningen er fra Ikea (2023), med integrerte hvitevarer og slette fronter. Badet ble pusset opp i 2009, med vinylbelegg på gulvet, fliser i dusjsone. Badet er utstyrt med dusjforheng, toalett, servantinnredning med slette

overflater, overhengende speil. Bygningen antas å være fundamentert på komprimerte masser. Kjellerveggene er konstruert i betong, mens de øvrige ytterveggene er bygget i teglstein med en utvendig pusset overflate. Takkonstruksjonen er av type saltak og er tekket med takstein (ikke besiktiget). Bygningskonstruksjonen er ikke vurdert i detalj, men er beskrevet ut ifra visuelle observasjoner. I tillegg er det bod på loftet, som er knyttet til leiligheten.

Leiligheten har utadslående vinduer med 2-lags isolerglass og karm av tre, produsert i 1998. Vinduene ble visuelt undersøkt og kontrollert ved stikkprøver. Det ble ikke avdekket slitasje av betydning, skader eller punkterte vindusglass som påvirker funksjonen negativt, men det ble observert noe værslitt belistning utvendig på vinduet på kjøkkenet. Leiligheten har en brann- og lydklassifisert éntredør, samt en 2- fløyet balkongdør fra 2023 med 3-lags glass. Begge dørene fremstår som funksjonelle og uten avvik. Klassifikasjoner éntredør: Lydisolering (dB): 35 Brannklassifisering (B): 30 Leiligheten har en nordvendt påhengsbalkong på 2,3 m^2, bygget i 2024 med adkomst fra stue/kjøkken. Balkongen har rekkverk i stål og terrassebord på gulvet.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Vaskemaskin

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

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

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Strøm
- Leiligheten er tilknyttet felles varmtvannsanlegg.

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 2000kWh. Energiforbruket vil

variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 5 815,- pr. mnd.

Inkluderer: Internett, renter og avdrag tilknyttet fellesgjeld, bygningsforsikring, styrehonorar, forretningsførsel og revisjonshonorar

137,- Renter felleslån 1
583,- Avdrag felleslån 1
787,- Renter felleslån 2
521,- Avdrag Balkonglån
66,- Renter felleslån 3
575,- Renter Balkonglån
717,- Felleskostnader 1
715,- Avdrag felleslån 3
714,- Avdrag felleslån 2

Kommunale avgifter

Boligselskapet mottar eiendomsskatteseddel fra Eiendomsskattekontoret og blir fakturert eiendomsskatt sammen med de kommunale avgiftene til Oslo kommune. Andelene som faller inn under kriteriene for eiendomsskatt blir viderefakturert av Usbl medio mai og medio oktober. Har det vært eierskifte i perioden må fordelingen av eiendomsskatten avtales mellom ny og gammel eier, men nåværende eier er ansvarlig for betaling av fakturaen til boligselskapet. Eventuelle spørsmål eller klage på eiendomsskatten rettes til Oslo kommune, via styret i boligselskapet.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 984 527,- pr. 2023

Sekundærbolig: Kr 3 938 108,- pr. 2023

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

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

Boligen er tilknyttet fiberkabel fra Global Connect for bredbånd, og tjenesten er inkludert i felleskostnadene.

Borettslaget

Om borettslaget

Ebba Borettslag er en del av en konsernstruktur underlagt Ebba Sameie, hvor:
Ebba Borettslag eier 6 seksjoner.
Ebba Næring AS eier 3 seksjoner.
Borettslaget eier 100 % av aksjene i Ebba Næring AS. Noen av leilighetene i borettslaget er regulert til næringsformål (0003, 0004 og 0023).

Borettslaget har over tid fått dispensasjon fra Skatteloven § 7-3, til tross for at inntektene har oversteget 15 %. Det er imidlertid usikkert hvor lenge denne praksisen vil fortsette.

Nøkler til oppgangen bestilles gjennom styret. Det følger som regel to nøkler med hver leilighet, men ved behov kan flere nøkler bestilles etter søknad til styret. Skilt

på dørklokke og postkasse skal følge borettslagets felles norm. Egenproduserte lapper er ikke tillatt.

Fra 2025 skal generalforsamlingene for Ebba Borettslag og Ebba Næring AS, samt årsmøtet for Ebba Sameie, avholdes på samme dato.
I tråd med tidligere vedtak vil årsregnskapene for Ebba Næring AS og Ebba Sameie fortsatt deles ut til orientering.
Ebba Borettslag forvaltes av Boligbyggelaget Usbl.

Diverse svar fra styret i Ebba borettslag:
- Har dere planlagt noen større vedlikeholdsoppgaver i nærmeste fremtid?
Det er et forprosjekt som har rullet og gått i noe tid, og det gjelder nødvendig utskiftning av bakgårdsdekket, og vurdering av nødvendige tiltak med refundamentering av bygget. Ref info sendt eier i borettslaget. Vi sendte ut denne informasjonen i forbindelse med et mulig salg nylig. Se også vedlegg.

Tilbudet fra august 2024 med en entreprisekostnad på kr 61 794 868 inkl. mva er mottatt fra én entreprenør etter et lengre forprosjekt. Sluttrapporten fra dette forprosjektet er sendt alle andelseiere i desember 2024. I denne rapporten anslås en kostnad i henhold til tilbudet å totalt utgjøre 80-100 millioner inkl uforutsette kostnader, utgifter til arkitekt, landskapsarkitekt, og prosjektadministrasjon. Denne informasjonen bør gjøres tilgjengelig for kjøpere av din andelsleilighet. Det er ikke avklart og bestemt hva styret vil innstille på ovenfor generalforsamlingen når det gjelder et nødvendig rehabiliteringstiltak og omfanget av dette. Det arbeides nå med alternativer for å få kostnadene redusert. Det er uansett borettslagets generalforsamling som til slutt må ta stilling til prosjektets størrelse og kostnad. Det er derfor en forutsetning at borettslagets andelseiere må kunne håndtere det økonomiske.
Vi har ingen nye kostnadsestimater for øyeblikket.

I tillegg så har borettslaget verdier som kan realiseres for å delfinansiere prosjektet. Når det gjelder mulig salg av næring/salg av loft, så har det ikke vært kommunisert konkrete tall fra styret til andelseierne om hva salg kan generere av inntekt, og borettslaget har ikke i løpet av dette forprosjektet innhentet skriftlige tilbud. Det vil også være et spørsmål om når det er gunstig eller nødvendig for borettslaget å realisere disse verdiene. Også dette er det generalforsamlingen som må avgjøre.

- Er det noen grunn til å anta at felleskostnader/gjeld vil øke i nærmeste fremtid?
Felleskostnadene vil øke i forbindelse med gjennomføring av et rehabiliteringsprosjekt, og de økes i takt med borettslagets kostander og behov for likviditet. Ref økningen fra januar 2025.

- Er det lov med dyrehold?
Ja etter søknad til styret.

- Er det noen praktiske opplysninger dere synes vi burde opplyse til nye eiere av leiligheten?
Ikke utover det selger kan bidra med.

- Har dere parkeringsplasser eller gjesteparkering i området? Og hvordan er i så fall ventelistene?
Nei, dessverre.

Forretningsfører

Boligbyggelaget Usbl

Forkjøpsrett

Borettslagets andelseiere deretter og boligbyggelagets (USBL) medlemmer har

forkjøpsrett. Kontakt megler for mer informasjon.
Frist: 24.03.2025

Styregodkjennelse

Overdragelsen av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar.

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 541 149,- pr. 26.02.2025

Spesifikasjon av lån:
Lånenummer: 1149346810, Den Norske Stats Husbank
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 26.02.2025: 2.47% pa.
Antall terminer til innfrielse: 35
Saldo per 26.02.2025: 3 713 158
Andel av saldo: 67 032
(siste termin 01.11.2033)
Fastrente resten av løpetiden.

Lånenummer: 11493468 01, Den Norske Stats Husbank
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 26.02.2025: 1.03% pa.
Antall terminer til innfrielse: 35
Saldo per 26.02.2025: 4 292 672
Andel av saldo: 77 494
Første termin: 01.11.2009Første avdrag: 01.02.2012 (siste termin 01.11.2033)
Fastrente i 10 år fra 01.08.09

Lånenummer: 83987197008, Handelsbanken Eiendomskreditt
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 26.02.2025: 5.99% pa.
Antall terminer til innfrielse: 51
Saldo per 26.02.2025: 8 794 824
Andel av saldo: 158 770
Første termin/første avdrag: 30.03.2021 (siste termin 30.09.2037)

Lånenummer: 16366803401, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 26.02.2025: 5.55% pa.
Antall terminer til innfrielse: 112
Saldo per 26.02.2025: 6 248 388
Andel av saldo: 112 800
Første termin: 30.06.2023Neste avdrag: 30.03.2028 (siste termin 31.12.2052)

Lån knyttet til forberedende arbeid med fundamenteringen
Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling
30.03.2028
utgjøre ca kr 176,00 per måned for denne boligen
Lånenummer: 16369294915, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 26.02.2025: 5.55% pa.

Antall terminer til innfrielse: 55
Saldo per 26.02.2025: 4 390 298
Andel av saldo: 125 054
Første termin/første avdrag: 30.12.2024 (siste termin 30.09.2038)

Borettslaget er sikret mot tap av felleskostnader. Tilbyder er i Klare Finans AS og vilkårene er åpent tilgjengelig på deres hjemmesider. Borettslaget er, etter gjeldende bestemmelser fastsatt av finansieringsselskapet, sikret mot tap som følge av at en andelseier unnlater å betale sine felleskostnader. Avtalen om sikring er gyldig til avtalen sies opp av en av partene. Oppsigelsesfrist er 1. desember med gyldighet fra førstkommende årsskifte. Merk at dersom borettslaget har lån med IN ordning, kan ikke avtalen sies opp før lånet er nedbetalt.

Fellesformue
Kr 308 686,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Interessenter oppfordres til å sette seg inn i borettslagets regnskap og budsjett, som er vedlagt salgsoppgaven.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Dugnad må påregnes

Dyrehold
Det er tillatt med dyr i borettslaget etter samtykke fra styret og styret kan fastsette regler for dyrehold som forutsetning for samtykke.
Beboere som holder dyr skal sørge for at de ikke sjenerer andre beboere eller etterlater ekskrementer på borettslagets område.

Borettslagets forsikring
If Skadeforsikring NUF
Polisenr. SP1459615

Tomt

Adkomst
Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt ved fellesvisninger, se forøvrig kart for nærmere veibeskrivelse.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Eiendommen har en sentral beliggenhet i Oslo sentrum, med kort avstand til et bredt spekter av fasiliteter og servicetilbud. Innen gangavstand finner man Oslo City og Karl Johans gate, som byr på et variert utvalg av butikker, restauranter og kollektivtransport. Dagligvarebutikker som Kiwi, Extra, Rema 1000 og Joker (søndagsåpen) ligger rett i nærheten.

Området rundt leiligheten tilbyr en fantastisk serviceinfrastruktur. Her finner du urbane restauranter, koselige kafeer, eksotiske grønnsaksbutikker, matbutikker, kjøpesentre og parker — alt du trenger er innen rekkevidde. Populære Torggata, som har utviklet seg til et pulserende sentrum for mat, drikke og sosialt liv, ligger rett ved. Her finner du blant annet populære steder som Los Tacos, Café Sara og Oslo Street Food. På kveldstid er Tilt et populært valg, kjent for sitt utvalg av øl og flipperspill. I tillegg er Youngstorget bare en kort spasertur unna.

For rekreasjon og friluftsliv finnes flere grønne områder i nærheten, som

Sofienbergparken, St. Hanshaugen og Akerselva med tilhørende turstier. Langs Akerselva finner du også flere badeplasser. Områdene rundt Vulkan og Mathallen er kjent for sine kulturelle og kulinariske opplevelser. Sørenga er et annet populært utfartssted, med badeplasser, restauranter og en fantastisk utsikt over Oslofjorden.

Kollektivtilbudet er svært godt. Buss og trikk stopper rett utenfor døren, og både T-bane, ekspressbusser og toglinjer er innen gangavstand. Flere bysykkelstativer er også i nærheten. Enten du går eller sykler, er det kort vei til Aker Brygge, Tjuvholmen, Grünerløkka, Mathallen på Vulkan, St. Hanshaugen, Bjørvika og Sørenga med Havnepromenaden, Deichmanske, Munch-museet, Barcode og spennende restauranter. Sørenga sjøbad er også lett tilgjengelig for en avslappende dag ved vannet.

Bebyggelse

Området består hovedsakelig av boligbebyggelse.

Offentlig kommunikasjon

Området byr på særdeles godt tilbud av offentlig transport.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Bernt Ankers gate 4 og Ebbells gate 4 - Utbygging av loft, etablering av 8 nye leiligheter og fasadeendringer, det er gitt rammetillatelse for dette. xxxx

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

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/208/48/1:
27.06.1935 - Dokumentnr: 990995 - Erklæring/avtale
Best om drenering
Overført fra: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:48
Gjelder denne registerenheten med flere

29.08.1935 - Dokumentnr: 991009 - Best. om vann/kloakkledn.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:48

Gjelder denne registerenheten med flere

17.03.1964 - Dokumentnr: 504027 - Erklæring/avtale
Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr. åpning i branngavl
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:48
Gjelder denne registerenheten med flere

16.12.2011 - Dokumentnr: 1055961 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 1
Formål: Samleseksjon bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 3653/5108

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.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

Generelle bestemmelser

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

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

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

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

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

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

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

Forbrukerkjøp - definisjon

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

Forbruker – avtalevilkår

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

opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

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

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

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

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

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

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.
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 tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

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

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

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

eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

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

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,00% – estimert til kr. 33 000,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 8 500,-
Markedspakke Basis inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 25 200,-. Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Samlet skal selger betale kr. 118 390,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

Vedlegg til salgsoppgaven

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

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 17. mars 2025

Megler

Ole Kristian Isdahl, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 46888686

Meglerforetaket

Nordvik Ullevål
Sognsveien 70B
0855 Oslo
Juridisk navn: BVB Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 917 427 925

Vedlegg

Ebbells gate 4A

Ebbells gate 4A

Nabolaget Oslo sentrum øst - vurdert av 355 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

Skoler

Møllergata skole (1-7 kl.) 227 elever, 15 klasser	**6 min** 0.5 km
St Sunniva skole (1-10 kl.) 509 elever, 26 klasser	**12 min** 0.9 km
Vahl skole (1-7 kl.) 203 elever, 13 klasser	**14 min** 0.9 km
Lakkegata skole (1-7 kl.) 463 elever, 26 klasser	**14 min** 1 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 417 elever, 28 klasser	**17 min** 1.3 km
Heltberg gymnas 160 elever, 7 klasser	**7 min** 0.5 km
Elvebakken videregående skole 576 elever	**8 min** 0.6 km

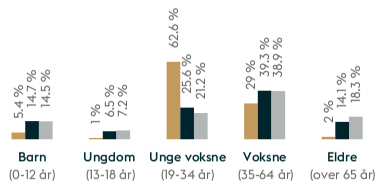
Offentlig transport

Hammersborggata Totalt 9 ulike linjer	**3 min** 0.2 km
Storgata Linje 11, 12, 17, 18	**3 min** 0.2 km
Jernbanetorget Linje 1, 2, 3, 4, 5	**7 min** 0.5 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	**11 min** 0.6 km
Oslo Gardermoen	**41 min**

Barnehager

Kia barnehage (0-5 år) 18 barn	**0 min** 0 km
Eventyrbrua Steinerbarnehage (... 63 barn	**5 min** 0.4 km
Hausmannsgate barnehage (1-5 å... 129 barn	**6 min** 0.4 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Oslo sentrum øst	2 975	2 432
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Kvalitet på skolene
Bra 52/100

Opplevd trygghet
Trygt 51/100

Naboskapet
Høflige 45/100

Primære transportmidler

- Gående
- Trikk

Sport

Oslo spektrum	6 min
Kristparken ballbane	6 min
Skippern Squash	3 min
Torggata Bad Tr.senter	3 min

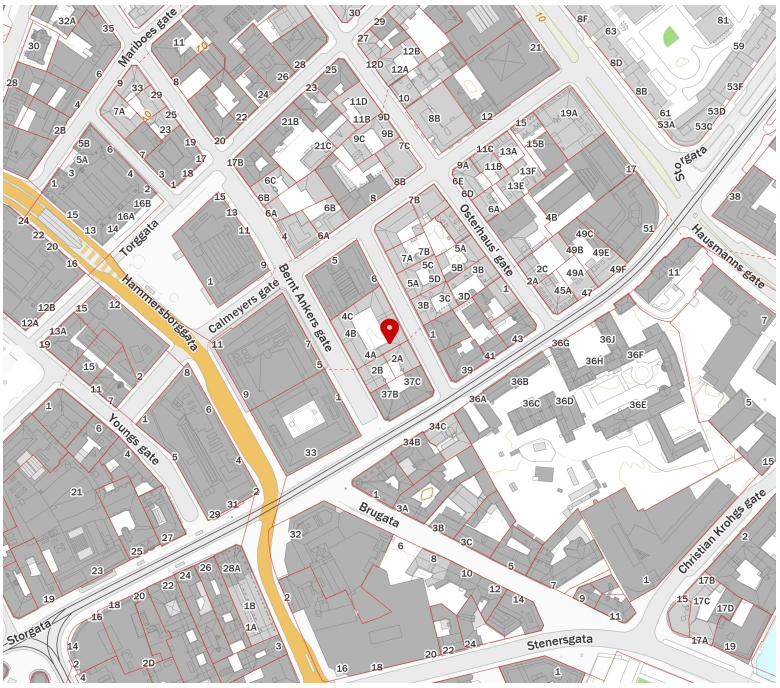
«3 minutter til Flytoget, 2 minutter til Youngstorget, 4 minutter til Blå»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 93/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2024

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Ebbells gate 4 A, 0183 OSLO
OSLO kommune
gnr. 208, bnr. 48

Sum areal alle bygg: BRA: 37 m² BRA-i: 33 m²



Befaringsdato: 27.02.2025 **Rapportdato:** 04.03.2025 **Oppdragsnr.:** 22342-1054 **Referansenummer:** VG1264

Autorisert foretak: Holtet takst AS **Vår ref:** Halvor Tobias Holtet

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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes 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.



Rapportansvarlig

Halvor Tobias Holtet
Uavhengig Takstingeniør
post@holtettakst.no
906 14 145

Ebbells gate 4 A, 0183 OSLO
Gnr 208 - Bnr 48
0301 OSLO

Holtet takst AS
Fjellveien 29
1820 SPYDEBERG

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 rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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.

Ebbells gate 4 A, 0183 OSLO
Gnr 208 - Bnr 48
0301 OSLO

Holtet takst AS
Fjellveien 29
1820 SPYDEBERG

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten er beliggende i 3. etasje i en bygård oppført i 1898, og fremstår i normal stand på innredning og utstyr. Boligen har en åpen løsning mellom kjøkken og stue, som gir god plass til både spisegruppe og sofagruppe. Takhøyde i stue er målt til 2,77m. Kjøkkeninnredningen er fra Ikea (2023), med integrerte hvitevarer og slette fronter.
Badet ble pusset opp i 2009, med vinylbelegg på gulvet, fliser i dusjsone. Badet er utstyrt med dusjforheng, toalett, servantinnredning med slette overflater, overhengende speil.
Bygningen antas å være fundamentert på komprimerte masser. Kjellerveggene er konstruert i betong, mens de øvrige ytterveggene er bygget i teglstein med en utvendig pusset overflate. Takkonstruksjonen er av type saltak og er tekket med takstein (ikke besiktiget). Bygningskonstruksjonen er ikke vurdert i detalj, men er beskrevet ut ifra visuelle observasjoner.
I tillegg er det bod på loftet, som er knyttet til leiligheten.
Leiligheten fremstår generelt i normal stand og forfatning. Det er påvist enkelte avvik under befaringen.
Rapporten må leses i sin helhet for en grundig oversikt over tilstanden.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1898

UTVENDIG Gå til side

Leiligheten har utadslående vinduer med 2-lags isolerglass og karm av tre, produsert i 1998. Vinduene ble visuelt undersøkt og kontrollert ved stikkprøver. Det ble ikke avdekket slitasje av betydning, skader eller punkterte vindusglass som påvirker funksjonen negativt, men det ble observert noe værslitt belistning utvendig på vinduet på kjøkkenet.
Leiligheten har en brann- og lydklassifisert entredør, samt en 2-fløyet balkongdør fra 2023 med 3-lags glass. Begge dørene fremstår som funksjonelle og uten avvik.
Klassifikasjoner entredør:
Lydisolering (dB): 35
Brannklassifisering (B): 30
Leiligheten har en nordvendt påhengsbalkong på 2,3 m², bygget i 2024 med adkomst fra stue/kjøkken. Balkongen har rekkverk i stål og terrassebord på gulvet.

INNVENDIG Gå til side

Gulv: Stue og kjøkken er avrettet og påført heltregulv i 2022, mens entréen har originalt tregulv.

Vegger: Veggene består av trepanel, teglstein, brystningspanel og malte plater.

Tak/himling: Malte flater og panel, samt rosett i stue og kjøkken.

Overflatene er vurdert skjønnsmessig, og tilstandsgrad (TG) er vurdert basert på eventuelle skader eller større slitasje. Mindre hakk og merker kan forekomme i en brukt bolig, og kommenteres ikke dersom de ikke er utover det som kan anses som normal bruksslitasje.
Etasjeskillerne er av trekonstruksjoner.
Boligen ligger minst tre etasjer over bakkenivå, og radonmålinger er derfor ikke relevant.
Byggets teglpipe går gjennom leiligheten, men det er ikke installert ildsted. Det er ikke registrert avvik på pipen. Tidligere var det montert peis, men denne er fjernet på grunn av dagens romløsning. Det vil imidlertid være mulig å montere en peis i stuen ved en senere anledning.
Bygget har malte repostrapper i tre med rekkverk i støpejern.
Leiligheten har en hvitmalt og profilert heltredør på badet.

VÅTROM Gå til side

Bad
Den aktuelle byggeforskriften er de tekniske forskriftene fra perioden 1997-2010.
Veggene på badet har pussede overflater, samt fliser i dusjsone.
Taket er malt.
Gulvet har vinylbelegg, og rommet har ingen varmekilde. Fall mot sluk er målt til 29 mm.
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Badet er utstyrt med innredning med servant, overhengende speil, toalett og dusjforheng.
Rommet har ingen ventilasjon.
Hulltaking er ikke foretatt, da tilliggende vegg er av betongkonstruksjon og støter mot naboleiligheten. Det er foretatt fuktmålinger på overflater i dusjsonen uten å påvise unormale fuktverdier.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet er fra IKEA (2023) og har innredning med glatte fronter og benkeplate av tre, kledd med stålplate. Kjøkkenet er utstyrt med kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr, vannstoppsystem og komfyrvakt.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Leilighetens vannrør er av kobber og plast (rør-i-rør), og er besiktiget i taket i dusjsonen og på kjøkkenet. Stoppekran og vannmåler er plassert under kjøkkenvasken, samt en stoppekran i taket på badet.
Synlige avløpsrør er av plast.
Leiligheten er koblet til bygningens ventilasjonskanal, og ventilen er plassert i entréen. Leiligheten har en gjennomgående åpen løsning, og tilluften tilføres derfor alle rom (unntatt bad). Det anbefales imidlertid å etablere tilluftsspalter i vinduene eller lufteventiler i veggen, samt å etablere avtrekk fra kjøkken og bad.
Leiligheten er tilknyttet felles varmtvannsanlegg.
Sikringsskapet er plassert i entréen, og samsvarserklæring og kursfortegnelse foreligger.
Åpne kabelføringer.
Dette er en forenklet kontroll, begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Ebbells gate 4 A, 0183 OSLO
Gnr 208 - Bnr 48
0301 OSLO

Holtet takst AS
Fjellveien 29
1820 SPYDEBERG
Norsk takst

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt. Innvendige rekkverk og håndrekker er i henhold til gjeldende forskrifter når bygningsdelen ble byggesøkt.

Tilleggsopplysninger: Det er fremlagt godkjente tegninger og ferdigattest for boligen.
Det er registrert at dagens planløsning er endret fra de byggemeldte/godkjente tegningene.
-Det opprinnelige soverommet er i dag omgjort til en åpen sovealkove/stue/kjøkken løsning.
-Veggen imellom kjøkken og stue er fjernet fra kjøkkeninnredning til yttervegg for å etablere åpen løsning.

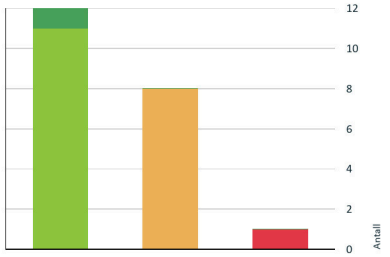
Øvrig planløsning samsvarer med dagens planløsning.

Ebbells gate 4 A, 0183 OSLO
Gnr 208 - Bnr 48
0301 OSLO

Holtet takst AS
Fjellveien 29
1820 SPYDEBERG

Sammendrag av boligens tilstand

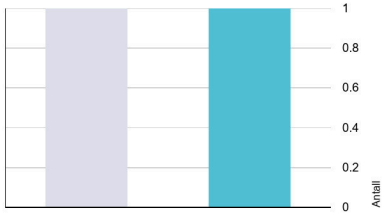
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side

Ebbells gate 4 A, 0183 OSLO
Gnr 208 - Bnr 48
0301 OSLO

Holtet takst AS
Fjellveien 29
1820 SPYDEBERG

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1898

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Bygget anvendes til bolig og næring.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Utadslående vinduer med 2-lags isolerglass og karm av tre, produsert i 1998.
Vinduene ble visuelt undersøkt og kontrollert ved stikkprøver.

Det ble ikke avdekket slitasje av betydning, skader eller punkterte vindusglass som har negativ innvirkning på funksjonen, men det er observert vindu på kjøkken med noe værslitt belistning utvendig.
Leilighetens vinduer er av eldre dato, og det må forventes høyere varmetap fra disse vinduene sammenlignet med vinduer fra nyere dato.

Årstall: 1998 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



TG 1 Dører

Leiligheten har en brann-og lydklassifisert éntredør, samt en 2-fløyet balkongdør fra 2023 med 3-lags glass. Begge dørene fremstår som funksjonelle og uten avvik.
Klassifikasjoner éntredør:
dB: 35
B:30

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Nordvendt påhengsbalkong på 2,3kvm fra 2023 med adkomst fra stue/kjøkken. Balkongen har rekkverk av stål og terrassebord på gulv.

Årstall: 2024 **Kilde:** Offentlig informasjon

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulv: Stue/kjøkken er avrettet og påført heltregulv i 2022, mens entréen har originalt tregulv.

Vegger: Veggene har trepanel, teglstein, brystningspanel og malte plater.

Tak/himling: Malte flater og panel, samt rosett i stue/kjøkken.

Overflater er en skjønnsmessig vurdering og TG er vurdert utfra om det er skader/større slitasje på overflatene. Stedvis noe hakk og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke hvis det ikke er utover det som er å betegne som normal bruksslitasje.
Kommentar:
Det er observert noe bruksslitasje utover normal grad på gulv i éntre. Forfoldet gis TG2, øvrige forhold regnes som normal bruksslitasje.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trekonstruksjoner.
Nivellering av gulvoverflater ble utført stue/kjøkken og éntre. Det er foretatt målinger i hvert hjørne av nevnte rom, samt flere punktmålinger innenfor 2m.

Måleavvik:

Éntre/gang:
55mm gjennom hele rommet.
40mm innenfor 2 meter.

Stue/kjøkken.
6mm gjennom hele rommet.
4mm innenfor 2 meter.

Skjevheter/helningsavvik i en eldre bygård er å anse som normalt og må forventes.
Måleavviket i éntre er ett resultat av 127 år med settning i bygget og anses ikke som en risikokonstruksjon, men iht dagens godkjente måleavvik er det satt TG3.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

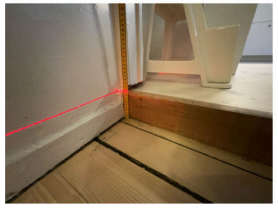
Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

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

For å lukke avviket må gulvet i éntre rettes opp.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad





TG 1 Radon

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

TG 1 Pipe og ildsted

pipien går igjenom leilighet, men ikke ildste.
kommenter gjerne
Byggets teglpipe går igjennom leiligheten.
Det er ikke registrert avvik på pipen. Det har tidligere vært montert peis som pt. er fjernet grunnet dagens romløsning, men det vil ved en senere annledning være mulighet for å montere peis i stuen.

TG 1 Innvendige dører

Leiligheten har en hvitmalt og profilert heltredør på badet.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Det foreligger ikke dokumentasjon på faglærte arbeider på badet.
Grunnet datostempling i sluk antas badet til å være pusset opp i 2009.

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

ETASJE > BAD

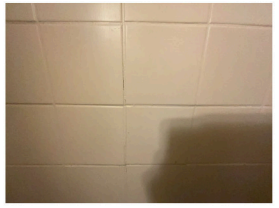
TG 2 Overflater vegger og himling

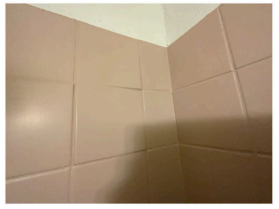
Veggene på badet har pussede overflater samt fliser i dusjsone. Taket er malt.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist tegn til fuktskader i overflater.

Det er registrert sprekker i flisfuger i dusjsonen, samt noe flassende maling.
Ufagmessig utførelse på flislegging, ujevne overflater.

Konsekvens/tiltak
• Overflater må utbedres eller skiftes.







Ebbells gate 4 A, 0183 OSLO
Gnr 208 - Bnr 48
0301 OSLO

Holtet takst AS
Fjellveien 29
1820 SPYDEBERG
Norsk takst

Tilstandsrapport

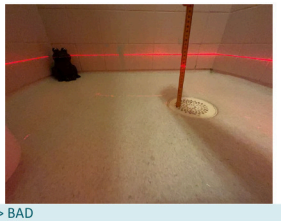
ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har ingen varmekilde. Fall mot sluk er målt til 29mm.

Årstall: 2009





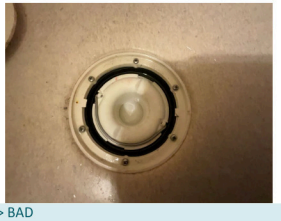
ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Badet har gulvbelegg som tettesjikt. Belegget dateres til 2009 og det er ikke observert noen avvik. TG2 er satt ut ifra alder.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak
• Installering av tett dusjkabinett anbefales.



ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

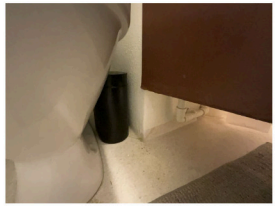
Badet er utstyrt med innredning med servant, overhengende speil, toalett og dusjforheng.

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

Vurdering av avvik:
• Det er påvist fuktskjolder/svelling i bunnplate i benkeskap

Det er påvist svelling i sideplatene på benkeskap, samt noe svelling i midt-hyllen.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.





ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Badet har tilluft via tilluftsspalte i dør.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Det er ikke registrert avtrekk fra badet.

Konsekvens/tiltak
• Bedre ventilering må etableres.

Avtrekk på bad må etableres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da tilliggende vegg støter til naboleiligheten. Det er foretatt fuktmålinger på overflater i dusjsonen uten å påvise unormale fuktverdier.

Tilstandsrapport

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet er fra IKEA (2023) og har innredninig med glatte fronter og benkeplate av tre, kledd med stålplate. Kjøkkenet er utstyrt med kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr, vannstoppsystem og komfyrvakt.

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Kjøkkenventilatoren er utstyrt med kullfilter, uten annen form for avtrekk i kjøkkenareal.

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.
Konsekvens/tiltak
• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.
• Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

Om mulig anbefales det å etablere avtrekk ut i det fri.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Leilighetens vannrør er av kobber og plast (rør-i-rør), besiktiget i taket i dusjsonen og kjøkken.
Stoppekran og vannmåler er plassert under kjøkkenvask, samt en stoppekran i taket på badet.
Vurderes iht alder.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 2 Avløpsrør

Synlige avløpsrør er av plast, skjulte rørføringer er ikke besiktiget, og er vurdert iht alder.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 2 Ventilasjon

Leiligheten er koblet til bygningens ventilasjonskanal, og ventilen er plassert i entréen. Leiligheten har en gjennomgående åpen løsning, og tilluften tilføres derfor alle rom (unntatt bad). Det anbefales imidlertid å etablere tilluftsspalter i vinduene eller lufteventiler i veggen, samt å etablere avtrekk fra kjøkken og bad.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

TG 1 Varmtvannstank

Leiligheten er tilknyttet felles vamrtvannsanlegg.

TG 1 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 entre, samsvarserklæring og kursfortegnelse foreligger.
Åpne kabelføringer.
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.

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.
   2022 iht tidligere tasktrapport.

Ebbells gate 4 A, 0183 OSLO
Gnr 208 - Bnr 48
0301 OSLO

Holtet takst AS
Fjellveien 29
1820 SPYDEBERG
Norsk takst

Tilstandsrapport

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

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

Generelt om anlegget

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

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?
    Nei

Generell kommentar

Forskjell på offentlig og privat el-kontroll:

Alle nettselskap er pålagt å ha en tilsynsenhet som er en del av det offentlige tilsynsapparatet for elsikkerhet. Det lokale eltilsyn (DLE) er lovpålagt med
hjemmel i El-tilsynsloven og Forskrift om det lokale elektrisitetstilsyn å utføre stikkprøvekontroller av elektriske anlegg og elektrisk utstyr i nye og gamle
boliger, samt i fritidsboliger. Tilsynet de utøver er på vegne av Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB). DLE gjennomfører kontroll av
elektrisk anlegg i private boliger minst en gang hvert 20. år

Om man ønsker å gjennomføre en utvidet el-kontroll er det viktig at firma er registrert elektroinstallasjonsvirksomhet og oppført i Elvirksomhetsregisteret.
(Det er anbefalt å gjennomføre en el-kontroll ca hvert femte år).
Elvirksomhetsregisteret er et register under Direktoratet for samfunnssikkerhet og
beredskap over foretak som utfører arbeid knyttet til elektriske anlegg og reparasjon av elektrisk utstyr.



TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske 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 branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

varsler og røykslukker i entre og stue.

1. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

Tilstandsrapport

3. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Ebbells gate 4 A, 0183 OSLO
Gnr 208 - Bnr 48
0301 OSLO

Holtet takst AS
Fjellveien 29
1820 SPYDEBERG
Norsk takst

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

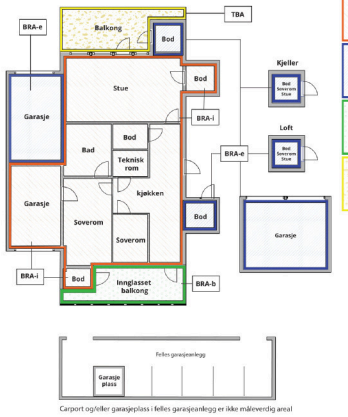
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Etasje	33			33	2		33
Loft		4		4		4	8
SUM	**33**	**4**			**2**	**4**	**41**
SUM BRA	**37**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Bad, Entré, Kjøkken, Stue, Soverom		
Loft		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt. Innvendige rekkverk og håndrekker er i henhold til gjeldende forskrifter når bygningsdelen ble byggesøkt.

Tilleggsopplysninger: Det er fremlagt godkjente tegninger og ferdigattest for boligen.
Det er registrert at dagens planløsning er endret fra de byggemeldte/godkjente tegningene.
-Det opprinnelige soverommet er i dag omgjort til en åpen sovealkove/stue/kjøkken løsning.
-Veggen imellom kjøkken og stue er fjernet fra kjøkkeninnredning til yttervegg for å etablere åpen løsning.

Øvrig planløsning samsvarer med dagens planløsning.

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

Kommentar:
-Det er blitt montert kjøkkenbatteri, lekkasjesikring, tilkoblet vann og avløp (2022)
-Tette pipehull etter demontering av peis (2022)
-Nytt el.anlegg (2023)
-Etablering av balkonger (2023)

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Ebbells gate 4 A, 0183 OSLO
Gnr 208 - Bnr 48
0301 OSLO

Holtet takst AS
Fjellveien 29
1820 SPYDEBERG

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	0	33

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.2.2025	Halvor Tobias Holtet	Takstingeniør
	Omar Shaiban Karim	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	208	48		0	1294.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Ebbells gate 4 A

Hjemmelshaver

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til sentrumsformål, dvs. bolig, forretning og kontor.

Tinglyste/andre forhold

Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter. Legalpant er pant som følger av loven, og som ikke tinglyses. Legalpant følger derfor eiendommen ved salg. På eiendommen kan det være tinglyst erklæringer om som feks rett for kommunen å vedlikeholde rørsystemer for varm-pg kloakk.Disse erklæringene vil følge eiendommen ved salg.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
9 000 000	2004

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
IF skadeforsikring	SP1459615			

Kommentar

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Brukstillat./ferdigatt.			Gjennomgått		Nei
Årsregnskap			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Tidligere boligsalgsrapport			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	04.03.2025	
2	04.03.2025	

Ebbells gate 4 A, 0183 OSLO
Gnr 208 - Bnr 48
0301 OSLO

Holtet takst AS
Fjellveien 29
1820 SPYDEBERG
Norsk takst

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens 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 godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Ebbells gate 4 A, 0183 OSLO
Gnr 208 - Bnr 48
0301 OSLO

Holtet takst AS
Fjellveien 29
1820 SPYDEBERG

Tilstandsrapportens avgrensninger

• 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/VG1264

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

Karim, Omar Shaiban	9578-5999-4-2972993	2025-02-27 21:22:09

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
27. feb. 2025

Oppdragsnummer
23-0040/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Ebbells gate 4A, 0183 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Ullevål

Selgere
Omar Karim

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
5. august 2024

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: SP1459615
Forsikret i: IF skadeforsikring NUF

Utført arbeid

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

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

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

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

Ja, faglært

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Helt nytt el-anlegg, utført i januar 2023 Jonbekk Elektro AS iflg. tidligere eier

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

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?

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Etablering av balkonger i regi av borettslaget høsten 2023 -Balkongteam Ved oppussing av kjøkken (2023) var VVS og Bygg AS inne for å montere nytt blandebatteri, oppvaskkum, oppvaskmaskin og Water Guard. -VVS og Bygg AS iflg. tidligere eier

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

Eventuell kommentar: Ingen problemer, men valgte å fjerne ildsted pga planløsningen. Detter ble utført av Murmester 1 Oslo AS. Iflg. tidligere eier

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 en gammel bygård, så det er naturlige skjevheter i boligen. Det har av tidligere eierforhold blitt rettet opp og lagt nytt gulv i stue/sov, mens gulvet på kjøkkenet ble rettet opp og lagt nytt i 2022 (originalt gulv ligger under). I entréen er det originale gulvet fortsatt beholdt, selv med noen skjevheter.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Offentlige og private forhold

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

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

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

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

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

Beskriv: På generalforsamlingen i 2022 ble det vedtatt at styret kunne ta opp lån for å sette i gang forprosjektering ift. forsterking /refundamentering. Forprosjektet er gjennomført og avsluttet, og styret har besluttet å avvente videre tiltak. Det er ikke besluttet noen endringer i felleskostnadene per nå.

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

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

Beskriv: Borettslaget har tidligere vurdert salg av loftsarealer og næringslokaler som mulige finansieringskilder for potensielle fremtidige oppgraderinger. Generalforsamlingen har gitt styret mandat til å utrede disse alternativene, men det er ikke tatt endelige beslutninger om gjennomføring. Tiltak vurderes løpende basert på økonomiske og praktiske forhold.

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 23-0040/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Karim, Omar Shaiban	**2025-02-27**

Identifikasjon

bankID Karim, Omar Shaiban

SIGNICAT

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

INFOSKRIV – SALG AV BOLIG I TILKNYTTET BORETTSLAG

ANNONSERING AV FORKJØPSRETT

For å få forkjøpsretten utlyst, må bestilling sendes til eierskifte@usbl.no for å ases som mottatt.
Det fastsettes en egen meldefrist for hver enkelt bolig. Forkjøpsretten avklares etter meldefristen er utløpt samt melding om bud akseptert er mottatt

Meldingen må inneholde

- Opplysninger om boligen (navn på borettslaget, andelsnr., areal
- Kontaktopplysninger megler
- Kontaktopplysninger selger og kjøper (navn, fullt personnummer, adresse, tlf og e-post)
- Kjøpernes eierandeler
- Prisantydning eller avtalt pris
- Akseptdato
- Overtakelsesdato
- Visningsdato med klokkeslett
- Link til finn-annonse

Usbl varsler alle medeiere ved utsendelse av giroer for felleskostnader, fortrinnsvis pr. e-post. Vi ber derfor om å få oppgitt e-postadressen til alle medeiere.

Når forkjøpsretten er annonsert, må boligen være tilgjengelig for visning for eventuelle interessenter. Merk at det etter meldefristens utløp vil det påløpe nødvendig saksbehandlingstid. Ifm. utlysning av forkjøpsrett ønsker vi å dele Finn-annonsen deres med våre medlemmer. Dersom den er klar, ber vi om at linken sendes oss.

GEBYRER TIL USBL

Gebyr	Beskrivelse	Beløp inkl. mva
Boligopplysninger	Full pakke Kun boligrapport	Ref. Infoland Ref. Infoland
Eierskiftegebyr	Bolig Garasjeplass i parkeringssameie/garasjelag	Kr. 6.570,- Kr. 1.354,-
Forhåndsavklaring forkjøpsrett Fastprisavklaring forkjøpsrett	Faktureres selger eller forkjøpsrettskjøper Faktureres forkjøpsrettskjøper (gebyrfritt for selger)	Kr. 7.938,- Kr. 7.938,-
Medlemskap Usbl*	Alle kjøpere må være medlem av Usbl før overtakelse (Vi oppfordrer megler å betale medlemsfaktura i oppgjøret for å unngå forsinkelser)	Kr. 300,- pr. person
Utregninger	Omsorgsboliger	Kr. 1500,-

* Megler må informere Usbl om kjøper er medlem i Storbysamarbeidet slik at kjøper ikke går glipp av sin storbyansiennitet, se usbl.no.

Dersom selger leier en p-plass i boligselskapet, må denne sies opp av selger selv direkte til styret.

RESTANSEOPPLYSNINGER

Ta kontakt med Usbl på epost restanse@usbl.no for å få oppgitt eventuell restanse/avregning målere og IN, kontonummer og KID-nummer.

Viktig informasjon

Opplysninger gitt i dette brev og i boligopplysningsrapport er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall og den informasjon som fremkommer av disse boligopplysningene. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte tall eller informasjon i boligopplysningene og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Boligopplysningsrapporten inneholder ikke detaljer om hva som dekkes av felleskostnadene. Dette fremkommer av regnskapet, noe megler og selger bes merke seg.

SIST ENDRET 13.12.2024

usbl@usbl.no
22 98 38 00
NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap
usbl

OBOS
—
OBOS
Prosjekt AS

Besøksadresse
Kværnerbyen, Smeltedigelen 1

Postadresse
Postboks 6666
St. Olavs plass
0129 Oslo

Telefon: 22 86 57 96
www.obosprosjekt.no
obosprosjekt@obos.no

Foretaksregisteret
NO 931 536 532 MVA

Ebba borettslag
v/ styret
Arbeidersamfunnets plass 1
Postboks 8944 Youngstorget
0028 OSLO

Deres ref.	Vår saksbehandler	Vår ref	Dato
TEKK	Christoffer Skauge Eid 22 86 83 26	130672/CSE	Oslo, 20.03.2017

EBBA BRL – OPPFØLGING ETTER VANNSJEKK

Viser til befaringer foretatt i leilighet EB4B2M/ H0201/ L.nr.20, tilhørende Tor Eivind Korneliussen Kildal.
OBOS Prosjekt har blitt engasjert for å følge opp leilighetene som hadde avvik ved vannsjekk. Gjennomgangen av komplett sanitæranlegget i borettslaget ble gjennomført i 2013. Ved denne vannsjekken ble tilstand og eventuelle avvik fra norm kartlagt. Kartleggingen avdekket behov for å etablere rutiner for oppfølging forhold som gjelder sanitæranlegget. Med sanitæranlegget så menes Bad, kjøkken og vann- og avløpsrørene i borettslaget.
Generelle vedlikeholdsrutiner som hver enkelt beboer plikter å gjennomføre, vil nevnes i dette brevet, men er hver enkelt beboers ansvar å følge opp for å overholde Borettslagsloven.
Lovens § 5-12 lyder som følger;
Vedlikehald o.a. frå andelseigaren
(1) Andelseigaren skal halde bustaden i forsvarleg stand.
(2) Andelseigaren skal halde ved like slikt som vindauge, røyr, leidningar, inventar, utstyr, apparat og innvendige flater i bustaden.
(3) Vedlikehaldet femner òg om nødvendig reparasjon eller utskifting av slikt som røyr, leidningar, inventar, utstyr, apparat, tapet, golvbelegg, vegg-, golv- og himlingsplater, skiljevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmar, men ikkje utskifting av vindauge og ytterdører til bustaden, eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, berande veggkonstruksjonar og røyr eller leidningar som er bygde inn i berande konstruksjonar.
(4) Vedlikehaldsplikta gjeld òg utbetring av tilfeldig skade.
(5) I vedtektene kan vedlikehaldsplikta fastleggjast annleis enn det som går fram av paragrafen her. Ein andelseigar kan òg gjere avtale med laget om anna fastlegging av plikta.

Generelle rutiner som skal ivaretas rutinemessig av beboere innbefatter:

*rens av sluk og vannlåser
*funksjonstesting stoppekraner

Ved oppussing fra nå av så plikter beboer å melde fra til styret, i tillegg til å melde til rette myndighet dersom tiltaket er søknadspliktig.
Byggenæringens våtromsnorm(BVN) skal legges til grunn, og nødvendig dokumentering skal gjennomføres.

I nevnte boenhet ble det avdekket:
- Usikkerhet rundt membranen på baderommet. Tapet på baderomsveggene, i våtsonen. Dette er en svært uheldig løsning, som ble brukt mye før i tiden, og har ikke egnede egenskaper Dersom det er mulig å fremskaffe dokumentasjon på lagt membran, bes dette fremskaffes.

Befaringen 16/3-2017 avdekket de samme forholdene, men tapet på veggene i dusjsonen viste nå tegn til fuktskade. Andelseier var tilstede på befaringen ble gjort kjent med dette.
Baderommets beskaffenhet er slik at det er usikkerhet rundt tettesjiktene både på vegger og golv.
Frem til baderommet rehabiliteres, vil det være nødvendig å installere dusjkabinett i baderommet.
Dette vil minimere vannsøl på vegger og golv, samt lede dusjvannet rett ned i sluk.
Det er imidlertid viktig at sluk rengjøres regelmessig, slik at spillvann ikke oppstuves i sluket og renner over. I all den tid det foreligger usikkerhet rundt tettesjikt på golv.

Det ble på befaringen informert om viktigheten av å opprettholde god ventilasjon på baderommet. På befaringstidspunktet var kontrollventil på baderommet skrudd igjen. Andelseier oppfordres til å åpne denne når baderommet skal benyttes til dusjing.

Med vennlig hilsen
OBOS Prosjekt AS

Christoffer Skauge Eid
Prosjektleder/ VVS-ingeniør

Kopi m/ vedlegg
Ebba borettslag
v/Styreleder Henning Hoel
Bernt ankers gate 4, 0183 Oslo

Styret Ebba Borettslag
v/ Ronny Glad
Bernt ankers gate 4A, 0183 Oslo

OBOS

OBOS
Prosjekt AS

Besøksadresse
Kværnerbyen, Smeltedigelen 1

Postadresse
Postboks 6666
St. Olavs plass
0129 Oslo

Telefon: 22 86 57 96
www.obosprosjekt.no
obosprosjekt@obos.no

Foretaksregisteret
NO 931 536 532 MVA

Ebba borettslag
v/ styret
Arbeidersamfunnets plass 1
Postboks 8944 Youngstorget
0028 OSLO

Deres ref.	Vår saksbehandler	Vår ref	Dato
BR	Christoffer Skauge Eid 22 86 83 26	130672/CSE	Oslo, 20.03.2017

EBBA BRL – OPPFØLGING ETTER VANNSJEKK

Viser til befaringer foretatt i leilighet EB4A3V/ H0301/ L.nr.25, tilhørende Brede Rørstad.
OBOS Prosjekt har blitt engasjert for å følge opp leilighetene som hadde avvik ved vannsjekk.
Gjennomgangen av komplett sanitæranlegget i borettslaget ble gjennomført i 2013. Ved denne vannsjekken ble tilstand og eventuelle avvik fra norm kartlagt. Kartleggingen avdekket behov for å etablere rutiner for oppfølging forhold som gjelder sanitæranlegget. Med sanitæranlegget så menes Bad, kjøkken og vann- og avløpsrørene i borettslaget.
Generelle vedlikeholdsrutiner som hver enkelt beboer plikter å gjennomføre, vil nevnes i dette brevet, men er hver enkelt beboers ansvar å følge opp for å overholde Borettslagsloven.
Lovens § 5-12 lyder som følger;
Vedlikehald o.a. frå andelseigaren
(1) Andelseigaren skal halde bustaden i forsvarleg stand.
(2) Andelseigaren skal halde ved like slikt som vindauge, røyr, leidningar, inventar, utstyr, apparat og innvendige flater i bustaden.
(3) Vedlikehaldet femner òg om nødvendig reparasjon eller utskifting av slikt som røyr, leidningar, inventar, utstyr, apparat, tapet, golvbelegg, vegg-, golv- og himlingsplater, skiljevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmar, men ikkje utskifting av vindauge og ytterdører til bustaden, eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, berande veggkonstruksjonar og røyr eller leidningar som er bygde inn i berande konstruksjonar.
(4) Vedlikehaldsplikta gjeld òg utbetring av tilfeldig skade.
(5) I vedtektene kan vedlikehaldsplikta fastleggjast annleis enn det som går fram av paragrafen her. Ein andelseigar kan òg gjere avtale med laget om anna fastlegging av plikta.

Generelle rutiner som skal ivaretas rutinemessig av beboere innbefatter:

*rens av sluk og vannlåser
*funksjonstesting stoppekraner

Ved oppussing fra nå av så plikter beboer å melde fra til styret, i tillegg til å melde til rette myndighet dersom tiltaket er søknadspliktig.
Byggenæringens våtromsnorm(BVN) skal legges til grunn, og nødvendig dokumentering skal gjennomføres.

I nevnte boenhet ble det avdekket:
- Usikkerhet rundt membranen på baderommet. Dersom det er mulig å fremskaffe dokumentasjon på lagt membran, bes dette fremskaffes.

Befaringen 16/3-2017 avdekket en stor usikkerhet til vanntett forbindelse mellom golv og sluk. Baderommets beskaffenhet er slik at det er usikkerhet rundt tettesjiktene både på vegger og golv. Det er nyttet gipsplater på veggene, med unntak av fliser i dusjsonen. Det er imidlertid ikke forelagt noen dokumentasjon, da eier oppgir at firmaet som utførte arbeidene gikk konkurs før slike dokumenter kunne oppdrives.

Frem til baderommet rehabiliteres, anbefales det å installere dusjkabinett i baderommet. Dette vil minimere vannsøl på vegger og golv, samt lede dusjvannet rett ned i sluk.
Det er imidlertid viktig at sluk rengjøres regelmessig, slik at spillvann ikke oppstuves i sluket og renner over. I all den tid det foreligger usikkerhet rundt tettesjikt på golv.

Med vennlig hilsen
OBOS Prosjekt AS

Christoffer Skauge Eid
Prosjektleder/ VVS-ingeniør

Kopi m/ vedlegg
Ebba borettslag
v/Styreleder Henning Hoel
Bernt ankers gate 4, 0183 Oslo

Styret Ebba Borettslag
v/ Ronny Glad
Bernt ankers gate 4A, 0183 Oslo

Boligopplysninger:

Ebba Borettslag
Ebbells gate 4 A
0183 OSLO

Vår ref.: 744/24
Type: Borettslag tilknyttet
Eiere: Omar Karim

Fødselsdato eier: 11.03.1992

Organisasjonsnr: 985 911 576
Andelsnr: 24

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **5 758**

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Renter felleslån 1	135
	Avdrag felleslån 1	575
	Renter felleslån 2	777
	Avdrag Balkonglån	513
	Renter felleslån 3	65
	Renter Balkonglån	568
	Felleskostnader	1 717
	Avdrag felleslån 3	707
	Avdrag felleslån 2	701

Borettslaget er sikret mot tap av felleskostnader. Tilbyder er i Klare Finans AS og vilkårene er åpent tilgjengelig på deres hjemmesider. Borettslaget er, etter gjeldende bestemmelser fastsatt av finansieringsselskapet, sikret mot tap som følge av at en andelseier unnlater å betale sine felleskostnader. Avtalen om sikring er gyldig til avtalen sies opp av en av partene. Oppsigelsesfrist er 1. desember med gyldighet fra førstkommende årsskifte. Merk at dersom borettslaget har lån med IN ordning, kan ikke avtalen sies opp før lånet er nedbetalt.

Hvis boligselskapet har felles lån vil andel renter og avdrag på fellesgjelden reguleres månedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av lånekostnadene.

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesmåneden, unntatt ved overtakelse den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden

2: Registrerte endringer felleskostnader

Neste endring: **01.03.2025** **Tot. utg. i kr.:** **5 815**

Felleskostnader:	Renter felleslån 1	137
	Avdrag felleslån 1	583
	Renter felleslån 2	787
	Avdrag Balkonglån	521
	Renter felleslån 3	66
	Renter Balkonglån	575
	Felleskostnader	1 717
	Avdrag felleslån 3	715
	Avdrag felleslån 2	714

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån): 541 149 Gjeld siste årsoppg.: 544 968
Klient ajourf. lån: 31 939 339,74 Klient gj. s. årsoppg.: 27 650 880

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 1149346810, Den Norske Stats Husbank
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 26.02.2025: 2.47% pa.
Antall terminer til innfrielse: 35
Saldo per 26.02.2025: 3 713 158
Andel av saldo: 67 032
(siste termin 01.11.2033)
Fastrente resten av løpetiden.

Lånenummer: 11493468 01, Den Norske Stats Husbank
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 26.02.2025: 1.03% pa.

Boligopplysninger:

Ebba Borettslag
Ebbells gate 4 A
0183 OSLO

Vår ref.: 744/24
Type: Borettslag tilknyttet
Eiere: Omar Karim

Fødselsdato eier: 11.03.1992

Organisasjonsnr: 985 911 576

3: Fellesgjeld

Antall terminer til innfrielse: 35
Saldo per 26.02.2025: 4 292 672
Andel av saldo: 77 494
Første termin: 01.11.2009Første avdrag: 01.02.2012 (siste termin 01.11.2033)
Fastrente i 10 år fra 01.08.09

Lånenummer: 83987197008, Handelsbanken Eiendomskreditt
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 26.02.2025: 5.99% pa.
Antall terminer til innfrielse: 51
Saldo per 26.02.2025: 8 794 824
Andel av saldo: 158 770
Første termin/første avdrag: 30.03.2021 (siste termin 30.09.2037)

Lånenummer: 16366803401, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 26.02.2025: 5.55% pa.
Antall terminer til innfrielse: 112
Saldo per 26.02.2025: 6 248 388
Andel av saldo: 112 800
Første termin: 30.06.2023Neste avdrag: 30.03.2028 (siste termin 31.12.2052)
Lån knyttet til forberedende arbeid med fundamenteringen
Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 30.03.2028 utgjøre ca kr 176,00 per måned for denne boligen

Lånenummer: 16369294915, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 26.02.2025: 5.55% pa.
Antall terminer til innfrielse: 55
Saldo per 26.02.2025: 4 390 298
Andel av saldo: 125 054
Første termin/første avdrag: 30.12.2024 (siste termin 30.09.2038)

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:
Styreleder: Wiggo Wollbråten
Adresse: Astrids vei 25
Postnr/-sted: 1473 LØRENSKOG
Telefon: Mob.: 92830140
E-post: ebba.borettslag.oslo@gmail.com

5: Restanse felleskostnader pr. 26.02.2025

Utestående saldo: **11 529**

Felleskostnader:	11 529	Restanse:	11 529
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

Ved spørsmål om utestående saldo: Usbls kundesenter, tlf 22 98 38 00 eller e-post restanse@usbl.no, må kontaktes for å få oppgitt riktig utestående saldo.

6: Ligning - 2024

Gjeld: 544 968 Andre inntekter: 4 138

Boligopplysninger:

Ebba Borettslag
Ebbells gate 4 A
0183 OSLO

Vår ref.: 744/24
Type: Borettslag tilknyttet
Eiere: Omar Karim

Fødselsdato eier: 11.03.1992

Organisasjonsnr: 985 911 576

6: Ligning - 2024

Annen formue: 308 686 Utgifter: 25 406

Usbl har ikke opplysninger om formuesverdi av boligen. For opplysninger om dette se www.skatteetaten.no

7: Pålydende

Pålydende: 100 Opprinnelig innskudd: 0
Andelsnr: 24 Partialobligasjonsnr: 24

8: Bygning/eiendom

Byggeår: 1898
Gårds/bruksnr: 208/48
Bygningstype: LB
Feste/eiet tomt: Eiet Tomteareal: 630

9: Forsikring

Forsikret i: If Skadeforsikring NUF Polisenr: SP1459615.

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

SSBnr: H0302

Etasje: 3 Oppvarmingstype: Strøm
Heis: Nei
Parkeringstype: Gateparkering ()
Systemlås: Nei Antall rom: 1
Husdyrhold: Oppr. antall rom: 1
Livsløp standard: Nei Kategori: Leilighet
Ansiennitetsregler: 1 - Andelseier i borettslaget
2 - Storbyfellesskap
2 - Medlem i Usbl/Storbymedlem

Fasiliteter:

Andre spesielle opplysninger: Det er noen leiligheter i borettslaget som er regulert til næring (0003, 0004, 0023).

Boligselskapet mottar eiendomsskatteseddel fra Eiendomsskattekontoret og blir fakturert eiendomsskatt sammen med de kommunale avgiftene til Oslo kommune. Andelene som faller inn under kriteriene for eiendomsskatt blir viderefakturert av Usbl medio mai og medio oktober. Har det vært eierskifte i perioden må fordelingen av eiendomsskatten avtales mellom ny og gammel eier, men nåværende eier er ansvarlig for betaling av fakturaen til boligselskapet. Eventuelle spørsmål eller klage på eiendomsskatten rettes til Oslo kommune, via styret i boligselskapet

Ebba Borettslag inngår i en konsernstruktur underlagt Ebba Sameie hvor Ebba Borettslag og Ebba Næring AS eier hhv. 6 og 3 seksjoner.
Borettslaget eier igjen 100% av aksjene i Ebba Næring AS.

Borettslaget har over tid av Skatteetaten fått dispensasjon fra Skatteloven § 7-3, selv om inntektene har vært over 15%. Det er ikke kjent hvor lenge dagens praksis vil vedvare.

Eierskiftegebyret faktureres til selger via megler. Faktura sendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling.

Boligen vil først kunne bli registrert på kjøper(e) etter at medlemskap er betalt. Iht. borettslagsloven av 6.6.2003 § 5-2, (4) skal alle som er medeiere i en andelsbolig ha egne medlemskap i boligbyggelaget.

Boligopplysninger:

Ebba Borettslag
Ebbells gate 4 A
0183 OSLO

Vår ref.: 744/24
Type: Borettslag tilknyttet
Eiere: Omar Karim

Fødselsdato eier: 11.03.1992

Organisasjonsnr: 985 911 576

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Usbl sørger for melding til styret/ styregodkjenning av ny eier. Megler trenger ikke sende melding til styret

Rapport

Forprosjekt Sluttrapport

Dok.nr.: 3-213

Byggherre:	**Ebba borettslag**	Kundenummer:	0744
Prosjekt:	**Forprosjekt for refundamentering og nytt bakgårdsdekke**	Prosjektnummer:	1040405
Dato:	**06.12.2024**		

Distribusjon:

Firma / funksjon	Navn:	E-postadresse
Ebba Borettslag	Wiggo Wollbråten	wiggo@ahw.no
Ebba Borettslag	Fabrizio Leone	faberleone@gmail.com
Ebba Borettslag	Sara Skogøy	saraskogoy@gmail.com
Ebba Borettslag	Pernille Østlie	Pernille.ostli@gmail.com
Usbl Prosjekt	Katrine Müller	kmu@usbl.no
Usbl Prosjekt	Lasse Handegård	lha@usbl.no
Kunderådgiver	Aleksander Wærenskjold	aw@usbl.no

Innhold:

1. **SAMMENDRAG** **2**
2. **OVERLEVERING** **2**
3. **PROSJEKTORGANISASJON** **2**
4. **FREMDRIFT** **3**
5. **FORHOLD TIL OFFENTLIG MYNDIGHET** **3**
6. **TILTAKSHAVERBESLUTNINGER** **3**
7. **ØKONOMI** **3**
8. **KOMMENTARER TIL ENKELTE PUNKTER** **3**
9. **DOKUMENTER** **4**
10. **AVSLUTNING AV USBL PROSJEKTS ARBEIDER** **4**
11. **VEDLEGG** **4**

Prosjektnr.	Utarbeidet av	Kontrollert av	Godkjent av	Dato
1040405	Katrine Müller	Lasse Handegård	Lars Idding	06.12.24

Tlf.: 22 98 38 00
E-post: prosjekt@usbl.no
www.usbl.no

1. Sammendrag

Borettslaget engasjerte Usbl Prosjekt i 2024 for å koordinere arbeidet med å kartlegge og fastsette nødvendige tiltak for rehabilitering av borettslagets fundament og bakgårdsdekke i et forprosjekt. På grunn av problemenes kompleksitet ble det ansett som hensiktsmessig å involvere en entreprenør til å utarbeide forprosjektet for å sikre en praktisk tilnærming til tiltak. Sammen med relevante konsulenter skulle entreprenøren finne de beste løsningene med tanke på tekniske krav og kostnadseffektivitet.

MA Entreprenør (TE) ble kontrahert til å utarbeide forprosjektet. TE engasjerte WSP som rådgivende ingeniør (RIB) og TerraPlan som rådgivende ingeniør i geoteknikk (RIG) for å bistå med å kartlegge og prosjektere tiltak.

Styre ønsket at forprosjektet skulle redegjøre for nødvendige tiltak og kostnader for tre alternativer:

1. Beholde eksisterende gulvnivå under bakgård og under bygningsmassen.
2. Senke kjellergulvet kun under bakgården.
3. Senke kjellergulvet både under bakgården og i kjellerarealene under bygningsmassen.

I forprosjektet konkluderte TE, RIB og RIG med at refundamentering med peler til fjell er det eneste alternativet som kan stoppe setningsproblematikken. Dette skyldes at bygningsmassen delvis står på løsmasser og delvis på fjell. Peling til fjell vil også løse utfordringene borettslaget opplever med tørrlagte og råteskadede tømmerflåter. Bakgårdsdekket ble vurdert til å være i kritisk stand og er anbefalt utskiftet.

En stemplingsplan for å sikre bakgårdsdekket ble utarbeidet og dekket ble midlertidig stemplet opp frem til dekket blir skiftet ut.

Entreprisekostnaden for gjennomføring av prosjektet ble estimert til kr 61 794 868 inkl. mva. Estimatet omfatter ikke uforutsette kostnader, utgifter til arkitekt og landskapsarkitekt, eller Usbls prosjektadministrasjon. Total prosjektkostnad for tiltakene antas å ligge mellom kr 80 000 000 og 100 000 000 inkl. mva.

Styre har verdivurdert borettslagets nærings- og loftsarealer, samt vært i kontakt med finansinstitusjoner. På bakgrunn av borettslagets økonomiske status og verdier ble det konkludert av TH at borettslaget ikke hadde tilstrekkelige likvider til å gjennomføre prosjektet. Styre har derfor besluttet å avvente å iverksette utbedrende tiltak frem til de i egenregi har utredet situasjonen til grunnvannsnivået, tømmerflåtene og bygningsmassens setningsutvikling.

Usbl Prosjekt har bistått TH i prosessen med å engasjere TE, deltatt på befaringer og møter, utarbeidet referater, samt formidlet avklaringer mellom TH og TE i forprosjektet. Usbl har også vært ansvarlig for økonomioppfølging i forprosjektet.

2. Overlevering

Estimert entreprisekostnad, tilhørerne beskrivelse og prosjektering ble overlevert til TH den 20. august og 15. oktober. Forprosjektet ble gjennomgått 14. august av TE og RIB i møte med styret og Usbl.

Styre besluttet 22.11.2024 å avslutte oppdraget med Usbl Prosjekt. Beslutningen baserer seg på at TH har manglende likviditet til å gjennomføre tiltakene i forprosjektet, samt at prosjektleder i Usbl Prosjekt har sagt opp stillingen sin og derfor ikke lenger kan bistå TH. TH ønsker videre å avvente iverksetting av tiltak frem til de i egenregi har utredet situasjonen til grunnvannsnivået, tømmerflåtene og bygningsmassens setningsutvikling.

3. Prosjektorganisasjon

Borettslaget opprettet en byggekomité i forprosjektet bestående av Fabrizio Leone, Pernille Østlie og Sara Skogøy. Byggekomitéen deltok på møter, befaringer og tok beslutninger i forprosjektet på vegne av borettslaget.

TH inngikk kontrakt med TE om gjennomføring av forprosjektet. Avtalen ble inngått etter kontraktsstandarden NS 8407. Kostnader for konsulenttjenester involvert i forprosjektet ble viderefakturert til TH med TEs påslag.

TH inngikk kontrakt om prosjektadministrasjon med Usbl Prosjekt. Oppdaget var timebasert etter avtalt timepris.

4. Fremdrift

TE og TH inngikk kontrakt om forprosjekt 18.04.2024 og forprosjektet ble overlevert til TH 01.07.2024.

Gjennomgang av forprosjektet med TE/RIB/TH/Usbl til stede fant sted 14.08.2024.

5. Forhold til offentlig myndighet

Arbeidene i forprosjektet var ikke søknadspliktige. Tiltakene beskrevet i forprosjektet krever imidlertid avklaringer og godkjennelser fra offentlige myndigheter. Blant annet fra Byantikvaren, PBE og Sporveiene.

6. Tiltakshaverbeslutninger

Ingen tiltakshaverbeslutninger har påvirket avtalt fremdrift.

7. Økonomi

Forprosjekt
Avtalt estimat for forprosjekteringen var på kr. 1 389 468,- Inkl. mva. Den totale kostnaden for forprosjektet, levert av MA, WSP og TerraPlan, beløper seg til kr. 1 043 460,- inkl. mva.

Kostnaden for Usbl Prosjekts prosjektadministrasjon har blitt fakturert månedlig etter medgått tid i henhold til avtalt timepris. Den budsjetterte kostnaden for oppfølgingen var på kr. 231 250,- Inkl. mva. Den totale kostnaden for oppfølgingen underveis og etter overleveringen av forprosjektet, frem til og med oktober 2024, utgjør totalt kr 249 873,- inkludert mva.

Stempling av bakgårdsdekke
Før oppstart av forprosjektet var bakgårdsdekket allerede sikret med dekkestøtter. Usbl er kjent med at stemplingen ble utført av PA som en midlertidig løsning frem til bakgårdsdekket skulle rives og bygges på nytt. Fordi det manglet stemplingsplan for sikring av bakgårdsdekket, ble det underveis i forprosjektet utarbeidet en stemplingsplan fra Degree of Freedom, og dekket ble videre sikret med supplerende dekkestøtter leid inn fra Stavdal gjennom TE. I tillegg ble bakgårdsdekket midlertidig stemplet opp i forbindelse med byggingen av balkonger.

Den totale kostnaden for leie av de supplerende dekkestøttene fra Stavdal AS via TE var per 08. november på kr. 312 774,- inkl. mva. Leiekostnaden per 15 dagers periode er kr. 8 225,- inkl. mva.

Borettslaget valgte 31.10.24 å kjøpe dekkestøttene fra PA for kr. 81 250,- inkl. mva. Borettslaget har også fått tilbud fra Stavdal AS om å kjøpe de supplerende dekkestøttene for kr. 182 456,- inkl. mva. Henvendelsen er ikke besvart av TH.

8. Kommentarer til enkelte punkter

Videre arbeider
Styre har besluttet å kartlegge på egenhånd bygningsmassens setningsproblematikk før iverksetting av tiltak for refundamentering. Styre ønsker blant annet å undersøke og få klarhet i hastigheten til setningsutviklingen og skadene på bygningsmassen, samt omfanget og behovet for utbedring av tørrlagte og råteskadede tømmerflåter.

Siden bygningen delvis står på løsmasser, er det viktig å merke seg at bygningsmassen vil fortsette å bevege på seg inntil den blir fundamentert til fjell. Usbl anbefaler at styre lagrer all dokumentasjon fra forprosjektet, slik at dokumentasjonen og underlaget kan benyttes på et senere tidspunkt.

Dersom bakgårdsdekke ikke skal byttes ut på nåværende tidspunkt. Mener Usbl at TH må følge WSPs anbefaling om å regelmessig etterstramme dekkestøttene under bakgården. Anbefalingen går ut på at dekkestøttene skal strammes hver måned frem til det er god kontakt mellom underlaget og dekkestøttene. Når underlaget har stabilisert seg og det er etablert god kontakt mellom underlaget og støttene, kan støttene strammes hver tredje måned.

9. Dokumenter

Dokumenter i prosjektet som er relevant og av betydning:

Referater:

Planleggingsmøter:
- Planleggingsmøter 01
- Planleggingsmøter 02
- Planleggingsmøter 03

Byggherremøter:
- Byggherremøter 01
- Byggherremøter 02
- Byggherremøter 03
- Byggherremøter 04
- Byggherremøter 05

Presentasjoner:
- PP-presentasjon om forprosjektet utarbeidet av TE/WSP
- PP-presentasjon Beboermøte, datert 08.10.2024

Tilbud:
- Tilbud om refundamentering av peler til fjell og nytt bakgårdsdekke
- Tilbud om prosjektering av forenklet løsning for refundamentering, datert 28.10.2024

Tekniske dokumenter:
- Stemplingsplan for bakgårdsdekke utarbeidet av DOF
- Stemplingsplan for bygging av balkonger utarbeidet av WSP
- 3D-modellering av bygningsmassen utarbeidet av Geoplan
- 3D-modellering og prosjektering WSP
- Tegning av bodarealer i kjellerplan utarbeidet av MAD
- Geotekniske prosjekteringsforutsetninger og innledende vurderinger til skissefase utarbeidet av Terraplan
- Beskrivelse av arbeidsoperasjoner for refundamentering med peler til fjell og nytt bakgårdsdekke

Øvrige Dokumenter:
- E-post om TE, RIB og RIG vurdering av nødvendige tiltak
- Opprinnelig prosjektering utarbeidet av RIBA i 2020

Dokumentene er overlevert i form av minnepinne til kundeansvarlig i Usbl Prosjekt.

10. Avslutning av Usbl Prosjekts arbeider

Usbl Prosjekts bistand i forbindelse med forprosjektet er nå avsluttet i sin helhet.

Dette innebærer at styret heretter har ansvaret for all videre korrespondanse med TE. Usbls oppfølging av økonomien i forprosjektet, inkludert attestering av fakturaer fra TE og andre involverte konsulenter, er også avsluttet.

Dersom borettslaget ønsker ytterligere bistand, må det inngås en ny avtale med Usbl Prosjekt om videre samarbeid.

11. Vedlegg

1. Byggeregnskap pr. 08.11.2024

Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Ebba Borettslag

Tid og sted: Usbl sine lokaler. Arbeidersamfunnets plass 1, 0181 Oslo.

16.06.2022. kl 18.00

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2021

3 Årsmelding 2021

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

5.1 Nedbetaling av egen andel fellesgjeld - Forslagsstiller: Vidar Johnsen

5.2 Honorar til valgkomiteen

5.3 Bruk av landskapsarkitekt til tegning av ny bakgård - Forslagsstiller: Vidar Johnsen

5.4 Innsikt i økonomi

5.5 Bakgård/dekke. Forslagsstiller: Sara Skogøy

5.6 Loft - Forslagsstiller: Sara Skogøy

5.7 Salg av næringslokaler - Sara Skogøy

5.8 Kjeller - Sara Skogøy

5.9 Balkonger - Sara Skogøy

5.10 Vaktmesterarbeid - Forslagsstiller: Sara Skogøy

5.11 Avfallshåndtering - Sara Skogøy

5.12 Problemer med dører etter installering - Sara Skogøy

5.13 Drift av næringslokaler - Forslagsstiller: Sara Skogøy

5.14 Kostnadsfordeling - Nye vinduer

5.15 Varmtvann

5.16 Støyproblematikk med nye utesteder i nabogården

6 Valg

6.1 Valg av leder

6.2 Valg av medlemmer til styret

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

6.4 Valg av valgkomite

En andelseier kan møte ved fullmektig, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier. Dette i henhold til Borettslagsloven § 7-3 første ledd.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2021

Årsregnskapet for 2021 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2021 anbefales godkjent. Revisjonsberetningen deles ut fysisk under generalforsamlingen.

Årsregnskap for Ebba Næring AS og Ebba Sameie er vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2021 godkjennes

3. Årsmelding 2021

Det er ikke lenger et lovkrav å skrive årsmelding. Dette som følge av en endring i regnskapsloven fra 2018. Styret redegjør for styrets arbeid, muntlig under generalforsamlingen.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til etterretning.

4. Godtgjørelse til styret

Styreleder har honorar etter kontrakt, men for øvrige styremedlemmer må det fastsettes et honorar.

Styret foreslår at styrets honorar fastsettes til kr 113 000 , og at styret foretar fordelingen. Honoraret gjelder for styreperioden 2021-2022 og kostnadsføres i regnskapet for 2022.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr. 113 000 ,- godkjennes

5. Andre saker

5.1 Nedbetaling av egen andel fellesgjeld - Forslagsstiller: Vidar Johnsen

Er det mulig å vedta en mulighet for en IN-ordning? Med så høy fellesgjeld er det ikke så lett å selge våre leiligheter på sikt. Det ville derfor vært en gode for alle om gjelden kunne reduseres litt, hvis de som har mulighet kan nedbetale sin egen gjeld.

Forslag til vedtak: Det etableres IN-Ordning på borettslagets lån

Styrets innstilling: In-ordning koster relativt mye per lån. Det vil være kostnadsbesparende om en slik ordning etableres etter en eventuell refinansiering, slik at det årlige gebyret ikke belastes for hvert enkelt lån.

Styrets Innstilling: In-ordning etableres på et eller flere store lån der styret finner dette hensiktsmessig. Styret innhenter priser på hva dette vil koste per lån og presenterer dette.

5.2 Honorar til valgkomiteen

Ebba har ikke tidligere gitt honorar til valgkomiteen, men med tanke på siste to års problemer med å skaffe kandidater til styret, foreslås det kr 6000,- til valgkomiteen.

Forslag til vedtak: Det foreslås honorar på kr 6000 til valgkomiteen for perioden som har vært.

5.3 Bruk av landskapsarkitekt til tegning av ny bakgård - Forslagsstiller: Vidar Johnsen

Vi har planer om å utbedre bakgården til et gode for alle beboere.
Kan vi vedta å få en hagearkitekt til å tegne dette? Både for å få en bakgård som utnytter alle muligheter, og i tillegg legge forholdene til rette for dette når vi skal sette igang med dekket. Kanskje det må graves dypere, eller bruke andre materialer. Det blir nok lite optimalt hvis kun styret skal legge disse planene…

Forslag til vedtak: Det benyttes landskapsarkitekt til å tegne bakgården

Styrets innstilling: Styret er helt enig i at dette bør utformes av profesjonelle aktører, men EBBA har en del infrastruktur som er mangelfull i tilknytning til bakgården, slik som plassering av sykler/barnevogner, søppelhåndtering mm. Det er allerede utarbeidet noen mulighetsskisser for hvordan en ny bakgård kan se ut. Disse inkluderer også muligheten for å grave dypere enn dagens kjeller. Styret ønsker å ta
beboere med på råd for innspill og medbestemmelse når prosjektfasen er kommet lengre. Dette kan for eksempel gjøres med opprettelse av et Beboerpanel som tar slike avgjørelser basert på tegninger fra arkitekt etter innspill fra både styret og beboere.
Styrets Innstilling: Bakgården skal tegnes av arkitekt eller landskapsarkitekt

5.4 Innsikt i Økonomi

Vi ber om at de totale regnskapene i Ebba borettslag, Ebba Næring
og Ebba sameie legges ved innkalling til generalforsamling. Vi foreslår også at disse legges inn i et konsolidert regnskap slik at beboerne enkelt kan lese og sette seg inn i totalregnskapet.

Forslag til vedtak: **Forslag til vedtak 1**: Alle regnskap knyttet til borettslaget blir vedlagt innkallingen til
generalforsamlingen hvert år. Dette inkluderer detaljerte regnskap for Ebba
borettslag, Ebba næring og Ebba sameie.

Forslag til vedtak 2: Beboere får i etterkant av generalforsamling ettersendt regnskap
for de 5 siste årene som viser alle inntekter og utgifter kun relatert til næringen
uavhengig om det gitte lokalet på papiret er eid av Ebba borettslag, Ebba sameie
eller Ebba næring.

Styrets innstilling: Det normale i et kombinasjonsselskap som EBBA er at resultatregnskapet til underenhetene, i dette tilfellet EBBA Næring og EBBA Sameie, ligger i innkallingen til Eierselskapet, i dette tilfellet EBBA Borettslag. Følgelig ligger begge disse regnskapene som dere kan se allerede vedlagt årets innkalling.

Styrets Innstilling: Styret anbefaler å stemme nei til begge vedtakene, da regnskapene er offentlig tilgjengelig informasjon og kan hentes hos Brreg.

5.5 Bakgård/dekke. Forslagsstiller: Sara Skogøy

Det er et behov for å fatte en beslutning på hva dekket skal benyttes til i etterkant av refundamentering. Dette er et tema som ikke har blitt løftet opp og diskutert med beboerne på mange år. Dekket i bakgården er nå brukt til parkering for et fåtall beboere samt eksterne leietakere. For å heve den
miljømessige verdien for alle fremmes det forslag om å etablere hage/grøntareal i bakgården + 1 til 2 parkeringsplasser til felles bruk. Det er behov for å ha en plan på dette i forkant av refundamentering da hvilke løsninger man velger her vil avgjøre hvilke muligheter man har for etablering i bakgården. Her finnes det mange muligheter med etablering av sykkelbod/el-uttak for lading/delebil/plassering av barnevogner, sosiale soner etc.

Forslag til vedtak: **Forslag til vedtak1**: Alle parkeringsavtaler termineres når byggeprosess i bakgården
iverksettes, eller dersom tilstandsrapport tilsier at parkering må opphøre.

Forslag til vedtak2: Bakgården etableres som et grøntområde samt nødvendige
funksjoner og styret kartlegges beboernes ønsker.

Styrets innstilling: Det foreligger allerede styrevedtak på førstnevnte. For forslag 2,
så vil det med stor sannsynlighet komme krav om dette fra Oslo Kommune.

Styrets Innstilling: Styret støtter forslaget

5.6 Loft - Forslagsstiller: Sara Skogøy

Melder inn at det er ønskelig å selge loft som råloft uten
rammetillatelse.
Grunnlag: Borettslaget var gjennom en tilsvarende prosess i en lang periode i 2015-2016. Resultatet var avslag etter avslag som resulterte i absolutt ingenting annet enn store kostnader for borettslaget. Full saksgang ligger tilgjengelig på saksinnsyn hos Plan og bygg. Dette var en svært kostbar og rotete prosess. I tillegg er det uttalt fra fagpersoner med tilknytning til borettslaget at å selge med rammetillatelse vil potensielt gjøre salgsobjektet mindre attraktivt for potensielle kjøpere da de ønsker å bestemme denne prosessen selv slik at de får det boligproduktet de vet er attraktivt og salgbart. Er vi nok en gang villige til å bruke ekstra tid og penger på dette - uten å være sikret et faktisk resultat med nåværende tilstand i minnet? Vi synes også det er vanskelig å ta stilling til salg av loft med informasjonen som nå foreligger. Hvilke vilkår ligger til grunn ved salg av bare loft? Hvordan blir fellesgjeld og del av nærings fordelt ved salg? Her må nåværende andelseiere være sikret at deres del i næring blir ivaretatt. Det er ønskelig at disse tingene blir redegjort for på generalforsamling.
Det må også foreligge en plan på at beboere kan lagre sine ting dersom boder blir fjernet før nye blir etablert.

Forslag til vedtak: Styret får fullmakt til å selge loftet uten rammetillatelse.

Styrets innstilling: Styret har engasjert Urban Jungle og Mad Arkitekter til å bistå i prosessen med å klargjøre loftsarealet for salg med ferdig rammetillatelse basert på loftsveilederen til Plan og Bygningsetaten. Det er et klart råd fra dem at vi selger med ferdig rammetillatelse. En rammetillatelse vil både gi borettslaget større kontroll
over prosjektet, høyere salgssum, samt kortere tid til ferdigstillelse. Styrets Innstilling: Styret gis mandat til å jobbe videre med styrets partnere for å utarbeide et ferdig prospekt med rammetillatelse, samt å inngå kontrakt på salg av loftet til en dertil egnet aktør.

5.7 Salg av næringslokaler - Sara Skogøy

Vi ber om at det blir igangsatt en prosess for salg av næringslokaler
i løpet av 2022. Vi antar at det er hensiktsmessig med en ekstraordinær generalforsamling etter sommeren hvor salg av kjeller blir gjennomgått av styret og behandlet i generalforsamlingen.

Forslag til vedtak: Styret gis mandat til å utrede salg av næringslokaler inkl, deler av
kjeller.

Styrets innstilling: Styret har allerede igangsatt en prosess med å utrede verdi og utviklingspotensialet i borettslagets næring i samarbeid med Urban Jungle med flere.
Rett etter sommeren kan være noe tidlig, men i løpet av 2022 bør la seg gjøre.
Styrets Innstilling: Styret støtter forslaget

5.8 Kjeller - Sara Skogøy

Vi tror det vil være hensiktsmessig å involvere borettslagets beboere om hvilke fasiliteter som er ønskelig å etablere i kjelleren.
Vi ber om at styret utreder hvor mye av kjeller som skal brukes til boder og fellesareal og hvor mye som kan selges sammen med næringslokalene. Vi ber også om at styret utreder om det er lønnsomt å grave ut kjeller før et salg slik at kjellerarealer blir etablert som godkjent arealer. Vi ber om at vedlikehold av dekke i bakgård blir igangsatt umiddelbart uavhengig årstid.

Forslag til vedtak: Styret får mandat til å utrede behov og potensielle arealer for salg
i kjeller, og til å igangsette arbeidet med å finansiere og igangsette vedlikehold av
dekke i bakgård samt refundamentering.

Styrets innstilling: Det foreligger allerede en IG (igangsettingstillatelse) for kjellerarealene, samt planer for å utrede noen av disse for salg. Tidligere estimat
inkludert usikkerheter er stipulert til mellom 20 og 37 millioner kroner. Noe høyere
avhengig av hva som skal etableres i kjeller.

Styrets Innstilling: Styret får mandat til å ta opp lån til dette formålet, begrenset
oppad til kroner 37 millioner kroner. Borettslaget stiller pant i borettslagets eiendom, Gnr. 208 Bnr. 48, for lånet. Lånet settes til å være avdragsfritt fram til et eventuelt framtidig salg av næringslokalene er foretatt, eller et slikt salg er stemt ned på en generalforsamling. Husleieøkning vil måtte påregnes for å dekke inn
rentekostnaden i avdragsfri periode.

5.9 Balkonger - Sara Skogøy

Dersom det vedtas at balkonger installeres før vedlikeholdsarbeid av dekket må styret ha en plan på at alle balkonger/balkongdører sjekkes og evt repareres rett i etterkant av ferdigstillelse av dekkeprosjekt.

Forslag til vedtak: Styret forplikter seg til å kontakte alle andelseiere med balkong for å sjekke at alt er i orden med dører og balkong etter endt vedlikeholdsarbeid knyttet til dekket. Styret forplikter seg også til å igangsette felles reparasjon av dører og/eller balkonger som har tatt skade av vedlikeholdsarbeidet

Styrets innstilling: Styret ser på dette som en naturlig del av et prosjekt av dette omfanget.

Styrets Innstilling: Styret støtter forslaget

5.10 Vaktmesterarbeid - Forslagsstiller: Sara Skogøy

Det er uklarheter knyttet til hvilke arbeidsoppgaver vaktmesteren har pr. i dag. Det oppfattes også som at nåværende vaktmester er utilgjengelig og ikke følger opp oppgaver knyttet til sin stilling som vaktmester, samt at rollen som ansvarlig for drift av næringene ofte blandes med rollen som vaktmester. Det er også vanskelig å komme i kontakt med vaktmester for å få gjennomført oppgaver knyttet til vaktmesterjobben.

Forslag til vedtak: Vi ønsker å outsource vaktmesterjobben til en utenfor borettslaget og ber styret finne en kompetent og egnet vaktmester for jobben.

Styrets innstilling: Styret jobber for tiden med en vaktmesterinstruks, men den er i skrivende stund ikke ferdig. Borettslaget går nå inn i en særdeles hektisk periode med mye byggeaktivitet, og det å ha en vaktmester som kjenner byggene og historikken er nok å foretrekke nå. Dagens vaktmester har ønske om å avtre, men har sagt seg villig til å fortsette fram til de største prosjektene er avklart. Ellers er styret av den oppfatningen at dagens løsning er rimelig for borettslaget, men at et eksternt firma nok er det beste etter at de fleste store prosjekter er avsluttet.

Styrets Innstilling: Styret anbefaler at det stemmes nei til forslaget

5.11 Avfallshåndtering - Sara Skogøy

Vi har behov for bedre muligheter til sortering av avfall i vår bakgård, bla av glass og metall.

Forslag til vedtak: Bestille avfallsbøtte og henting av glass og metall jevnlig.

Styrets innstilling: Styret anerkjenner at det kildesorteres for dårlig, og at noe av dette kan skyldes at det er langt til nærmeste container for glass/metall.

Styrets Innstilling: Styret får mandat til å utrede kostnader, samt bestille dette om kostnadene anses overkommelige for borettslaget.

5.12 Problemer med dører etter installering - Sara Skogøy

Det viser seg at flere beboere har hatt problemer med dørene som ble installert i 2017. Flere av låsene slår seg vrange og er det kan være vanskelig å få døren opp.

Forslag til vedtak: Utrede hvem som har problemer med dørene som ble installert i 2017 og reparere disse, evt ta det på reklamasjon med gjeldende selskap.

Styrets innstilling: Styret har ikke vært kjent med omfanget av disse problemene tidligere
Styrets Innstilling: Styret støtter forslaget

5.13 Drift av næringslokaler - Forslagsstiller: Sara Skogøy

Vi oppfatter det er vanskelig å få innsyn i hvordan status er økonomisk. næringen blir drevet uryddig med tanke på regnskap og drift, Vi mangler informasjon og oversikt over regnskap og reelt utbytte av driften av næringen.

Forslag til vedtak: Gjennomgang av regnskap og drift. Outsource drift av næring til profesjonelle til eventuelt salg av næring er gjennomført.

Styrets innstilling: Styret vurderer fortløpende dette, men ønsker ikke å utføre dette nå siden det må antas at et salg av næring, enten helt eller delvis, er relativt nært forestående. Et arbeid med å outsource driften av næring vil tappe tid og ressurser fra de samme personene som skal utrede verdi, utviklingspotensiale, samt et eventuelt salg av næringen. Det anbefales dog at dette kommer opp som alternativ senere dersom det stemmes nei til et salg når det kommer opp på en generalforsamling.

Styrets Innstilling: Styret anbefaler at det stemmes nei til forslaget.

5.14 Kostnadsfordeling - Nye vinduer

Tidligere har avtalen vært at hver leilighet selv betaler for selve vinduene i sin leilighet, og så betaler EBBA for montasjen. Ordningen oppmuntrer hver enkelt til å vedlikeholde sine vinduer, og vi sparer miljø og budsjett for unødige belastninger.

Forslag til vedtak: Foreslår at ordningen videreføres. Foreslår også at vinduer nyere enn år 2000 vurderes for rehabilitering, det er store forskjeller.

Styrets innstilling: Styret anbefaler å stemme nei til dette. Bytte av vinduer et og et på forskjellige tider blir betraktelig dyrere.

5.15 Varmtvann

Da vi hadde rehabiliteringen ca år 2008 ble vi forespeilet varmtvannsteller for hver leilighet. Installatøren gikk konk og det var mye kaos. Med dagens/fremtidig strømpris er det kanskje på tide å se på muligheter for å ferdigstille disse opprinnelige planene? Det kan lages en oversikt over hva som er gjort av installasjon, hva som må gjøres, hva ferdigstillelsen koster, hva er varmtvannsregningen pr mnd fra oktober til april, denne vinteren. Og vil det være driftskostnader på dette? Som med vinduene, er det et poeng å motivere hver enkelt beboer til moderat ressursbruk i disse krevende tider.

Forslag til vedtak: Styret får en viss oversikt over varmtvannssituasjonen, og fremlegger sak til årsmøtet.

Styrets innstilling: Dette kommer nok som et lovkrav etterhvert. Styret får mandat til å utrede dette, og fremlegge priser.

5.16 Støyproblematikk med nye utesteder i nabogården

Det kommer nye utesteder i nabogården. Det VIL bli mer nattestøy, fra kø og musikk fra åpne dører. Bydelsoverlegen trenger udiskutable data på hva som er nattero FØR driften kommer i gang. Bydelsoverlegen kan trolig komme med råd og retningslinjer.

Forslag til vedtak: Det gjøres sertifiserte støymålinger fra leiligheter mot både Bernt Ankersgate og Ebbellsgate, nederst mot naboen, innen driften kommer igang.

Styrets innstilling: Nye vinduer og ventilasjon med støydemping antas å redusere dette problemet. Styret ønsker ikke bruke penger på dette.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Are Smith-Meyer
Styremedlem, Elin Renate Holter
Styremedlem, Marianne Lønstad
Styremedlem, Christoffer A L Leander
Varamedlem, Pil Christian Cappelen Smith
Varamedlem, Stine Berg Knudsen

Valgkomiteens innstilling vil bli presentert under møtet.

6.1 Valg av leder

Styreleder Are Smith Meyer v/Fornebu Forvaltning, på valg. Det skal avholdes valg av styreleder.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Styremedlem Marianne Lønstad, til valg. Det skal velges ett styremedlem for 2 år.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Det skal velges to varamedlemmer for 1 år.

6.4 Valg av valgkomite

Disponible midler

	Regnskap 2021	Regnskap 2020
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	**970 909**	**1 782 424**
B. Endring i disponible midler		
Årets resultat	1 206 473	582 427
Kjøp / salg anleggsmidler	0	0
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-1 448 935	-1 243 943
Endringer i andre langsiktige poster	150 000	-150 000
B. Årets endring disponible midler	**-92 462**	**-811 515**
C. Disponible midler	**878 447**	**970 909**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	1 295 662	1 200 608
Kortsiktig gjeld	-417 215	-229 699
C. Disponible midler	**878 447**	**970 909**

Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet.
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2021 Ebba Borettslag

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	2 545 038	2 659 428	3 647 000	2 570 000
Leie forretningslokaler	1	1 260 960	1 260 960	1 261 000	1 261 000
Sum leieinntekt		**3 805 998**	**3 920 388**	**4 908 000**	**3 831 000**
Annen inntekt					
Sum inntekt		**3 805 998**	**3 920 388**	**4 908 000**	**3 831 000**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	2	179 045	195 450	200 000	217 000
Styrehonorar	2	263 748	315 000	325 000	325 000
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	3	0	0	4 000	4 000
Driftskostnad					
Kostnad eiendom/lokale	4	538 844	613 648	597 000	529 000
Kommunale avgifter/renovasjon	5	267 609	297 126	299 000	311 000
Lisenser, leie av maskiner ol.	6	69 045	6 045	6 000	71 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7	4 236	73 579	12 000	12 000
Reparasjon og vedlikehold	8	587 332	408 029	18 410 000	8 390 000
Revisjonshonorar		5 176	5 057	5 000	5 000
Forretningsførerhonorar		112 379	109 746	111 000	116 000
Andre honorar	9	118 055	696 606	114 000	110 000
Kontorkostnad		0	639	0	0
TV/bredbånd		198 448	221 050	256 000	209 000
Kontingent og gaver		10 800	10 500	11 000	11 000
Forsikring		2 565	4 028	4 000	4 000
Eiendomsskatt		31 144	30 835	0	0
Andre kostnader	10	31 704	36 087	8 000	8 000
Sum kostnad		**2 420 128**	**3 023 423**	**20 362 000**	**10 322 000**
Driftsresultat		**1 385 870**	**896 965**	**-15 454 000**	**-6 491 000**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		176 195	178 169	185 000	179 000
Rentekostnad		355 592	492 706	745 000	325 000
Netto finansposter		**179 397**	**314 537**	**560 000**	**146 000**
Årsresultat		**1 206 473**	**582 427**	**-16 014 000**	**-6 637 000**
Overført til/fra annen egenkapital		1 206 473	582 427	0	0
SUM OVERFØRINGER		**1 206 473**	**582 427**	**0**	**0**

Balanse 2021 Ebba Borettslag

	Note	2021	2020
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	3	14 268 545	14 268 545
Påkostninger	3	442 113	442 113
Finansielle anleggsmidler			
Aksjer og andeler	12	100 000	100 000
Utlån	11	11 382 840	11 532 840
Sum anleggsmidler		**26 193 498**	**26 343 498**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		173 115	170 576
Andre kortsiktige fordringer	13	12 701	12 728
Forskuddsbetalte kostnader		54 290	49 906
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		1 055 555	967 398
Sum omløpsmidler		**1 295 662**	**1 200 608**
SUM EIENDELER		**27 489 160**	**27 544 106**

Balanse 2021 Ebba Borettslag

	Note	2021	2020
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		3 600	3 600
Sum innskutt egenkapital		**3 600**	**3 600**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		6 051 026	4 844 553
Sum opptjent egenkapital		**6 051 026**	**4 844 553**
Sum egenkapital	**14**	**6 054 626**	**4 848 153**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	15	21 017 319	22 466 254
Sum langsiktig gjeld		**21 017 319**	**22 466 254**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		20 893	60 759
Leverandørgjeld		297 787	48 181
Skyldig off. myndigheter		21 451	25 599
Påløpne renter		30 556	47 694
Annen kortsiktig gjeld	16	46 530	47 465
Sum kortsiktig gjeld		**417 215**	**229 699**
Sum gjeld		**21 434 534**	**22 695 953**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**27 489 160**	**27 544 106**
Pantstillelser	17	21 017 319	22 466 254

Sted:_____ Dato:_____

Are Smith-Meyer
Styreleder

Christoffer A L Leander
Styremedlem

Marianne Lønstad
Styremedlem

Elin Renate Holter
Styremedlem

Noter årsregnskap 2021 Ebba Borettslag

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.
Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående.
Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 50.000,-. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.
Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter
Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.
Inntektsføring ved salg av varer/tjenester skjer på leveringstidspunktet.
Tjenester inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

Skattetrekk
Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2021	2020
3600 Innkrevde felleskostn. drift	522 204	522 204
3650 Innkrevde felleskostn. renter	339 378	596 952
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	1 683 456	1 540 272
3605 Leie forretningslokaler	1 260 960	1 260 960
Sum	**3 805 998**	**3 920 388**

Note 2 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2021	2020
5100 Fast lønn til ansatte fra lønnssystemet	96 631	98 544
5120 Timelønn fra lønnssystemet	14 375	21 375
5150 Påløpne feriepenger	13 321	14 390
5400 Arbeidsgiveravgift	52 840	59 111
5405 Arb.giv.avg.feriepenger - fra lønnssystemet	1 878	2 029
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	263 748	315 000
Sum	**442 793**	**510 450**

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0,1.

Note 3 - Varige driftsmidler

	Brannvernutstyr	Bredbånd	Boligeiendommer	Påkostninger bygg - ny andel
Anskaffelseskost pr.01.01 :	204 590	66 528	14 268 545	442 113
Årets tilgang :	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	204 590	66 528	14 268 545	442 113
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	204 590	66 528	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	0	14 268 545	442 113
Anskaffelsesår :	2006	2005	2003	2014
Antatt levetid i år :	5	15		

Noter årsregnskap 2021 Ebba Borettslag

Note 3 - Varige driftsmidler

Eiendommen er forsikret i iF, polisenummer SP 1459615 gjennom Ebba Sameie.

Borettslaget eier tomtene Bernt Ankers gate 4 g. nr. 208/b. nr. 0048 og Ebbels gate 4 g. nr. 208/b. nr. 0177.

Tomtens areal utgjør for Bernt Ankers gate 4 630,2 m2 og for Ebbels gate 4 622,9 m2 i følge takst 4.10.2002 og utgjør kroner 2.568.338 av tomtens verdi.

Begge arealer er oppgitt med forbehold om unøyaktigheter. Byggeår er oppgitt å være 1898-99 for begge eiendommene.

744 Ebba Borettslag Org. nr. 985911576

Note 4 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2021	2020
6300 Leiekostnader lokaler	0	7 500
6360 Annet renhold	6 188	7 151
6361 Fast renhold	68 763	64 829
6364 Matteleie	11 063	9 599
6390 Andre driftskostnader	0	84 918
6392 Containerleie/tømming	13 180	0
6398 Fellleskostnader Ebba sameie	439 651	439 651
Sum	**538 844**	**613 648**

Konto 6360 gjelder årlig vask av gelenderet.

Note 5 - Kommunale avgifter

	2021	2020
6329 Kommunale avgifter	267 609	297 126
Sum	**267 609**	**297 126**

Note 6 - Lisenser, leie av maskiner ol.

	2021	2020
6420 Leie av datautstyr	6 045	6 045
6490 Andre leiekostnader	63 000	0
Sum	**69 045**	**6 045**

Konto 6420 gjelder lisens Bevar HMS og webhotell.
Konto 6490 gjelder leie av dekk støtte fra PA entrepernør.

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2021	2020
6500 Verktøy og redskaper	0	1 999
6540 Inventar	878	63 532
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	0	2 709
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	372	3 821
6552 Driftsmateriell	2 986	1 518
Sum	**4 236**	**73 579**

Konto 6540 gjelder innkjøp av div. småting fra Jernia.

Noter årsregnskap 2021 Ebba Borettslag

Note 8 - Reparasjoner og vedlikehold

	2021	2020
6601 Vedlikehold bygg	114 563	113 500
6602 Vedlikehold VVS	6 314	39 926
6603 Vedlikehold elektro	0	21 840
6605 Vedlikehold fellesanlegg	117 513	0
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	17 070	164 397
6641 Malerarbeider	0	13 698
6643 Glassarbeid/Vindu	0	12 381
6646 Mur, betong og grunnarbeid	33 230	12 263
6648 Vedlikehold dører og porter	79 779	20 541
6663 Vedlikehold ventilasjon	218 863	0
6690 Diverse vedlikeholdskostnader	0	9 484
Sum	**587 332**	**408 029**

Konto 6601 gjelder montering av 80 nye dekkestøtter og arbeider med trappeløp.
Konto 6602 gjelder årlig rammeavtale med rørlegger sentralen AS.
Konto 6605 gjelder nytt dekke prosjekt på gårdsplassen .
Konto 6617 gjelder hovedsaklig kostnader brannalarmanlegg etter rapport OBRE.
Konto 6646 gjedler inspeksjon av rør.
Konto 6648 gjelder div. oppgaver i forhold til montering av dører og porter.
Konto 6663 gjlder rens av ventilisjaon.

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

Note 9 - Andre honorar

	2021	2020
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	32 709	15 194
6720 Juridisk honorar	0	10 985
6730 Teknisk honorar	79 625	648 450
6750 Vakthold	5 721	21 977
Sum	**118 055**	**696 606**

Konto 6714 inneholder kostnader til lønnsavtale med Usbl og viderefakturering av eiendomsskatt.
Konto 6730 inneholder kostnader til oppfølging av byggesaker og miljøgeologiske undersøkelser.
Konto 6750 gjelder vakthold og sikkerhetsavtale med Stanley Security.

744 Ebba Borettslag Org. nr. 985911576

Note 10 - Andre kostnader

	2021	2020
7718 Fellesarrangement	100	765
7719 Møter, div. styret	557	2 252
7770 Betalingskostnader	1 098	1 403
7773 Omkostninger innkreving	23 991	31 127
7790 Andre kostnader	5 957	540
7792 Øredifferanse	1	0
Sum	**31 704**	**36 087**

Konto 7790 gjelder purring fra kredinor og gebyr til bymiljøetaten.

Note 11 - Andre utlån

Ebba borettslag har en langsiktig fordring på Ebba Næring AS. Lånet skal nedbetales over 30 år fra 31.05.2013.
Lånet var avdragsfritt frem til 01.01.2018. Det ble betalt avdrag i 2018 og 2019. Lånet er gjort avdragsfritt for 2020 og 2021.
Det ble i 2020 ytt et tilleggslån på kroner 150.000.

Note 12 - Aksjer og andeler

Ebba borettslag eier aksjene i Ebba Næring AS 100%.

Note 13 - Andre kortsiktige fordringer

	2021	2020
1542 Mellomregning finansieringsforetak	10 812	10 625
1570 Andre kortsiktige fordringer	1 889	2 102
1577 Forskudd lønn	0	1
Sum	**12 701**	**12 728**

Konto 1570 gjelder tilgode renter fra Klare Finans AS.

Noter årsregnskap 2021 Ebba Borettslag

Note 14 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	3 600	0	3 600
Sum innskutt egenkapital	**3 600**	**0**	**3 600**
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	4 844 553	1 206 473	6 051 026
Sum opptjent egenkapital	**4 844 553**	**1 206 473**	**6 051 026**
Sum egenkapital	**4 848 153**	**1 206 473**	**6 054 626**

744 Ebba Borettslag Org. nr. 985911576

Note 15 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**Den Norske Stats Husbank**	**Den Norske Stats Husbank**	**Den Norske Stats Husbank**	**Handelsbanken Eiendomskreditt**
Lånenummer:	**11493468 01**	**1149346830**	**1149346810**	**83987197008**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2009	2004	2003	2020
Rentesats:	1.036 %	2.477 %	2.477 %	1.74 %
Betingelser:	Flytende rente halvår	Fastrente 20 år fra 31.08.12	Fastrente 20 år fra 01.08.12	
Beregnet innfridd:	01.11.2033	01.08.2022	01.02.2029	30.09.2037
Opprinnelig lånebeløp:	9 000 000	998 000	8 002 000	10 900 000
Lånesaldo 01.01:	6 241 454	136 866	5 246 747	10 841 189
Avdrag i perioden:	450 903	77 485	346 593	573 954
Lånesaldo 31.12:	**5 790 551**	**59 381**	**4 900 154**	**10 267 234**
Saldo 5 år frem i tid:	3 464 941	0	1 638 454	7 346 397

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 11493468 01	1	379 091	379 091
	1	233 847	233 847
	1	223 926	223 926
	1	221 922	221 922
	1	209 900	209 900
	1	200 028	200 028
	1	196 070	196 070
	1	192 062	192 062
	1	188 104	188 104
	4	178 134	712 536
	2	176 179	352 358
	1	160 247	160 247
	1	156 240	156 240
	2	154 285	308 570
	1	152 281	152 281
	1	150 278	150 278
	2	142 361	284 722
	2	140 357	280 714
	1	136 349	136 349
	1	132 391	132 391
	2	112 501	225 002
	4	104 535	418 140
	2	96 569	193 138
	1	82 640	82 640
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 1149346810	1	320 799	320 799
	1	197 889	197 889
	1	189 493	189 493
	1	187 798	187 798
	1	177 624	177 624
	1	169 270	169 270
	1	165 920	165 920

Noter årsregnskap 2021 Ebba Borettslag

Langsiktig gjeld

	1	162 529	162 529
	1	159 179	159 179
	4	150 743	602 972
	2	149 089	298 178
	1	135 606	135 606
	1	132 215	132 215
	2	130 561	261 122
	1	128 865	128 865
	1	127 170	127 170
	2	120 470	240 940
	2	118 775	237 550
	1	115 383	115 383
	1	112 034	112 034
	2	95 202	190 404
	4	88 461	353 844
	2	81 720	163 440
	1	69 933	69 933
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 1149346830	1	3 888	3 888
	1	2 398	2 398
	1	2 296	2 296
	1	2 276	2 276
	1	2 152	2 152
	1	2 051	2 051
	1	2 011	2 011
	1	1 970	1 970
	1	1 929	1 929
	4	1 827	7 308
	2	1 807	3 614
	1	1 643	1 643
	1	1 602	1 602
	2	1 582	3 164
	1	1 562	1 562
	1	1 541	1 541
	2	1 460	2 920
	2	1 439	2 878
	1	1 398	1 398
	1	1 358	1 358
	2	1 154	2 308
	4	1 072	4 288
	2	990	1 980
	1	847	847
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 83987197008	1	672 166	672 166
	1	414 634	414 634
	1	397 043	397 043
	1	393 491	393 491
	1	372 174	372 174
	1	354 670	354 670
	1	347 651	347 651
	1	340 546	340 546
	1	333 527	333 527

744 Ebba Borettslag Org. nr. 985911576

Langsiktig gjeld

4	315 850	1 263 400
2	312 383	624 766
1	284 135	284 135
1	277 029	277 029
2	273 563	547 126
1	270 010	270 010
1	266 457	266 457
2	252 420	504 840
2	248 867	497 734
1	241 761	241 761
1	234 743	234 743
2	199 475	398 950
4	185 350	741 400
2	171 226	342 452
1	146 530	146 530

Noter årsregnskap 2021 Ebba Borettslag

Note 16 - Annen kortsiktig gjeld

	2021	2020
2941 Skyldige feriepenger fra lønnssystemet	12 789	14 390
2980 Andre påløpte kostnader	33 741	33 075
Sum	**46 530**	**47 465**

Konto 2980 gjelder avsetning av teknisk honorar i forbindelse med behandling hos Fylkesmannen.

Note 17 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2021
Bokført langsiktig gjeld	21 017 319
Boligselskapets pantesikrede gjeld	**21 017 319**
Bokført verdi av pantsatt eiendom	**14 710 658**

Borettslagets bokførte gjeld er sikret ved pant.
Borettslagets eiendom er stillet som pantesikkerhet. Bokført verdi fremgår av regnskapet.

744 Ebba Borettslag Org. nr. 985911576

Resultat og balanse med noter for Ebba Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Ebba Borettslag		
Styreleder	Are Smith-Meyer (sign.)	03.06.2022
Styremedlem	Elin Renate Holter (sign.)	03.06.2022
Styremedlem	Christoffer A L Leander (sign.)	03.06.2022
Styremedlem	Marianne Lønstad (sign.)	03.06.2022

Disponible midler

	Regnskap 2021	Regnskap 2020
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	**347 991**	**38 550**
B. Endring i disponible midler		
Årets resultat	-81 953	-84 559
Tilbakeføring av avskrivning	244 000	244 000
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-150 000	150 000
B. Årets endring disponible midler	**12 047**	**309 441**
C. Disponible midler	**360 038**	**347 991**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	373 061	357 738
Kortsiktig gjeld	-13 023	-9 747
C. Disponible midler	**360 038**	**347 991**

Resultatregnskap 2021 Ebba Næring AS

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
INNTEKT					
Driftsinntekt					
Husleieinntekt	1	136 660	141 660	142 000	142 000
Leie forretningslokaler	1	600 984	595 368	595 000	604 000
Sum driftsinntekt		**737 644**	**737 028**	**737 000**	**746 000**
Sum inntekt		**737 644**	**737 028**	**737 000**	**746 000**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	2	25 098	24 298	25 000	25 000
Styrehonorar	2	178 000	178 000	178 000	178 000
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	3	244 000	244 000	244 000	244 000
Driftskostnad					
Kostnad eiendom/lokale	4	97 349	97 349	98 000	98 000
Kommunale avgifter/renovasjon	5	0	20 726	21 000	22 000
Reparasjon og vedlikehold		0	0	100 000	25 000
Revisjonshonorar		13 363	13 038	13 000	13 000
Forretningsførerhonorar		32 848	32 080	33 000	34 000
Andre honorar	6	7 816	0	2 000	2 000
Kontorkostnad		3 250	1 243	1 000	2 000
TV/bredbånd		5 725	34 350	10 000	0
Eiendomsskatt		20 726	0	0	0
Andre kostnader	7	18 226	4 273	1 000	1 000
Sum kostnad		**646 400**	**649 356**	**726 000**	**644 000**
DRIFTSRESULTAT		**91 244**	**87 672**	**11 000**	**102 000**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		117	361	2 000	2 000
Rentekostnad		173 314	172 591	173 000	171 000
Netto finansposter		**173 196**	**172 231**	**171 000**	**169 000**
Årsresultat		**-81 953**	**-84 559**	**-160 000**	**-67 000**
Overført til/fra annen egenkapital		-81 953	-84 559	0	0
Sum overføringer		**-81 953**	**-84 559**	**0**	**0**

Balanse 2021 Ebba Næring AS

	Note	2021	2020
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Næringseiendom	3	10 085 334	10 329 334
Sum anleggsmidler		**10 085 334**	**10 329 334**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		1 250	15 730
Andre kortsiktige fordringer	9	258	221
Forskuddsbetalte kostnader		0	5 725
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		369 003	334 412
Innestående skattetrekk	8	2 550	1 650
Sum omløpsmidler		**373 061**	**357 738**
SUM EIENDELER		**10 458 395**	**10 687 072**

Balanse 2021 Ebba Næring AS

	Note	2021	2020
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital		100 000	100 000
Annen innskutt egenkapital		13 618	13 618
Sum innskutt egenkapital		**113 618**	**113 618**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-1 051 086	-969 134
Sum opptjent egenkapital		**-1 051 086**	**-969 134**
Sum egenkapital	**10**	**-937 468**	**-855 516**
Gjeld			
Avsetninger for forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld		11 382 840	11 532 840
Sum langsiktig gjeld		**11 382 840**	**11 532 840**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt husleieinntekt		155	5 279
Leverandørgjeld		7 500	0
Skyldig off. myndigheter		5 368	4 468
Sum kortsiktig gjeld		**13 023**	**9 747**
Sum gjeld		**11 395 863**	**11 542 588**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**10 458 395**	**10 687 072**
Pantstillelser	11	11 382 840	11 532 840

Sted:_____ Dato:_____

Are Smith-Meyer	Stine Berg Knudsen	Ronny Glad
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Noter årsregnskap 2021 Ebba Næring AS

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

Driftsinntekter
Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.
Inntektsføring av husleieinntekter skjer månedlig.
Tjenester inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

Skattetrekk
Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.

Note 1 - Innkrevde husleieinntekter

	2021	2020
3609 Leie parkering	133 000	138 000
3617 Leieinntekter diverse I	3 660	3 660
3605 Leie forretningslokaler	600 984	595 368
Sum	**737 644**	**737 028**

Konto 3617 gjelder leie av bod.

Note 2 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2021	2020
5400 Arbeidsgiveravgift	25 098	24 298
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	178 000	178 000
Sum	**203 098**	**202 298**

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0

Note 3 - Varige driftsmidler

	Næringseiendom
Anskaffelseskost pr.01.01 :	12 200 000
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	12 200 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	2 114 666
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	10 085 334
Årets avskrivninger :	244 000
Anskaffelsesår :	2013
Antatt levetid i år :	50

Eiendommen er forsikret i iF, polisenummer SP 1459615 gjennom Ebba Sameie.

Note 4 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2021	2020
6398 Fellleskostnader Ebba sameie	97 349	97 349
Sum	**97 349**	**97 349**

Noter årsregnskap 2021 Ebba Næring AS

Note 5 - Kommunale avgifter

	2021	2020
6329 Kommunale avgifter	0	20 726
Sum	**0**	**20 726**

Konto 7760 gjelder borettslagets andel av eiendomsskatt.

Note 6 - Andre honorar

	2021	2020
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	7 816	0
Sum	**7 816**	**0**

Note 7 - Driftskostnader administrasjon

	2021	2020
7770 Betalingskostnader	964	960
7773 Omkostninger innkreving	17 262	3 330
7790 Andre kostnader	0	-18
Sum	**18 226**	**4 273**

Note 8 - Bundne midler

	2021	2020
1950 Bankinnskudd for skattetrekk	2 550	1 650
Sum	**2 550**	**1 650**

Selskapets bundne skattetrekksmidler pr. 31.12 er overført til felleskonto i Usbl.

Note 9 - Andre kortsiktige fordringer

	2021	2020
1542 Mellomregning finansieringsforetak	155	0
1570 Andre kortsiktige fordringer	103	221
Sum	**258**	**221**

Konto 1570 gjelder tilgode renter fra Klare Finans AS.

1503 Ebba Næring AS Org. nr. 997649435

Note 10 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	100 000	0	100 000
Annen innskutt egenkapital	13 618	0	13 618
Sum innskutt egenkapital	**113 618**	**0**	**113 618**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	-969 134	-81 952	-1 051 086
Sum opptjent egenkapital	**-969 134**	**-81 952**	**-1 051 086**
Sum egenkapital	**-855 516**	**-81 952**	**-937 468**

Antall aksjer 1000 á pålydende kroner 100. Aksjene eies 100% av Ebba Borettslag.

Selskapets lån til Ebba Borettslag på kroner 11.382.840 er gjort avdragsfritt i 2020 og 2021 for å bedre selskapets likviditet.

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs at eiendelens balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Dette skyldes at regnskapsloven forutsetter at verdien av bygninger fastsettes på basis av historisk kost. Virkelig verdi av bygningsmassen er vurdert til å være høyere enn den balanseførte verdien av gjelden.

Note 11 - Pantstillelser

	2021	2020
Bokført langsiktig gjeld	11 382 840	11 532 840
Boligselskapets pantesikrede gjeld	**11 382 840**	**11 532 840**
Bokført verdi av pantsatt eiendom	**10 085 334**	**10 329 334**

Boligselskapets bokførte gjeld er sikret ved pant. Boligselskapets eiendom er stillet som pantesikkerhet.

Resultat og balanse med noter for Ebba Næring AS.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Ebba Næring AS

Styreleder	Are Smith-Meyer (sign.)	08.06.2022
Styremedlem	Ronny Glad (sign.)	03.06.2022
Styremedlem	Stine Berg Knudsen (sign.)	07.06.2022

Arbeidskapital

	Regnskap 2021	Regnskap 2020
A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap	**222 262**	**80 207**
B. Endring i arbeidskapital		
Årets resultat	-8 103	142 055
B. Endring arbeidskapital	**-8 103**	**142 055**
C. Arbeidskapital	**214 159**	**222 262**
Spesifikasjon av arbeidskapital:		
Omløpsmidler	538 692	486 029
Kortsiktig gjeld	-324 533	-263 767
C. Arbeidskapital	**214 159**	**222 262**

Sameiets arbeidskapital er de økonomiske midlene som de har til rådighet pr. 31.12
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	537 000	537 000	537 000	537 000
Sum leieinntekt		**537 000**	**537 000**	**537 000**	**537 000**
Sum inntekt		**537 000**	**537 000**	**537 000**	**537 000**
KOSTNAD					
Driftskostnad					
Energikostnad	2	278 270	151 057	205 000	253 000
Reparasjon og vedlikehold	3	10 000	10 000	10 000	10 000
Revisjonshonorar		0	3 823	5 000	5 000
Forretningsførerhonorar		12 071	11 789	12 000	13 000
Andre honorar		0	0	3 000	2 000
Forsikringer		243 827	217 883	244 000	273 000
Andre kostnader	4	942	938	11 000	2 000
Sum kostnad		**545 110**	**395 490**	**490 000**	**558 000**
Driftsresultat		**-8 110**	**141 510**	**47 000**	**-21 000**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		7	545	2 000	1 000
Netto finansposter		**-7**	**-545**	**-2 000**	**-1 000**
Årsresultat		**-8 103**	**142 055**	**49 000**	**-20 000**
Overført sameiekapital		-8 103	142 055	0	0
SUM OVERFØRINGER		**-8 103**	**142 055**	**0**	**0**

Balanse 2021 Ebba sameie

	Note	2021	2020
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		272 798	243 827
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		265 894	242 202
Sum omløpsmidler		**538 692**	**486 029**
SUM EIENDELER		**538 692**	**486 029**

Balanse 2021 Ebba sameie

	Note	2021	2020
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		214 159	222 262
Sum opptjent egenkapital		**214 159**	**222 262**
Sum egenkapital	**5**	**214 159**	**222 262**
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		324 522	263 759
Annen kortsiktig gjeld	6	10	8
Sum kortsiktig gjeld		**324 533**	**263 767**
Sum gjeld		**324 533**	**263 767**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**538 692**	**486 029**

Sted:_____ Dato:_____

Are Smith-Meyer Styreleder	Pernille Østli Styremedlem	Marianne Lønstad Styremedlem

1504 Ebba sameie Org. nr 914059763

Note 0 - Regnskapsprinsipp

Ebba Sameie oppstod i forbindelse med seksjonering i desember 2011.
3 av næringsseksjonene ble overdratt fra Ebba Borettslag til Ebba Næring AS i 2013.
Ebba Sameie ble formelt stiftet i Enhetsregisteret i 2014 og består av 9 seksjoner.

I 2016 ble regnskapet endret slik at alle kostnader som er felles for borettslag og næring og kostnader som bare gjelder sameiet er ført i sameiet.

Sameiet er regnskaps- og revisjonspliktig.

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer
Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap.
Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.
ger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter
Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.

Sameiet består av 9 seksjoner som innehas av Ebba Borettslag og Ebba Næring AS
Eiendommer er oppført på g.nr 208, b.nr 48 i Oslo kommune. Eiertomt på 1 294,7 kvm.
Sameiets eiendommer er forsikret gjennom Gjensidige Forsikring polise nr.82185324.

Noter årsregnskap 2021 Ebba sameie

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2021	2020
3600 Innkrevde felleskostn. drift	537 000	537 000
Sum	**537 000**	**537 000**

Note 2 - Energikostnader

	2021	2020
6200 Strøm- og energikostnader	278 270	151 057
Sum	**278 270**	**151 057**

Energikostnaden inkluderer 2% storkundebonus fra Polar Kraft
På grunn av unormalt høye strømpriser på slutten av 2021, er strøm/fjernvarme kostnad økt betydelig.
Boligselskapet har fått refundert noe av sine strømkostnader direkte på desember faktura.Kompensasjonsordningen vil gjelde fra desember 2021 til og med mars 2022.

Note 3 - Reparasjon og vedlikehold

	2021	2020
6630 Egenandel forsikring	10 000	10 000
Sum	**10 000**	**10 000**

Note 4 - Andre kostnader

	2021	2020
7770 Betalingskostnader	932	930
7773 Omkostninger innkreving	10	8
Sum	**942**	**938**

1504 Ebba sameie Org. nr. 914059763

Note 5 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	222 262	-8 103	214 159
Sum opptjent egenkapital	**222 262**	**-8 103**	**214 159**
Sum egenkapital	**222 262**	**-8 103**	**214 159**

Note 6 - Annen kortsiktig gjeld

	2021	2020
2985 Mellomregning finansieringsforetak	10	8
Sum	**10**	**8**

Resultat og balanse med noter for Ebba sameie.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Ebba sameie

Styreleder	Are Smith-Meyer (sign.)	03.06.2022
Styremedlem	Pernille Østli (sign.)	03.06.2022
Styremedlem	Marianne Lønstad (sign.)	03.06.2022

Årsmelding 2021 - Ebba Borettslag

Etter endring i regnskapsloven 1. januar 2018 er det ikke lenger lovpålagt å skrive årsmelding. Styret ønsker likevel å orientere om året som har gått, og har derfor laget en forenklet årsmelding.

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2021 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Are Smith-Meyer
Styremedlem, Elin Renate Holter
Styremedlem, Marianne Lønstad
Styremedlem, Christoffer A L Leander
Varamedlem, Pil Christian Cappelen Smith
Varamedlem, Stine Berg Knudsen

Styret i Ebba Borettslag består av 2 kvinner og 2 menn

Virksomhetens art

Ebba Borettslag er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Ebba Borettslag ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 985911576
Ebba Borettslag består av 36 boliger og 3 næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.
Revisor er KPMG.

Forsikring

Ebba Borettslag er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP1459615.. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret. Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise.

HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.

Ebba Borettslag bruker systemet Bevar HMS som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styrets arbeid

Styret orienterer muntlig under generalforsamlingen.

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Ebba Borettslag mandag 15.05.2023 kl. 18:30 - Usbl - Arbeidersamfunnets Plass 1, 0180 Oslo - Rom 701A.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Aleksander Wærenskjold

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Aleksander Wærenskjold

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Inger Johanne Rudolfsen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen.

Vedtak:
Tatt til orientering

Antall fremmøtte med stemmerett: 19
Antall fremlagte fullmakter: 2
Totalt: 21

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2022

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2022 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2022 anbefales godkjent.

Vedtak:
Årsregnskapet for 2022 ble gjennomgått.
Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2022

Det er ikke lenger et lovkrav å skrive årsmelding. Dette som følge av en endring i regnskapsloven fra 2018. Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt. Styret vil orientere om 2022 i møtet.

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styreleder har honorar etter kontrakt, men for øvrige styremedlemmer må det fastsettes et honorar.

Styret foreslår at styrets honorar fastsettes til kr 113 000 , og at styret foretar fordelingen. Honoraret gjelder for styreperioden 2022-2023 og kostnadsføres i regnskapet for 2023.

Vedtak:
Styrehonorar på kr. 113 000 ,- ble godkjent.

5. Andre saker

5.1 Fjerne overvåkningskamera i bakgård

Det er to overvåkningskameraer i bakgården. Video lagres på en lokal maskin, og har, slik styret kjenner til saken, aldri blitt benyttet for å faktisk oppklare en sak.

Vedtak:
Kamera-avtalen avsluttes ikke.

Sak falt med 17 mot forslag.

5.2 Endre fjorårets vedtak vedrørende bakgård

50% av bakgården skal være for hygge og trivsel, og resterende 50% går til praktiske tiltak.

Vedtak:
Sak falt med kun 1 stemme for forslaget.

5.3 Oppsigelse av avtale med Telenor/Inngåelse av ny felles internettavtale med Global Connect

Dagens TV og internett leveres fra Telenor via COAX. Dette er en gammel teknologi som ikke er fremtidsrettet, samt avtalen med Telenor er dyr. Flere beboere benytter seg ikke av TV-tilbudet og internett tilkoblingen oppleves som ustabil.

Internett over fiber har større hastighet, og flere leverandører tilbyr oss billigere avtaler sammenlignet med dagens avtale med Telenor. Flere av disse leverandørene tilbyr også TV -pakker til gunstige priser, som beboere kan inngå utenfor borettslagets felles internettavtale.

Styret har vært i kontakt med flere leverandører, og har innhentet et svært gunstig tilbud fra Global Connect.

Dagens avtale medfører også at kostnaden per måned blir lik for alle, det vil si at den ikke fordeles etter fordelingsnøkkelen noe som har vært tilfelle fram til i dag.

Vedtak:

Avtale med ny internettleverandør over fiber inngås. Avtalen vil faktureres likt for hver enkelt enhet. TV-pakke kan kjøpes av den enkelte beboer.

19 vedtatt.

6. Valg

6.1 Valg av medlemmer til styret

Styremedlem Elin Renate Holter og Chistoffer A L Leander, på valg. Det skal velges 2 styremedlemmer for 2 år. Det er tillatt med gjenvalg av dagens styremedlemmer.

Vedtak:

Valgt ble: Linn Magnhild Valderaune for 2 år.
Valgt ble: Fabrizio Leone for 2 år.

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

Varamedlem Sara Helen Skogøy og Marianne Lønstad, på valg. Det skal velges 2 varamedlemmer for 1 år. Det er tillatt med gjenvalg av dagens varamedlemmer.

Vedtak:

Valgt ble: Sara Helen Skogøy for 1 år.
Valgt ble: Pernille Østli for 1 år.

6.3 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 2. mai 2023

Vedtak:

Styret får mandat til å velge delegat til Usbls generalforsamling.

6.4 Valg av valgkomite

Valgkomite siste år har vært: Trond Tornes og Pil Christian Cappelen Smith

Vedtak:

Valgt ble: Trond Tornes, Pil Christian Cappelen Smith og Marianne Lønstad

Nytt styre består av:

Styrelede: Are Smith-Meyer
Styremedlem: Inger Johanne Rudolfsen
Styremedlem: Linn Magnhild Valderaune
Styremedlem: Fabrizio Leone
Varamedlem: Pernille Østli
Varamedlem: Sara Helen Skogøy

Protokoll for Ebba Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Aleksander Wærenskjold (sign.)	16.05.2023
Protokollvitne	Inger Johanne Rudolfsen (sign.)	16.05.2023

Innkalling til ekstraordinær generalforsamling i Ebba Borettslag

Det innkalles til ekstraordinær generalforsamling i Ebba Borettslag

Tidspunkt: Onsdag 30.08.2023 kl. 12:00

Sted: Digital generalforsamling via Usbl.no "Bonabo" (tidl. Min Side)

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Finansiering av balkongprosjektet - omgjøring av tidligere formulering vedr. finansiering

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ekstraordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på ekstraordinær generalforsamling

2. Finansiering av balkongprosjektet - omgjøring av tidligere formulering vedr. finansiering

I det tidligere generalforsamlingsvedtaket fra 2021 ble følgende formulering brukt ang betaling for balkongene:

"Det vil være Ebba borettslag som er avtalepart med Balkongteam og ansvarlig for betaling og byggherre sine øvrige plikter etter kontrakten. Borettslaget vil fakturere den enkelte andelseier for balkonger som bestilles."

Denne formuleringen legger opp til at beboerne blir fakturert for balkongene i form av et engangsbeløp, ikke over en lengre periode via fellesutgifter.

For å presisere overnevnte, og samtidig innfri långivers krav til formulering av vedtak om et låneopptak, trengs det et nytt, oppdatert vedtak rundt finansieringen av balkongprosjektet.

Enkelt forklart ønsker styret at borettslaget tar opp et lån for å dekke totalkostnadene til balkongprosjektet. Vår forretningsfører, Usbl, vil så øremerke lånet til de andelene som får balkonger, slik at fellesgjelden og månedlige kostnader til renter og avdrag knyttes til de aktuelle leilighetene.
Prisene per balkong er oppgitt til:
1,2M x 2,2m: 131.940,- inkl. mva.
1,2m x 3,0m: 141.920,- inkl. mva.

Da långiver trolig vil kreve pant foran andelseiernes borettsinnskudd (som er normalt ved låneopptak), legges det opp til at saken må vedtas med 2/3-flertall. Lånebeløpet settes noe over avtalt sum for balkongprosjektet (4.383.924,- inkl. mva.) for å ta høyde for uforutsette kostnader som forhåpentligvis ikke påløper. Evt. "rest" etter alle kostnader tilhørende balkongprosjektet er betalt, vil betales tilbake på lånet, slik at lånebeløpet og fellesgjelden reduseres så mye som mulig.

Styret har pt. ikke innhentet lånetilbud og ber derfor om en generell fullmakt for å kunne fremforhandle de beste lånebetingelsene som markedet kan tilby.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å etablere finansieringsmodell og kostnadsfordeling for balkongprosjektet.

Kostnader knyttet til prosjektet og relaterte lånekostnader legges inn i fellesgjelden til de aktuelle andelseierne.

Generalforsamlingen i Ebba Borettslag vedtar å ta opp lån inntil kr 4.500.000,- til å finansiere bygging av balkonger. Til sikkerhet for lånet
kan kredittgiver etablere panterett i gnr. 208, bnr. 48 i Oslo kommune pålydende kr 5.400.000,- foran borettsinnskuddet.

Protokoll

Fra ekstraordinær generalforsamling i Ebba Borettslag onsdag 30.08.2023 kl. 12:00 - Digital generalforsamling via Usbl.no "Bonabo" (tidl. Min Side).

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Aleksander Wærenskjold

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:

Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Aleksander Wærenskjold

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Som sist foreslås Inger Johanne Rudolfsen

Vedtak:

Valgt ble: Inger Johanne Rudolfsen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:

Antall fremmøtte med stemmerett: 25
Antall fremlagte fullmakter: 0
Totalt: 25

Tatt til orientering.

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:

Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:

Godkjent

2. Finansiering av balkongprosjektet - omgjøring av tidligere formulering vedr. finansiering

I det tidligere generalforsamlingsvedtaket fra 2021 ble følgende formulering brukt ang betaling for balkongene:

"Det vil være Ebba borettslag som er avtalepart med Balkongteam og ansvarlig for betaling og byggherre sine øvrige plikter etter kontrakten. Borettslaget vil fakturere den enkelte andelseier for balkonger som bestilles."

Denne formuleringen legger opp til at beboerne blir fakturert for balkongene i form av et engangsbeløp, ikke over en lengre periode via fellesutgifter.

For å presisere overnevnte, og samtidig innfri långivers krav til formulering av vedtak om et låneopptak, trengs det et nytt, oppdatert vedtak rundt finansieringen av balkongprosjektet.

Enkelt forklart ønsker styret at borettslaget tar opp et lån for å dekke totalkostnadene til balkongprosjektet. Vår forretningsfører, Usbl, vil så øremerke lånet til de andelene som får balkonger, slik at fellesgjelden og månedlige kostnader til renter og avdrag knyttes til de aktuelle leilighetene.
Prisene per balkong er oppgitt til:
1,2M x 2,2m: 131.940,- inkl. mva.
1,2m x 3,0m: 141.920,- inkl. mva.

Da långiver trolig vil kreve pant foran andelseiernes borettsinnskudd (som er normalt ved låneopptak), legges det opp til at saken må vedtas med 2/3-flertall. Lånebeløpet settes noe over avtalt sum for balkongprosjektet (4.383.924,- inkl. mva.) for å ta høyde for uforutsette kostnader som forhåpentligvis ikke påløper. Evt. "rest" etter alle kostnader tilhørende balkongprosjektet er betalt, vil betales tilbake på lånet, slik at lånebeløpet og fellesgjelden reduseres så mye som mulig.

Styret har pt. ikke innhentet lånetilbud og ber derfor om en generell fullmakt for å kunne fremforhandle de beste lånebetingelsene som markedet kan tilby.

Vedtak:

Vedtak:
Generalforsamlingen i Ebba Borettslag vedtok å ta opp lån inntil kr 4.500.000,- til å finansiere bygging av balkonger. Til sikkerhet for lånet kan kredittgiver etablere panterett i gnr. 208, bnr. 48 i Oslo kommune pålydende kr 5.400.000,- foran borettsinnskuddet.

Vedtaksforslaget fikk 21 av 24 avgitte stemmer og krav om 2/3-flertall er oppnådd.

Protokoll ekstraordinært møte for Ebba Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder for digitalt møte	Aleksander Wærenskjold (sign.)	08.09.2023
Protokollvitne	Inger Johanne Rudolfsen (sign.)	06.09.2023

Omar Karim
Endeløs gate 4a

0183 OSLO
NO - Norge

Utstedt dato: 26.02.2025

Årsoppgave for 2024
Andel av borettslagets skattemessige beløp

Andelsnummer:	24	**Bolignummer:**	H0302
Boenhetens gatenavn:	EBBELLS GATE		
Boenhetens husnummer:	4	**Boenhetens husbokstav:**	A

Andel inntekt i borettslag: 1 724
Tema: Bolig og eiendeler. Post 2.8.1.1

Andel kostnader i borettslag: 10 743
Tema: Bolig og eiendeler. Post 3.3.4.1

Andel formuesverdi i borettslag: *
Tema: Bolig og eiendeler(Post 4.3.3 Andel fritidsboligselskap) (Post 4.6.1 Formue av fast eiendom i utlandet)

Andel formue i borettslag: 308 686
Tema: Bolig og eiendeler / Post 4.5.3

Andel gjeld i borettslag: 544 968
Tema: Bolig og eiendeler. Post 4.8.2

Andelseiers fødselsnr:	110392 22517		
Eiertid:	0108 - 3112	**Eierandel:**	1/1
Oppgavegivers org.nr:	985 911 576	**Bruksoverlating:**	Nei

Oppgavegivers navn og adresse:
Ebba Borettslag
v/Boligbyggelaget Usbl, Postboks 8944 Youngstorget
0028 OSLO

* Forretningsfører innrapporterer kun formuesverdi dersom boligselskapet består av fritidsboliger og boliger i utlandet.
For alle andre boligselskaper fastsettes nå formuesverdi ut fra arealbasert takseringssystem, og er et forhold mellom boligeier og skattemyndighetene.

De som har spørsmål rundt fastsetting av formuesverdien for sin bolig, må ta kontakt med Skatteetaten direkte. Har du avsluttet ditt eierforhold til boligen før 31.12 er formuesverdi 0.

Opplysningene er innrapportert til skattemyndighetene

Ordensregler for Ebba borettslag

Innledning
Formålet med ordensreglene er å sikre et godt og trygt bomiljø i Ebba Borettslag. Det er opp til oss beboere at borettslaget blir et trivelig sted å bo hvor vi tar hensyn til hverandre. Den enkelte beboer er ansvarlig for å følge ordensreglene som er vedtatt av Generalforsamlingen. Det vises for øvrig til Borettslagsloven og vedtektene som inneholder bestemmelser om andelshaverens plikter og ansvar.

Anvendelsesområde
Reglene gjelder alle som oppholder seg i borettslaget. Andelseier er ansvarlig for at husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med, og overholder disse reglene.

Generell adferd
Alle må vise hensynsfullhet og gjensidig respekt overfor hverandre, vise toleranse og søke å løse uoverensstemmelser på en minnelig måte. Alle må til enhver tid rette seg etter de påbud som borettslaget gir til opprettholdelse av ro og orden i felles interesse og til beskyttelse av eiendommen.

Alle må behandle borettslagets eiendom på en slik måte at ikke skade oppstår eller gård og grunn forringes, og påse at fellesarealer og gårdsrom er ryddig. Man plikter umiddelbart å rydde opp etter seg selv og egne gjester.

Det er ikke tillatt å benytte boligene til utadrettet næringsvirksomhet er ikke tillatt i borettslaget. Styret kan, etter skriftlig søknad, gi unntak fra bestemmelsen for en tidsavgrenset periode.

Støy
Naboene må ikke forstyrre hverandre med unødig støy. Radio, TV og musikkanlegg må brukes hensynsfullt og avdempes etter kl 23:00. Bruk av husholdningsmaskiner med høyt lydnivå, eller arbeide i leiligheten som kan medføre støy for naboene, skal ikke forekomme etter kl 23:00. På lørdager og særlig søndager skal støyende arbeid helst ikke forekomme. Det er ikke tillatt å bedrive støyende aktiviteter på offisielle helligdager og høytider.

Ved innflytting, modernisering eller reparasjoner i boligen som medfører banking, boring, sliping, saging, med mer, varsles naboer. Arbeidet tillates i tidsrommet: 08:00-20:00 hverdager og 10:00-18:00 helg/helligdager.

Selskapelighet som vil vare etter kl 23:00 og som vil medføre noe støy, bør legges til ukeslutt, og berørte naboer må varsles så tidlig som mulig og med minst tre dagers varsel. Varsel skal også gis til berørte naboer i tilliggende oppganger. Det skal være alminnelig ro i borettslaget etter kl 23:00. Støyende aktivitet skal ikke forekomme i gårdsrommet etter kl 22:00.

Kjøring og parkering
Det er i utgangspunktet ikke tillatt å kjøre i gården for de som ikke leier parkeringsplass. Unntak kan gjøres der dette er absolutt nødvendig for av- og pålessing av store og tunge kolli.

Porten skal alltid være lukket, sommer som vinter. All kjøring må skje med største varsomhet. Barn leker i gårdsrommet.

All parkering i gården er forbudt. Dette gjelder andelshavere, deres gjester og håndverkere.

Sykler
Sykler skal kun parkeres i sykkelstativ.

Oppgangene
Oppgangene skal holdes ryddige og rene. Det er ikke tillatt å sette søppel ut i oppgangene. Sykler, kjelker, vogner osv. skal ikke settes i oppgangen. Oppgangene fungerer som rømningsveier.

Avfall
Husholdningsavfall må pakkes godt inn og legges i hhv. restavfall- og papiroppsamlere. Annet avfall enn alminnelig husholdningsavfall (eks. bygningsavfall etter oppussing mv.) kan ikke kastes i borettslagets oppsamlere. Det må ikke settes avfall eller skrot utenfor søppeloppsamlerne

Forsikring
Andelshaveren står ansvarlig for å forsikre eget innbo og løsøre.

Andelshaveren har plikt til å gjøre alt han kan for å begrense skadeforløp som vil kunne utløse et erstatningstilfelle på borettslagets forsikring, enten denne selv er utløsende faktor eller oppdager at slik skade er i ferd med å skje.

Bygningsarbeider
Andelseieren plikter å la alt arbeid i leiligheten som krever autorisasjon, herunder vvs-arbeid, elektrisk arbeid og bygningsmessige endringer som kan svekke bærekonstruksjonene, bli utført av autoriserte håndverkere med adekvat ansvarsforsikring. Hvis bygningsmessig skade oppstår som følge av at firmaer eller enkeltpersoner uten autorisasjon har utført slikt arbeid, forbeholder borettslaget seg retten til å kreve alle sine utlegg i forbindelse med skaden dekket av andelseieren.

Borettslagets trappeoppganger og fellesområder skal ikke benyttes som lagringsplass for byggematerialer, materiell eller byggeavfall.

Ved oppussingsarbeider som fører til støv og skitt i oppganger, må andelseier sørge for at disse rengjøres hver dag ved arbeidsdagens slutt.

Skilt til dørklokke og postkasse
Skilt til dørklokke og postkasse skal følge felles norm. Det er ikke tillatt å sette egenproduserte lapper på dørklokken eller postkassen.

Nøkler – adgangskontroll mv.
Nøkler til oppgangen bestilles av styret. Det skal i utgangspunktet følge to nøkler med leiligheten. Etter søknad kan styret bestille ytterligere nøkler.

Alle ytterdører samt dører til loft, kjeller og boder skal alltid holdes låst.

Portene inn i gården skal holdes låst etter kl. 1800 alle dager.

Lukene på loftet skal holdes lukket for å unngå at det kommer inn duer og regnvann/snø.

Lys skal slukkes i kjeller og på loft når man forlater disse områder

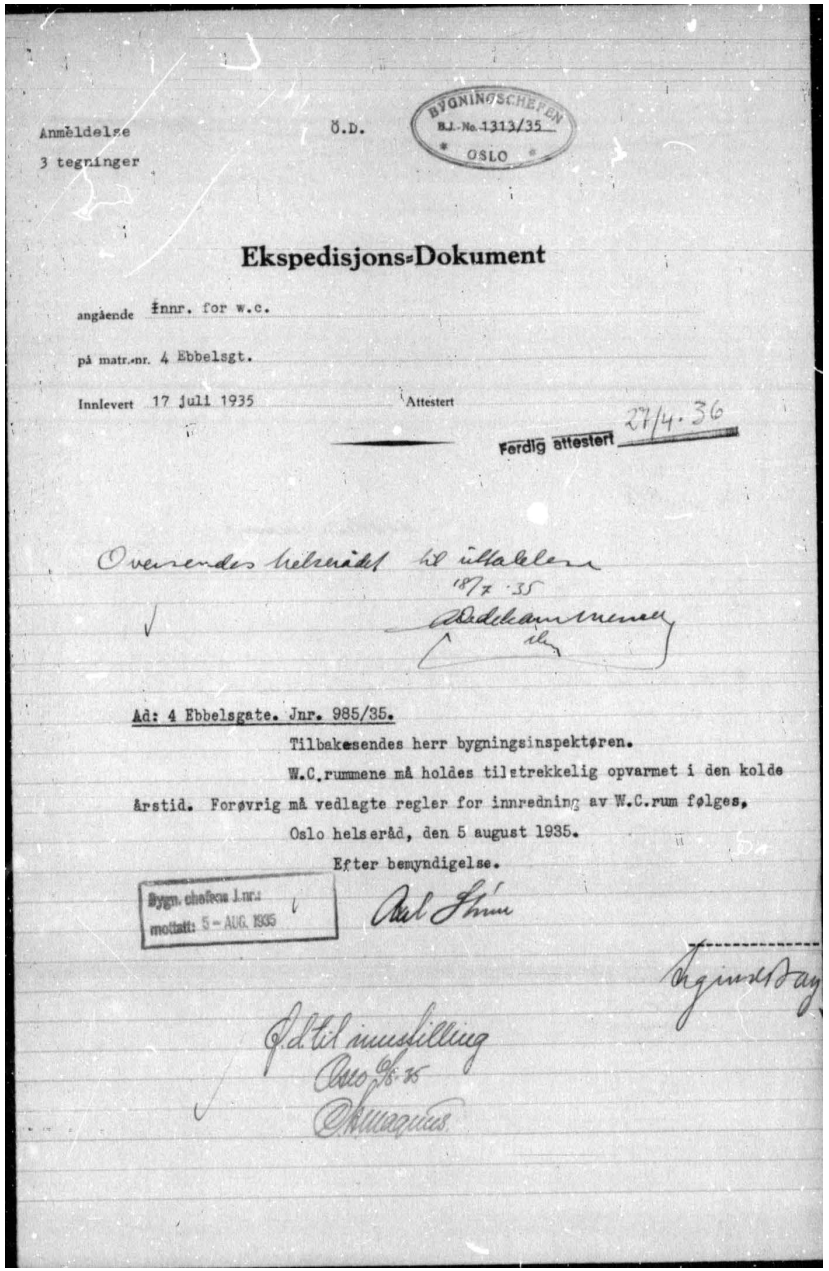
Styret skal underrettes skriftlig dersom beboerne oppdager ting som må repareres eller annet som vedrører fellesskapet.

Dyrehold
Det er tillatt med dyr i borettslaget etter samtykke fra styret og styret kan fastsette regler for dyrehold som forutsetning for samtykke.

Beboere som holder dyr skal sørge for at de ikke sjenerer andre beboere eller etterlater ekskrementer på borettslagets område.

Røyking
Det er ikke tillatt å røyke i portrom og trappeoppganger. Det er ikke tillatt for næringslokalene og benytte bakgården til røyking. Andelseiere som røyker skal unngå dette rett under vinduene.

Vi henstiller ellers alle til å vise hensyn til hverandre, slik at Ebba oppleves som et trivelig sted å bo for oss alle ☺ ☺ ☺!!!



Anmeldelse Ö.D.

3 tegninger

BYGNINGSCHEFEN B.J.-No. 1313/35 OSLO

Ekspedisjons-Dokument

angående Ønnr. for w.c.

på matr.nr. 4 Ebbelsgt.

Innlevert 17 juli 1935 Attestert

Ferdig attestert 27/4.36

Overensdes helseråd til uttalelse
18/7.35

Ad: 4 Ebbelsgate. Jnr. 985/35.

Tilbakesendes herr bygningsinspektøren.

W.C.rummene må holdes tilstrekkelig opvarmet i den kolde årstid. Forøvrig må vedlagte regler for innredning av W.C.rum følges.

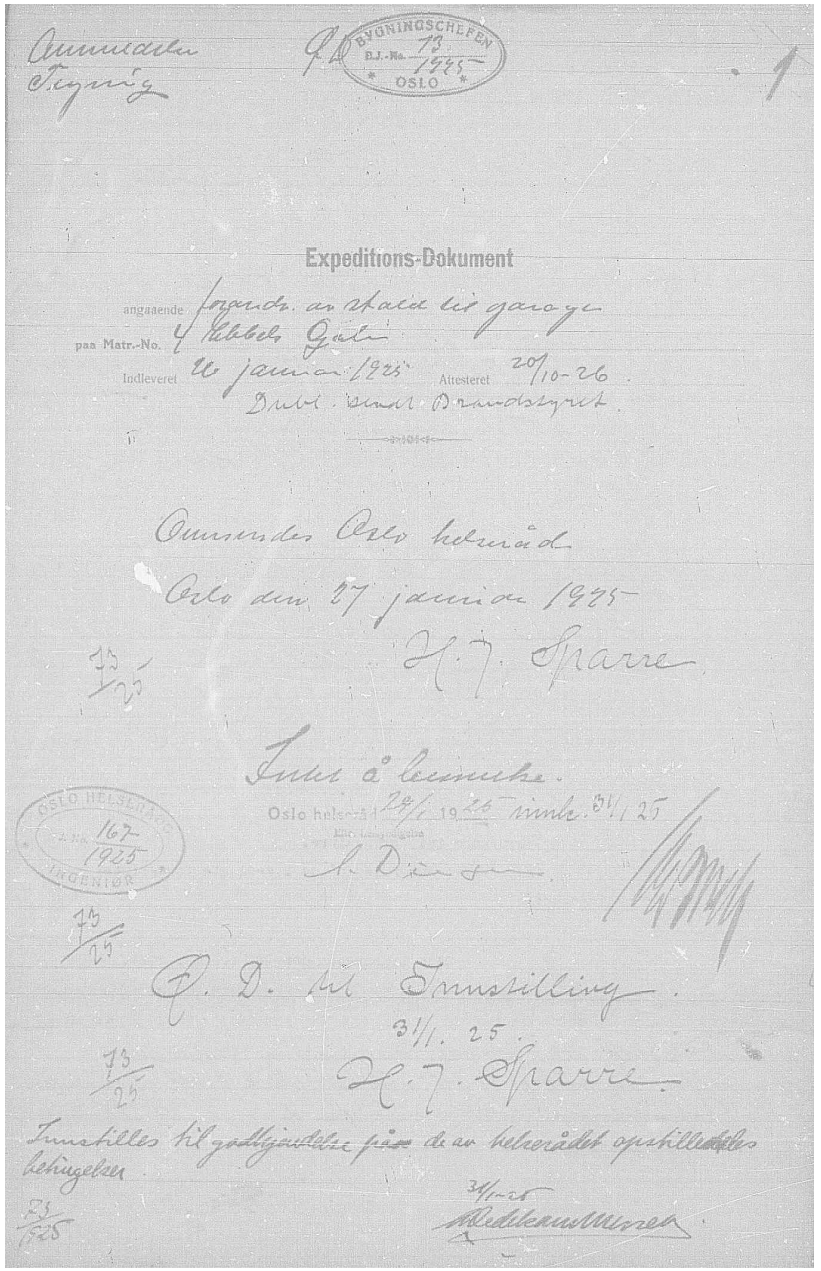
Oslo helseråd, den 5 august 1935.

Efter bemyndigelse.

Bygn. chefens J.nr.: mottatt: 5 - AUG. 1935

Arbeidsdag

P.d.t. innstilling
Oslo 28.35



Anmarkn
Tegning

BYGNINGSCHEFEN
B.J.-No. 73
1925
OSLO

1

Expeditions-Dokument

angaaende Tilgrunds. av stall til garage
paa Matr.-No. 4 Hebbels Gate
Indleveret 10 januar 1925 Attesteret 20/10-26.
Dubl. sendt Brandstyret.

Anmeldes Oslo helseråd.
Oslo den 27 januar 1925
H. J. Sparre.

73/25

Intet å bemerke.
Oslo helseråd 29/1 1926 innk. 31/1 25
A. Dahlen.

OSLO HELSERÅD
167
1925
INNGÅTT

73/25

Q. D. til Innstilling.
31/1. 25.
H. J. Sparre.

73/25

Innstilles til godkjendelse paa de av helserådet opstillede betingelser.
31/1-25
Medlemmet Meyer

73/1925

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Boxs arkitektstudio AS
Alfheim 24
1384 ASKER

Dato: 10.03.2014

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 201016490-23 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Eva Irene Lyseng | Arkivkode: 531

Byggeplass:	BERNT ANKERS GATE 4 B-C	Eiendom:	208/48/0/0
Tiltakshaver:	Ebba borettslag v/ Henning Hoel	Adresse:	Arbeidersamfunnets plass 1, 0181 OSLO
Søker:	Boxs arkitektstudio AS	Adresse:	Alfheim 24, 1384 ASKER
Tiltakstype:	Blokk/bygård	Tiltaksart:	Fasadeendring

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE FOR DELER AV TILTAKET - BERNT ANKERS GATE 4 B-C

Tillatelse til å ta tiltaket i bruk, jfr. plan- og bygningslovens § 21-10 og byggesaksforskriftens § 8-1

Det vises til deres søknad om midlertidig brukstillatelse av 04.03.2014. På dette grunnlag, og med de korreksjonen som fremgår av følgende tegningsgrunnlag, gis midlertidig brukstillatelsen.

Følgende tegninger er godkjent "som bygget"

Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
As built plan 1. etasje	A20-01	27.02.2014	22/4

Midlertidig brukstillatelsen gjelder for næringslokalet og leilighet i 1. etasje.

Gjenstående arbeider:
I følge ansvarlig søker gjenstår ikke arbeider for denne del av tiltaket, men mindre arbeider mht. fasadeendringer.

Det er imidlertid ikke søkt om igangsetting for arbeidene som omfatter oppdeling av leilighet i 2. etasje, samt skilting av næringsarealene. Ferdigattest vil ikke kunne gis før det er gitt igangsettingstillatelse for hele tiltaket og det er bekreftet at samtlige arbeider som er omsøkt er ferdigstilt.

Ferdigattest kan ikke gis før sluttrapport for avfallshåndtering er behandlet.

Ferdigstillelse:
Dersom gjenstående arbeider og innsendelse av søknad om ferdigattest ikke blir utført innen fristen, skal kommunen i medhold av plan- og bygningslovens § 21-10 tredje ledd gi pålegg om ferdigstillelse.

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

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

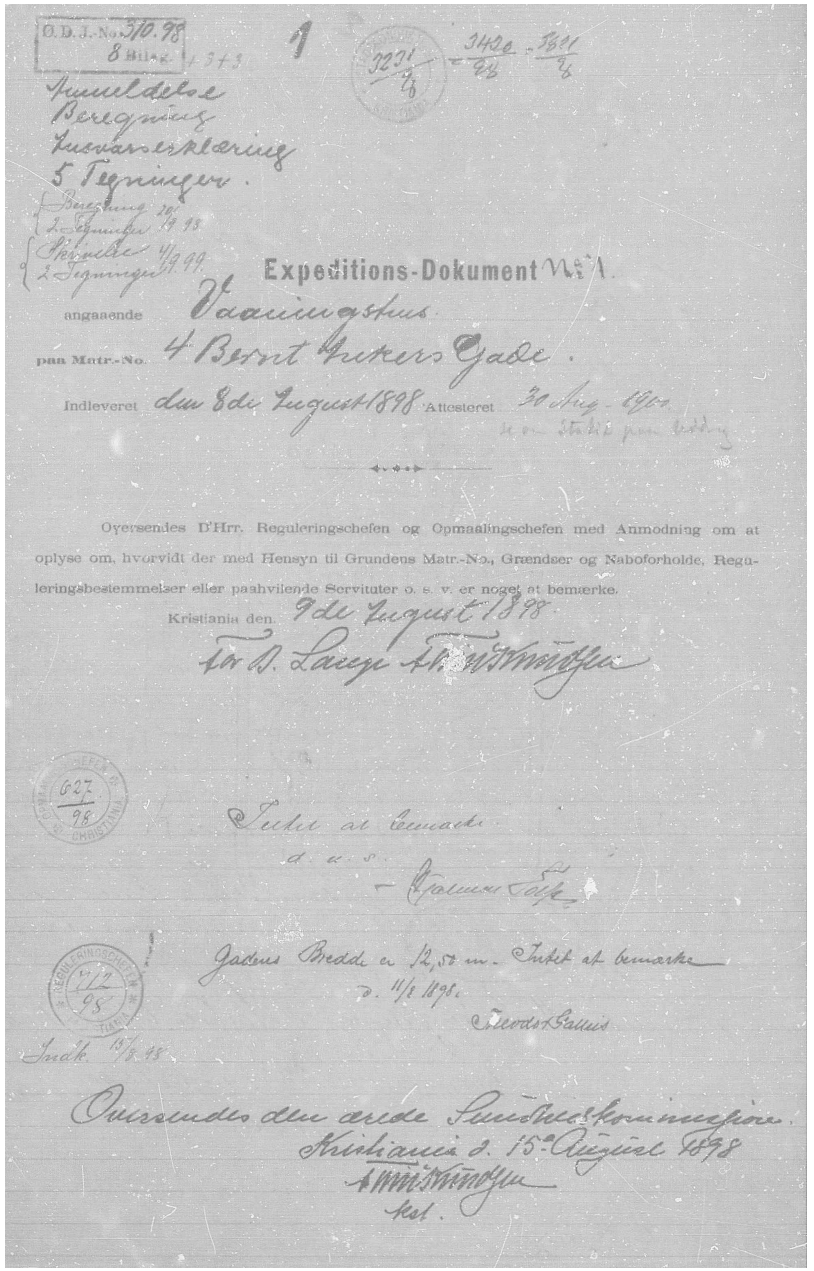
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 10.03.2014 av:

Eva Irene Lyseng - Saksbehandler
Per-Arne Horne - enhetsleder

Vedlegg:
Orientering om klageadgang

Kopi til:
Ebba borettslag v/ Henning Hoel, Arbeidersamfunnets plass 1, 0181 OSLO, henning@ahw.no



O. D. J. No. 310.98
8 Bilag.

1

3221/98 – 3430/98 – 3611/98

Fremmeldelse
Beregning
Tiltrædelseserklæring
5 Tegninger.

Beregning 20/9 98
2 Tegninger 19/9 98
Skrivelse 4/9 98
2 Tegninger 9/9 98

Expeditions-Dokument No 1.

angaaende Vaaningshus

paa Matr.-No. 4 Bernt Ankers Gade.

Indleveret den 8de August 1898 Attesteret 30 Aug. 1898

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. 9de August 1898

for D. Lasse A. Thv. Wandahl

627/98 Tiltr. at bemærke
a. a. s.
– Gjelsvik Falk

Gadens Bredde er 12,57 m. Intet at bemærke
d. 11/8 1898.
Severds Ellis

Indk. 13/8 98

Oversendes den ærede Fremmeldelseskommission.
Kristiania d. 15de August 1898
A. Wandahl
Kst.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

ROMERIKE SVAKSTRØM AS
Postboks 6411 Etterstad
0605 OSLO

Dato: 22.11.2018

Deres ref.: Marius Pedersen | Vår ref.: 201619081-4 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Tommy Monge | Arkivkode: 531

Byggeplass:	EBBELLS GATE 4 OG BERNT ANKERS GATE	Eiendom:	208/48//
Tiltakshaver:	EBBA BORETTSLAG	Adresse:	Postboks 8944 Youngstorget, 0028 OSLO
Søker:	ROMERIKE SVAKSTRØM AS	Adresse:	Postboks 6411 Etterstad, 0605 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest – Ebbells gate 4 og Bernt Ankers gate 4

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for installering av brannalarm, mottatt 19.11.2018.

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

Klagefristen er tre uker

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

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 22.11.2018 av:

Tommy Monge - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:
EBBA BORETTSLAG, Postboks 8944 Youngstorget, 0028 OSLO, henning@ahw.no

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Boxs arkitektstudio AS
Alfheim 24
1384 ASKER

Dato: 05.01.2011

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 201003714-6 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Bjarne Alme	Arkivkode: 531

Byggeplass:	EBBELLS GATE 4C	Eiendom:	208/177/0/0
Tiltakshaver:	Jesper Malm	Adresse:	Ebbells gate 4 C, 0183 OSLO
Søker:	Boxs arkitektstudio AS	Adresse:	Alfheim 24, 1384 ASKER
Tiltakstype:	bygård	Tiltaksart:	Vesentlig endring/reparasjon

FERDIGATTEST - EBBELLS GATE 4 C

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Enklere saker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 05.01.2011 av:

Bjarne Alme - Saksbehandler
Marianne Estevenin - Enhetsleder

Kopi til:

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA

Jesper Malm, Ebbells gate 4 C, 0183 OSLO

Plan- og bygningsetaten

Oslo

BALKONGTEAM AS
Trondheimsveien 426
0953 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 28.06.2024
	202117055 - 25 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Ingrid Marie Sæther Halbjørhus	

Adresse:	BERNT ANKERS GATE 4 A-C	Eiendom:	208/48/0/0
Tiltakshaver:	EBBA BORETTSLAG	Søker:	BALKONGTEAM AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

Ferdigattest - Bernt Ankers gate 4 A-C

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for oppføring av 36 balkonger, mottatt 13.05.2024.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202117055			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Fasade 3 og 4 og nytt snitt	B1919-05	01.07.2021	7/11
Situasjonsplan	D-1	01.04.2022	16/5
Plan 2. etasje	B1919-01	30.03.2022	16/6
Plan 3. etasje	B1919-02	30.03.2022	16/7
Plan 4. etasje	B1919-03	30.03.2022	16/8

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

Fasade 1 og 2	B1919-04	30.03.2022	16/9

Sluttrapport for avfallshåndtering

Sluttrapport for avfallshåndtering ble mottatt 13.05.2024

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

Ingrid Marie Sæther Halbjørhus - saksbehandler
Hildegunn Ohren - enhetsleder

enhet byggesaker indre by vest

Kopi til:
EBBA BORETTSLAG, Postboks 8944 Youngstorget, 0028 OSLO

FERDIGATTEST
ARKITEKTUR - BYGGESAK - DOKUMENTTJENESTER

Følgebrev til leveranse

Ordrenummer:	197654
Leveransetype:	Plantegninger (Leilighet 3. Etg)
Dokumentene er kontrollert:	28.02.2025
Kontrollert av:	CA
Adresse:	EBBELLS GATE 4A
Postadresse:	0183 OSLO
Matrikkel:	0301-208/48

Dokumentene er hentet på grunnlag av den informasjonen som var oppgitt i bestillingen,
samt de sakene som er gjort tilgjengelige fra Plan- og Bygningsetaten.

Ved henvendelse til oss vedrørende denne bestilling, benytt ordrenummer: 197654

post@ferdigattest.net - 2025 © Ferdigattest DA

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Boxs Arkitektstudio AS
Alfheim 24
1384 ASKER

Dato: 30.03.2012

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 201104461-12 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Anne Karin Ørbeck	Arkivkode: 531

Byggeplass:	BERNT ANKERS GATE 4 OG EBBELLS GATE 4	Eiendom:	208/48/0/0
Tiltakshaver:	Ebba Borettslag c/o Ronny Glad	Adresse:	Postboks 8944 Youngstorget, 028 OSLO
Søker:	Boxs Arkitektstudio AS	Adresse:	Alfheim 24, 1384 ASKER
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring av bygningstekniske installasjoner

NY REVIDERT FERDIGATTEST - BERNT ANKERS GATE 4 OG EBBELLS GATE 4

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

Det vises til søknad om ferdigattest av 01.03.2012
Denne ferdigattesten erstatter ferdigattest av 08.03.2012 som utgår.

Den dokumentasjon som er fremlagt bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.
.
Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

Det gjøres oppmerksom på at det kan føres tilsyn og gis pålegg i inntil 5 år etter at ferdigattesten er gitt.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Enklere saker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 30.03.2012 av:

Anne Karin Ørbeck - Saksbehandler
Aleksandar Stijacic - for enhetsleder Mirjana Rakic

Kopi til:
Ebba Borettslag c/o Ronny Glad, Postboks 8944 Youngstorget, 028 OSLO, pgto@online.no

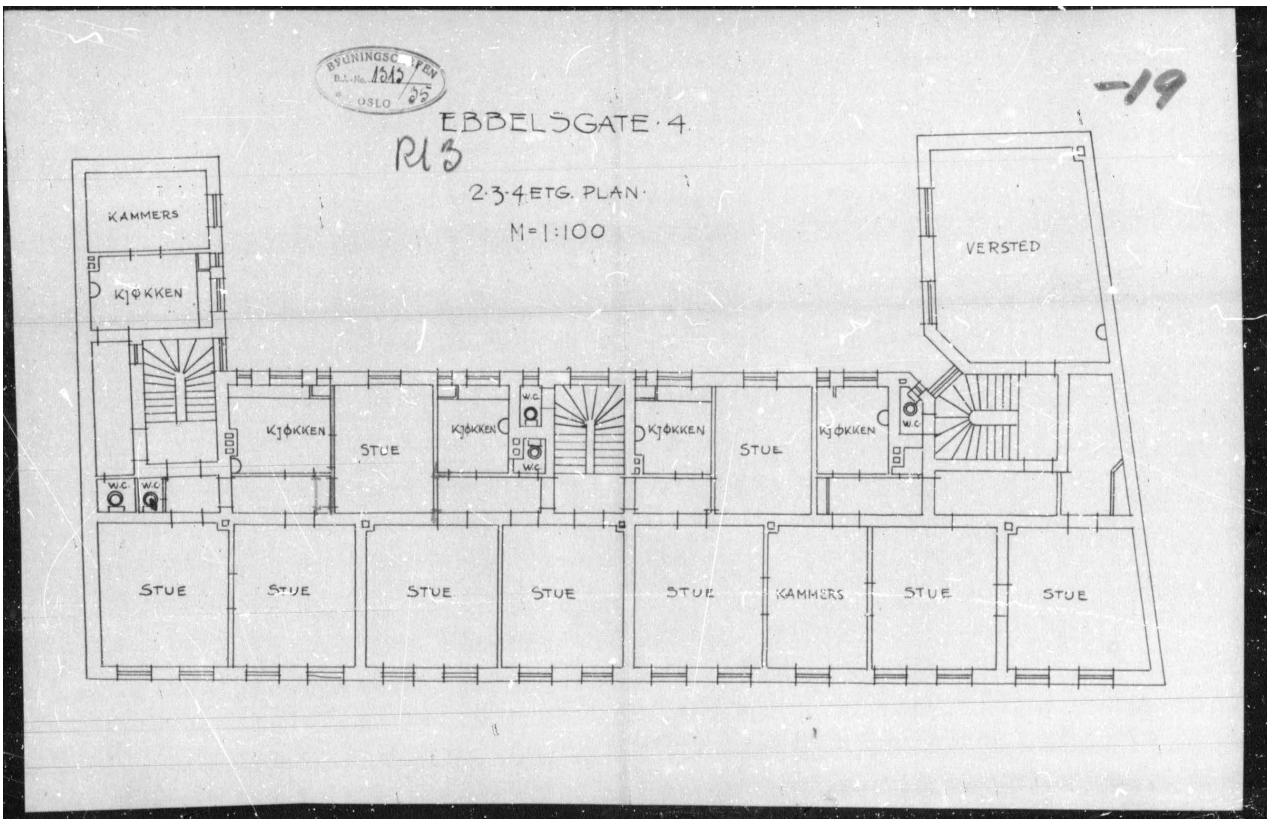
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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


BYGNINGSKONTOR
OSLO
-19
EBBELSGATE 4
RIB
2-3-4 ETG. PLAN
M=1:100
KAMMERS
KJØKKEN
VERSTED
KJØKKEN
STUE
KJØKKEN
KJØKKEN
STUE
KJØKKEN
W.C
W.C
W.C
W.C
W.C
STUE
STUE
STUE
STUE
STUE
KAMMERS
STUE
STUE

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

FlexPod AS
Fossveien 11 B
0551 OSLO
finn@flexpod.no

Dato: 07-12-2009

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200912072-8 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Anne Karin Ørbeck	Arkivkode: 531

Byggeplass:	EBBELLS GATE 4	Eiendom:	208/177/0/0
Tiltakshaver:	Børge Brendenbekk	Adresse:	Brenneriveien 9, 0183 OSLO
Søker:	FlexPod AS	Adresse:	Fossveien 11 B, 0551 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST - EBBELLS GATE 4

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen 02.11.2009.

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

Dersom sluttrapport for avfallshåndtering eller forurenset grunn ikke er innsendt må dette sendes plan- og bygningsetaten snarest for behandling. Krav om sluttrapportering vil være stilt i vedtak om godkjenning av avfallsplan og i vedtak om godkjenning av tiltaksplan for forurenset grunn

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Enklere saker

Dette dokumentet er godkjent elektronisk av:

Anne Karin Ørbeck - Saksbehandler
Marianne Estevenin - for enheltsleder Caroline Waller

Kopi til:
Børge Brendenbekk, Brenneriveien 9, 0183 OSLO, bbb@goo.no

Plan- og bygningsetaten

Oslo

BOXS ARKITEKTSTUDIO AS
Alfheim 24
1384 ASKER

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 10.06.2021
Hans-Karsten Myhre	201707792 - 22 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Celine Jødal	

Adresse:	EBBELLS GATE 4C	Eiendom:	208/48/0/0
Tiltakshaver:	Jesper Malm	Søker:	BOXS ARKITEKTSTUDIO AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Bruksendring

Ferdigattest - Ebbells gate 4 C

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for bruksendring av del av 1. etasje til del av overliggende leilighet, mottatt 28.05.2021.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. Dere har også opplyst at det er utført ikke-søknadspliktige endringer som ikke går utover rammene i tillatelsen. Endringene er vist på «som bygget»-tegninger. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201707792			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Fasade	A40-01	02.11.2016	1/12
Plan kjeller			3/3
Plan 1 og 2	A20-01	16.08.2017	3/8
Planer - som bygget	A20-01	28.05.2021	21/4

Klagefristen er tre uker

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

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

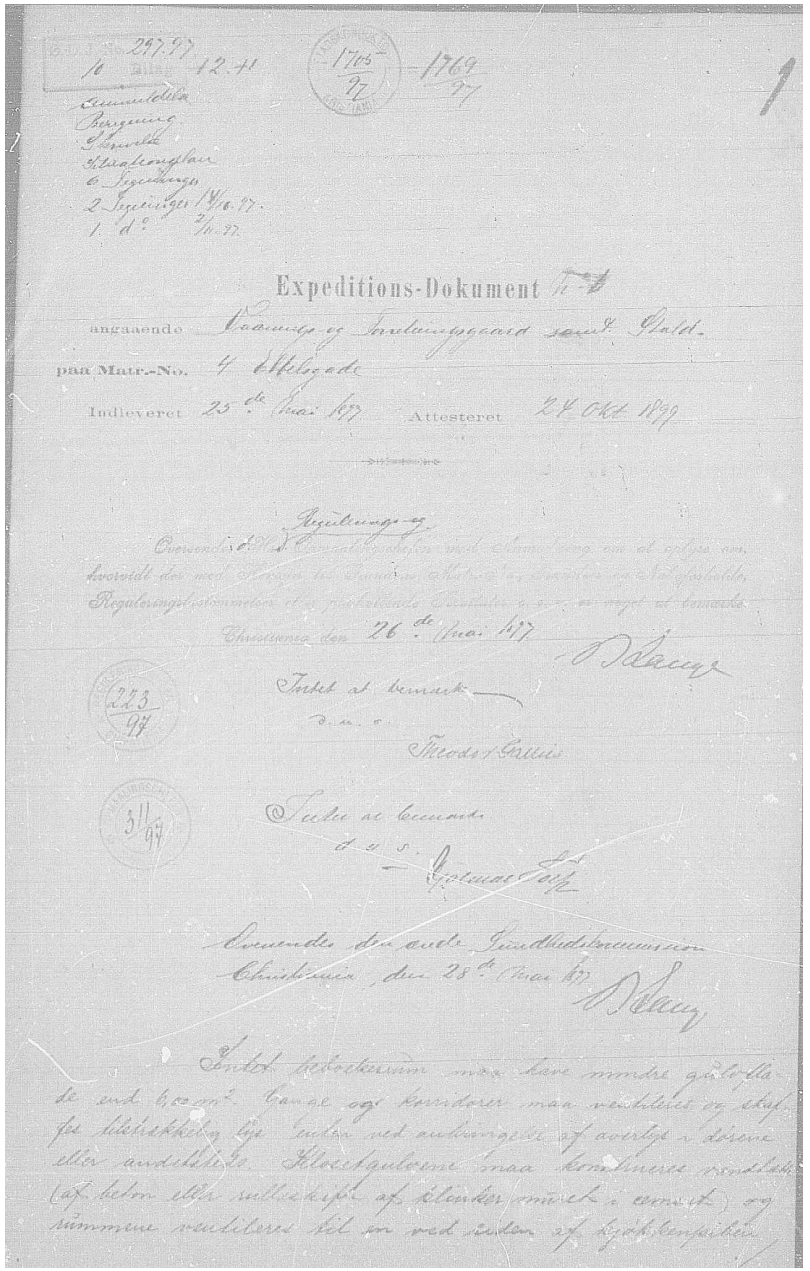
Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum, 0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org. Nr.: NO 971 040 823 MVA

Vennlig hilsen

Celine Jødal - saksbehandler
Hildegunn Ohren - for enhetsleder Anne Torill Halse
avdeling for byggeprosjekter
tett by vest

Kopi til:
Jesper Malm, Ebbelsgate 4A, Leil. 23, 0183 OSLO



10 297.97 12.41

1769 / 97

Tegninger
Beregning
Skrivelse
Graderingsplan
6 Tegninger
2 Tegninger 17/6 97.
1 d° 2/11 97.

1

Expeditions-Dokument № 7

angaaende Pakhus og Forretningsgaard samt Gaard.

paa Matr.-No. 4 Ubebygde

Indleveret 25de Mai 97 Attesteret 24 Okt 1899

Reguleringsvedtægt

Overensstemmende med Reguleringsplan med Bestemmelse om at opføre nye Forretnings- og Pakhusbygninger i Overensstemmelse med Reguleringsplanen er i Dag vedtaget.

Christiania den 26de Mai 97

Indført at bemærke

d. u. s.

Theodor Gram

273/97

31/5 97

Indført at bemærke.

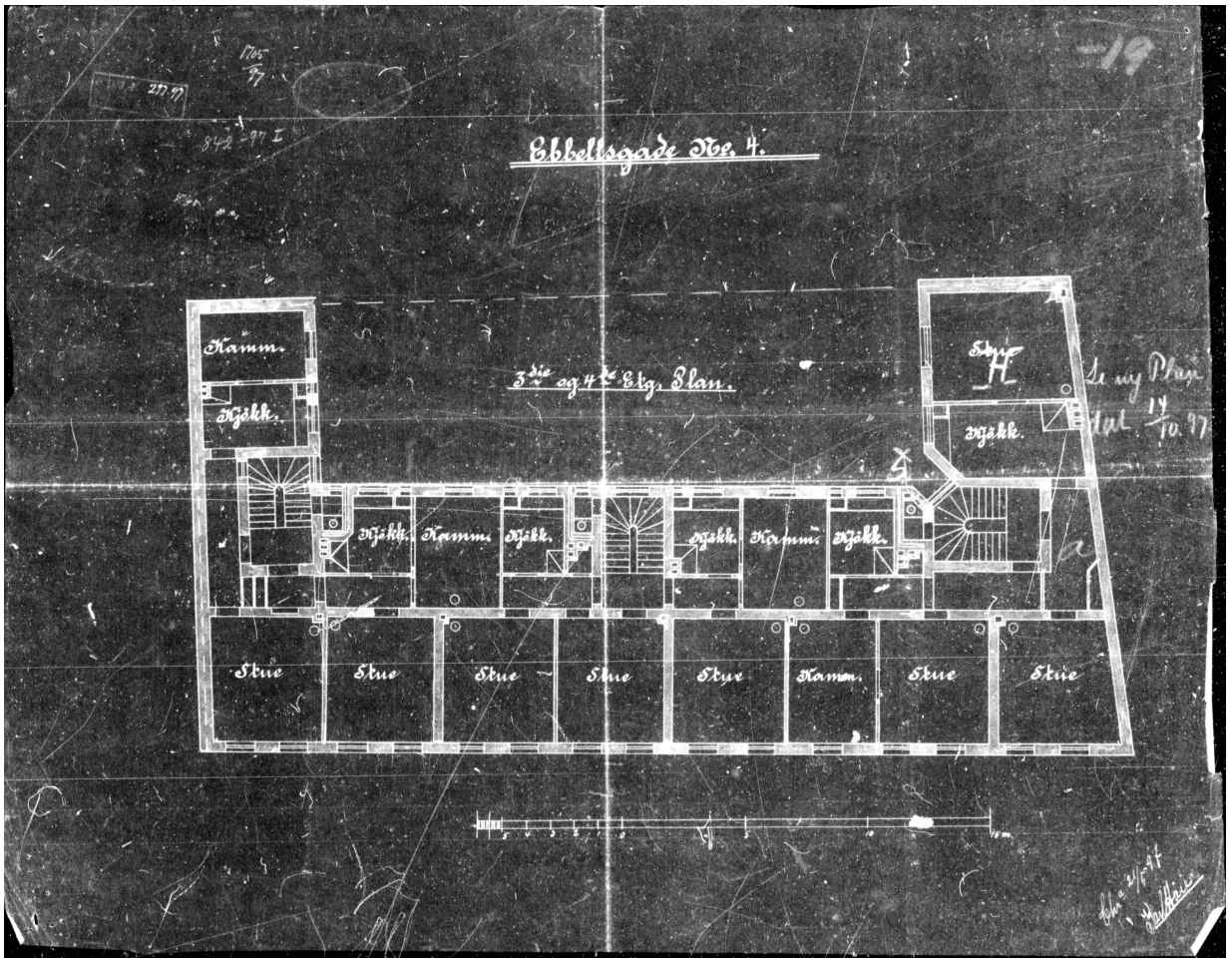
d. u. s.

Ingemar Fahl

Overenstemmende med Grundbudsprotokollen

Christiania, den 28de Mai 97

Intet Pakhuskvarter maa have mindre Gulvflade end 60 m². Gange og Korridorer maa ikke benyttes til Lagerplads eller andet Øiemed. Flugtgangene maa konstrueres saaledes (af Beton eller lignende Art af Klinker, Mursten, Cement) og nummeres saaledes, at de ved Enden af hvert Compleks


Ebbelsgade Nr. 4.
3die og 4de Etg. Plan.
Kamm.
Kjökk.
Kjökk.
Kamm.
Kjökk.
Kjökk.
Kamm.
Kjökk.
Kjökk.
Stue
Stue
Stue
Stue
Stue
Kamm.
Stue
Stue
Kjökk.
Se nu Plan
dat. 14/10.97

FERDIGATTEST
ARKITEKTUR - BYGGESAK - DOKUMENTTJENESTER

Følgebrev til leveranse

Ordrenummer:	197654
Leveransetype:	Ferdigattest
Dokumentene er kontrollert:	28.02.2025
Kontrollert av:	CA
Adresse:	EBBELLS GATE 4A
Postadresse:	0183 OSLO
Matrikkel:	0301-208/48

Dokumentene er hentet på grunnlag av den informasjonen som var oppgitt i bestillingen,
samt de sakene som er gjort tilgjengelige fra Plan- og Bygningsetaten.

Ved henvendelse til oss vedrørende denne bestilling, benytt ordrenummer: 197654

post@ferdigattest.net - 2025 © Ferdigattest DA

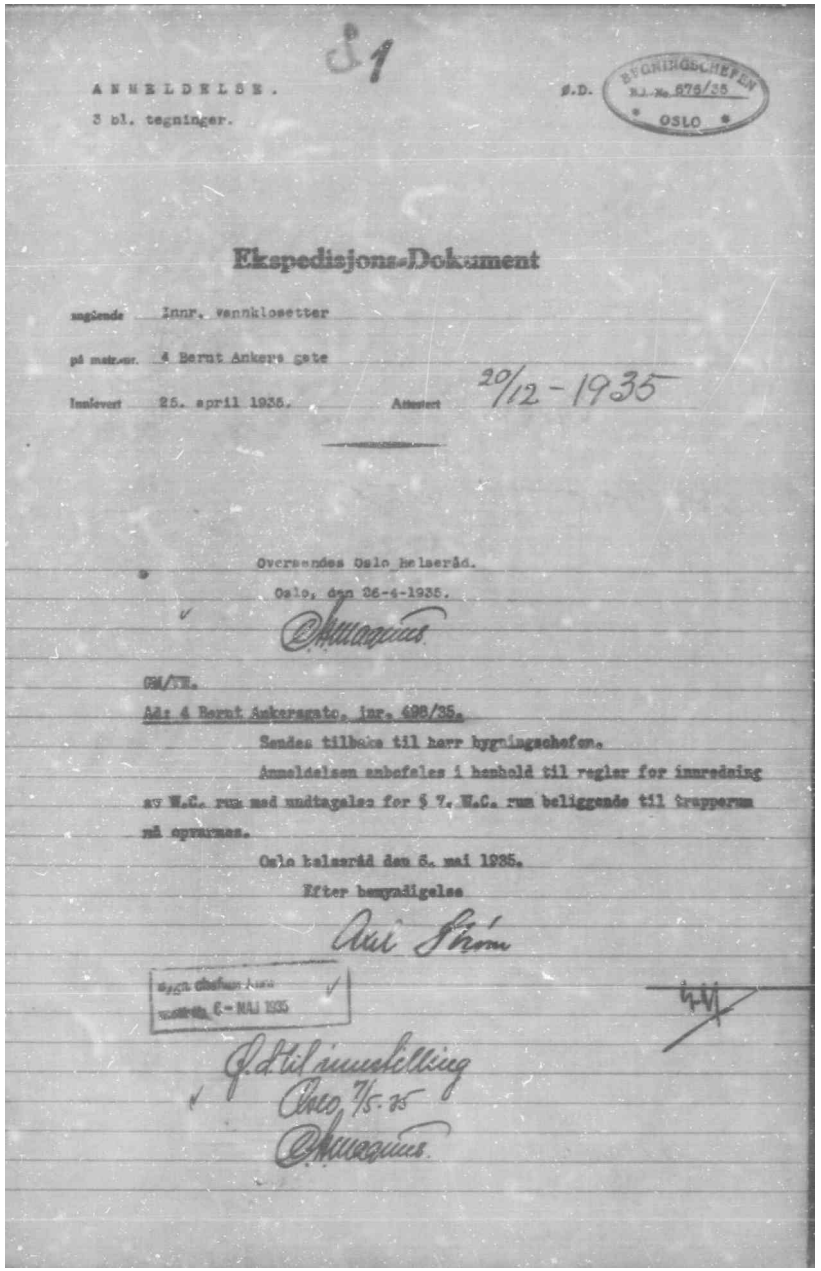


SKRAVUR = ROM SOM IKKE PÅVIRKES AV BALKONGENE OG SOM IKKE ER DEL AV SØKNADEN

Rev.	Beskrivelse	Dato	Sign
B	REVIDERING AV BALKONGER	30.03.2022	ALF
A	REVIDERING AV BALKONGER	26.11.2021	ALF

Prosjekt	BERNT ANKERS GATE 4			
Tegning	NY SITUASJON PLAN ETG 3			
Originaldato	Tegnet av	Godkjent	Målestokk	Revisjon
01.07.2019	ALF	B-team FG	1:200	B
Tegningsnr	Date/Sign	Date/Sign		
B1919-02				
Prosjektnivå				
Byggesøknadstegninger				

Opphavsrett
Tekstrom



A N M E L D E L S E .

3 bl. tegninger.

J 1

Ø.D. BYGNINGSSJEFEN R.J. No. 676/35 OSLO

Ekspedisjons-Dokument

angående Innr. vannklosetter

på matr.nr. 4 Bernt Ankers gate

Innlevert 25. april 1935. Attestert 20/12 - 1935

Oversendes Oslo helseråd.

Oslo, den 26-4-1935.

Ø.M/W.

Adr 4 Bernt Ankersgate. jnr. 498/35.

Sendes tilbake til herr bygningssjefen.

Anmeldelsen anbefales i henhold til regler for innredning av W.C. rum med undtagelse for § 7. W.C. rum beliggende til trapperum må opvarmes.

Oslo helseråd den 6. mai 1935.

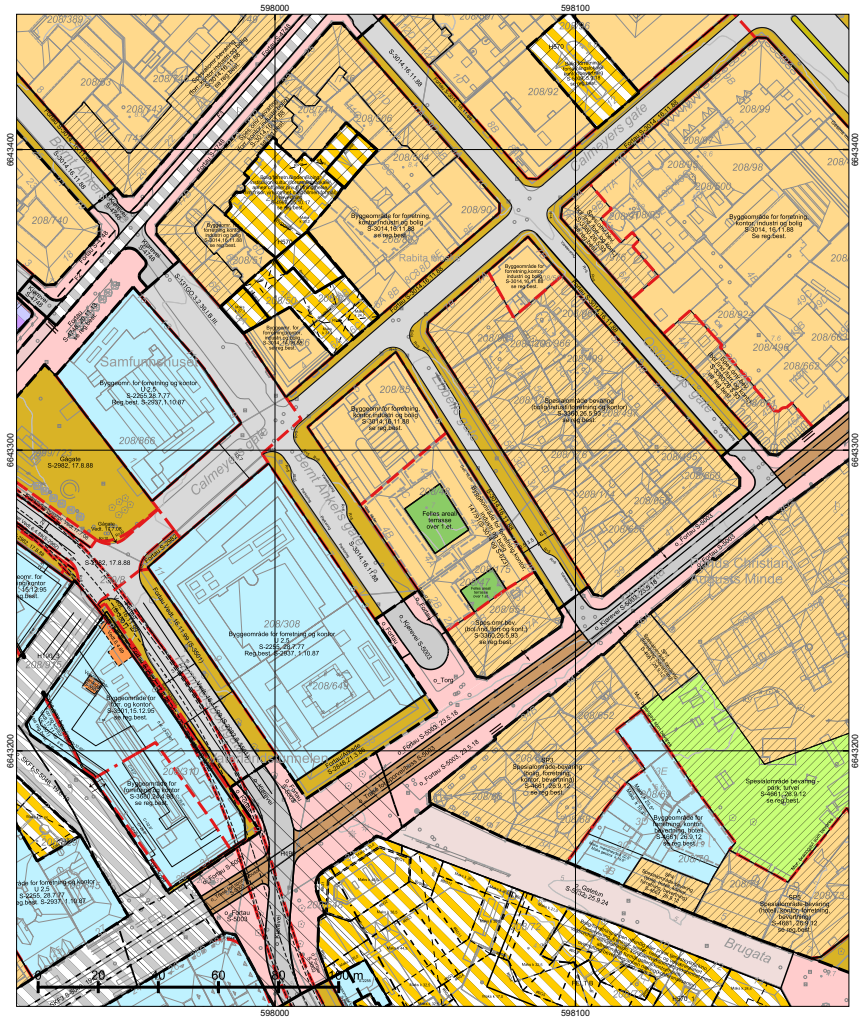
Efter bemyndigelse

Arai Strøm

[illegible] 6 - MAI 1935

J.d.T. innstilling

Oslo 7/5-35



*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 28.02.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-4
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 139028/ 86506523
Deres ref.: 42153/ CASP@MSNOP
Adresse: EBBELLS GATE 4A
Kommentar:
Gnr/Bnr: 208/48

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 74 - Felles gårdsplass
- 120 - Forretning m.tilh.anlegg
- 121 - Forretning og kontor
- 140 - Bolig/forr./kontor
- 141 - Forr./kontor/offentlig
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 315 - Kollektivfelt/kollektivgate
- 316 - Gatetun/gågate
- 622 - Areal avsatt til kommunaltekn. anl.

- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 1813 - Forretning/kontor/tjenesteyting
- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Fortau
- 2013 - Torg
- 2014 - Gatetun
- 2017 - Sykkelveg/-felt
- 2022 - Trase for sporveg/forstadsbane
- 2061 - Trase for nærmere angitt kollektivtransport
- 2800 - Kombinerte formål for anlegg/traseer

- 664 - Spesialområde bevaring blandet
- 667 - Spesialområde bevaring friområde

- RbBevaringGrense
- RpBestemmelseOmråde
- RpBestemmelseGrense
- RpAngittHensynSone
- RpAngittHensynGrense
- RpSikringSone
- RpSikringGrense

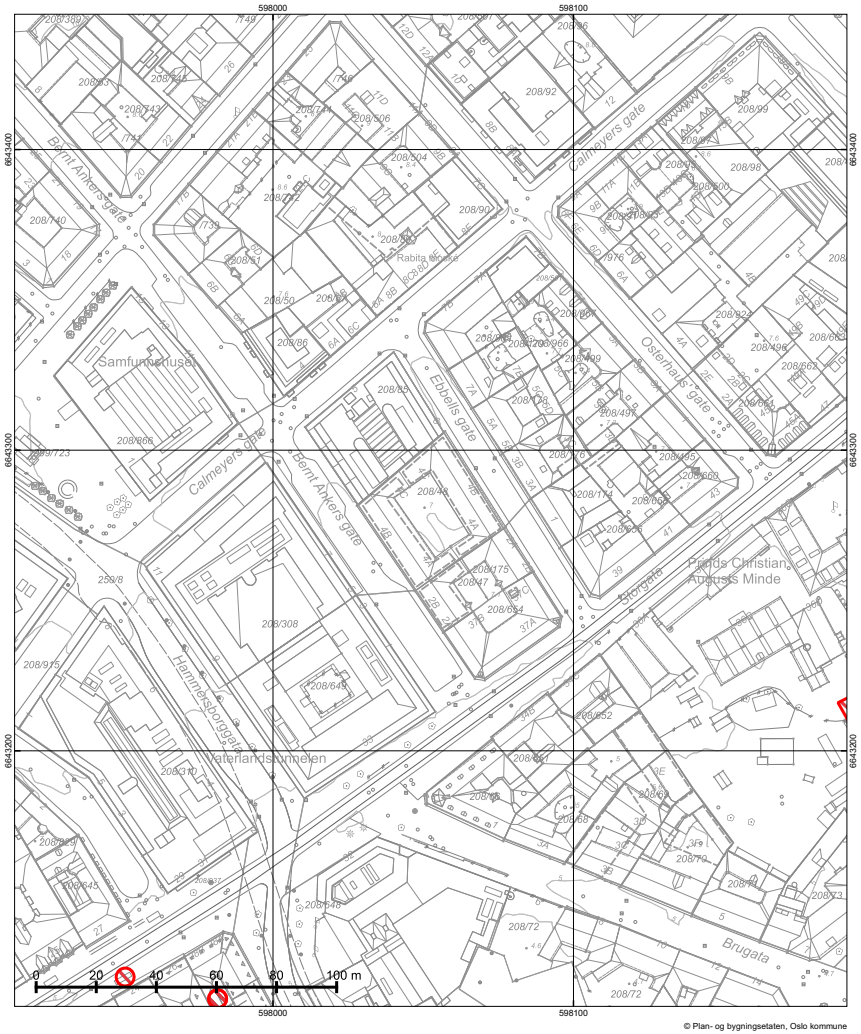
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 325 - Veigrunn i tunnel
- 913 - Formålavgrensning
- 925 - Gesimslinje
- 930 - Reguleringslinje
- 964 - Regulert u-gradgrense
- Formålgrense

- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)

- RpRegulertHøyde

- Feltinndeling
- Bygningens avgrensing i beb. plan
- Bygg, kulturminner mm. som skal bevares
- Byggegrense
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

- Inn-/utkjøring
- Stenging av avkjørsel
- Avkjørsel



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 28.02.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000

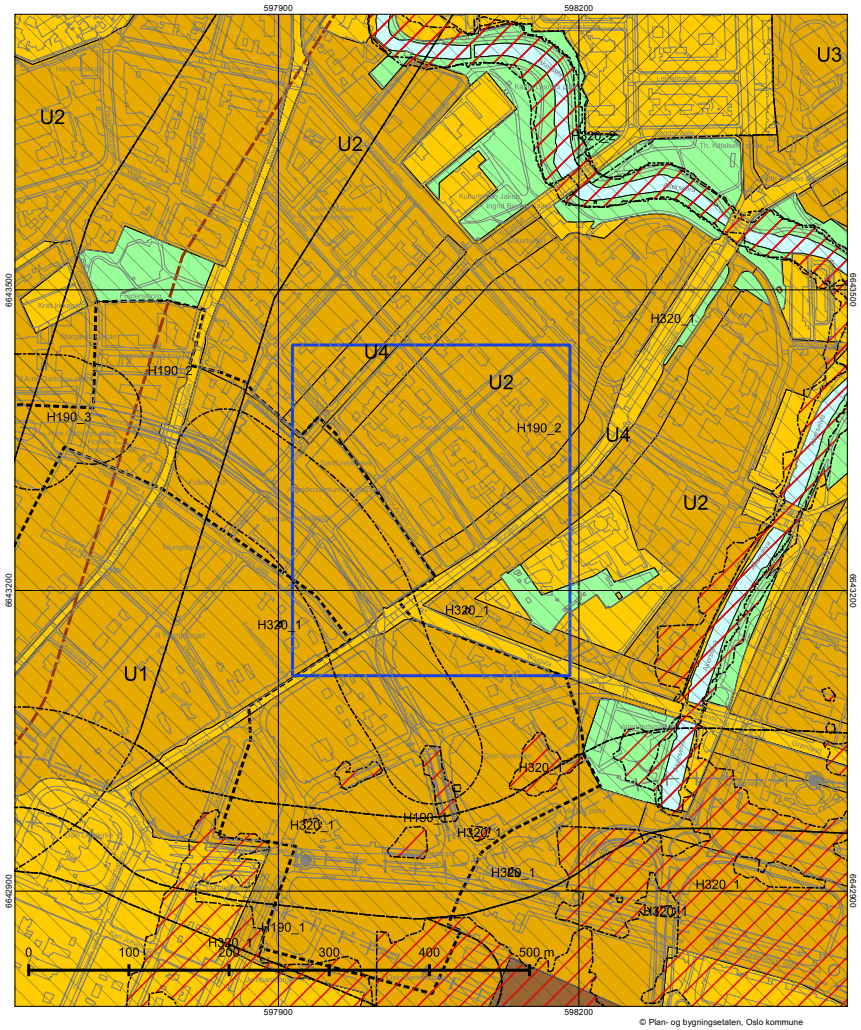
Originalformat: A3

Naturmangfold

– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 139028/ 86506523
Deres ref.: 42153/ CASP@MSNOP
Adresse: EBBELLS GATE 4A
Kommentar:
Gnr/Bnr: 208/48

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 28.02.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 139028/86506523
Deres ref.: 42153/ CASP@MSNOP

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.
Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

KDP-17

Kommunedelplan for torg og møteplasser.

Vedtaksdato: 22.04.2009
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 200411657
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 47 side(r) inkludert denne.

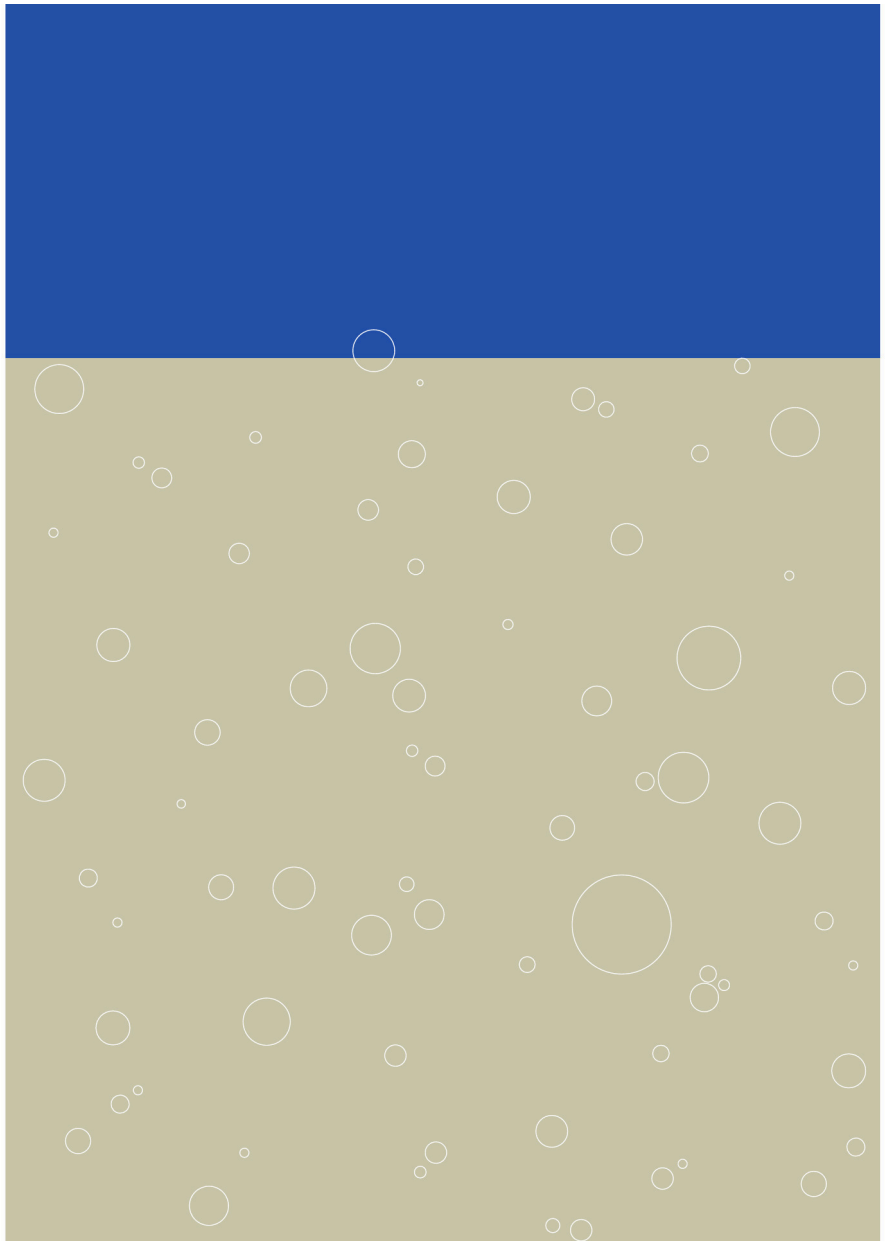
Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA





Forord

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

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

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

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

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

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

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

Plan- og bygningsetaten
Februar 2010

Ellen S de Vibe
Etatsdirektør

Ole Petter Finess
Avdelingsdirektør

Innhold

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

1. Bystyrets vedtak

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

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

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

Planens retningslinjer skal være veiledende for plan- og byggesaksbehandlingen.

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

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

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

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

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

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

Øvrige bestemmelser og retningslinjer forblir uendret.”

2. Planens mål

Hovedmål

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

Delmål

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

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

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

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

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

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

3. Planens bestemmelser og retningslinjer

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

§ 1 Avgrensning

Bestemmelsene gjelder for områder vist på plankartene merket:

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

§ 2 Hensikt med planen

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

§ 3 Definisjoner i planen

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

1. Overordnete torg og møteplasser
2. Lokale torg og møteplasser

§ 3.1 Overordnete torg og møteplasser

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

Overordnete torg og møteplasser er underinndelt i:

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

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

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

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

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

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

§ 4 Planens rettsvirkning

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

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

§ 5 Tilrettelegging og utforming av torg og møteplasser

§ 5.1 Felles bestemmelser for torg og møteplasser

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

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

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

Stedsidentitet
Tiltak på torg og møteplasser skal ta utgangspunkt i stedlige karaktertrekk, som kultur- og naturlandskap, kulturminner og historiske spor, bebyggelse, vann og vassdrag, grønnstruktur eller virksomheter, slik at lokal stedsidentitet styrkes og utvikles.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

R5.1c Innenfor øvrige områder i byggesonen bør torg og møteplass ivaretas slik:
• For utbygging som omfatter mer enn 40 000 m^2 BRA (areal under terreng medregnes ikke) bør det i reguleringsplan sikres minst ett torg/en møteplass som oppfyller kravene fastlagt i § 5, med et anvendbart areal på minst 5 % av tiltakets BRA. Torg/møteplass bør lokaliseres på steder med god utsikt, gode solforhold og utformes med lett tilgang til offentlig gatenett eller gang/sykkelforbindelser. Terreng brattere enn 1:3 medregnes ikke i arealet. Det bør også sikres at torget/møteplassen ferdigstilles parallelt med bebyggelsen.
• For utbygging som omfatter mindre enn 40 000 m^2 BRA (areal under terreng medregnes ikke) kan kommunen i reguleringsplan, bebyggelsesplan eller søknad om rammetillatelse be om tilrettelegging for torg/ møteplass, dersom terreng-, naturforhold, trafikkbarrierer eller andre stedlige forhold tilsier dette.
• For plan/tiltak innenfor offentlig vei/gate/plassgrunn eller areal regulert til dette bør det vurderes spesielt hvordan behovet for og tilgang til torg og møteplass kan ivaretas.

R5.1d Inntil torg/møteplass
Planer og tiltak på eiendom som grenser inntil eller på annen måte vesentlig berører overordnet torg eller møteplass bør bidra til at plassen utvikles i samsvar med bestemmelsenes § 5. Publikumsrettede funksjoner bør lokaliseres i 1. etasje mot plassen, med gangatkomst fra plassen. Innkjøring til varelevering og parkeringsanlegg bør legges utenom plassen. Utforming av bebyggelse som fører til vesentlig begrensning av solinnfall på plassen eller øking av vind bør unngås. Terrengbearbeiding bør ta hensyn til eksisterende gate- og byromsstruktur. Konsekvenser av plan/tiltak bør beskrives og vurderes for hele plassen, både for plassens rolle som torg/møteplass for offentligheten, og funksjonelt og arkitektonisk. Tiltak for å opprettholde og styrke plassens funksjon som møteplass beskrives og vurderes.

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

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

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

R5.2 Retningslinjer for tiltak
Torghandel, uteservering og temporære arrangementer kan vurderes, innenfor rammen av øvrige krav i disse bestemmelsene. Første etasje (bakkeplan) i bebyggelse ved torg/plass søkes tilrettelagt med publikumsrettede funksjoner, slik som handel, serveringssteder, offentlig tjenestetilbud, utstillingslokaler osv, og med atkomst og fasadeutforming som primært henvender seg mot uterommet. Som ledd i å frigjøre torg/plass fra overflateparkering kan parkering vurderes under torg/plass, dersom dette samsvarer med kommunens parkeringspolitikk.

§ 5.3 Annen overordnet møteplass
I annen overordnet møteplass tilrettelegges for allsidig, gjerne varierende rekreasjonsbruk. Det skal legges vekt på tilrettelegging for ikke organisert bruk.

Innenfor annen overordnet møteplass kan avgrensete arealer legges til rette og utvikles for allsidig rekreasjonsbruk.

R5.3 Retningslinjer for tiltak
Etablering av parsellhage innenfor annen overordnet møteplass kan vurderes, dersom gjenværende areal er egnet og stort nok for å ivareta kvaliteter som forutsatt i 5.1. Parsellhager vurderes som viktig integrasjons- og møteplassarena i bydelene.

§ 5.4 Strøksgate og annen gate som skal tilrettelegges som møtested
Tiltak i strøksgate og annen gate som skal tilrettelegges som møtested skal bygge opp om gatens rolle slik den er beskrevet i § 3. Fotgjengerne skal sikres god tilgjengelighet til offentlig transport. Plasser/byrom langs gatene skal utformes for å ivareta funksjonen som møteplass og velfungerende fotgjengerforbindelse. Søknads- eller meldepliktige tiltak, for eksempel plattinger og teltkonstruksjoner, tillates ikke i strøksgate og annen gate som skal tilrettelegges som møtested. Gaten skal opparbeides bymessig, se § 5.2.

R5.4 Retningslinjer for tiltak knyttet til tilgrensende funksjoner/formål
Første etasje (bakkeplan) i bebyggelse ved strøksgate og annen gate som skal tilrettelegges som møtested bør ha publikumsrettede funksjoner, slik som handel, serveringssteder, offentlig tjenestetilbud, utstillingslokaler osv, og med atkomst og fasadeutforming som primært henvender seg mot gaten. Private/felles uterealer foran bygg og anlegg skal i høyder og materialbruk gi tydelig lesbare overganger til gaten.

Ved planer og tiltak på eiendom som grenser inntil eller på annen måte vesentlig berører strøksgate og annen gate som skal tilrettelegges som møtested skal konsekvenser beskrives og vurderes for hele den delen av gaten som etter kommunens skjønn er relevant i denne forbindelsen.

§ 5.5 Overordnet forbindelse
Utvikling av overordnet forbindelse skal bidra til et nett av trygge, vakre, innbydende og sammenhengende gangbaserte forbindelser til og mellom byens torg og møteplasser. Trasévalg og geometri for ny overordnet forbindelse skal som regel underordne seg landskapets hovedtrekk. Broer, utsiktspunkter, steder langs vann og vassdrag og andre spesielle steder langs forbindelsen skal vektlegges særskilt som møteplasser, ved tilrettelegging og utforming.

§ 6 Lokale torg og møteplasser

Ved planer og tiltak på lokale torg og møteplasser skal disse utformes med samme kvalitet som angitt i § 5.1. Det skal dokumenteres hvilke konsekvenser planen/tiltaket har for plassen, og hvordan plassens funksjon som møteplass ivaretas.

§ 7 Områder for etablering av torg/møteplass ved byutvikling

Innenfor slike områder skal det ved utbygging knyttet til byutvikling etableres torg/møteplasser med kvalitet som angitt i § 5. Plassene skal behandles i stedsanalyse og sikres som friområde eller offentlig trafikkområde/torg – plass i reguleringsplan for områdene. De skal normalt ferdigstilles samtidig med bebyggelsen. Der hvor prinsipplassering av torg/møteplass er vist på plankartet, skal dette være retningsgivende for plasseringen ved detaljplanleggingen. I områder for etablering av torg/møteplass ved byutvikling skal tilstøtende byområdes behov for torg/møteplass vurderes og tas hensyn til ved planlegging for byutvikling.

Torg og møteplasser skal ivaretas slik:
- Dersom ikke annet er fastlagt i reguleringsplan, skal det for utbygging som omfatter mer enn 20 000 m^2 BRA (areal under terreng medregnes ikke), sikres minst ett torg/én møteplass for hvert 20 000 m^2 BRA. Samlet areal for torg og møteplasser skal være minst 5 % av tiltakets totale BRA.
- For utbygging inntil 20 000 m^2 BRA (areal under terreng medregnes ikke) skal sikring og etablering av minst ett torg/én møteplass med kvaliteter i henhold til disse bestemmelsene sikres. Størrelsen på arealet vurderes nærmere.

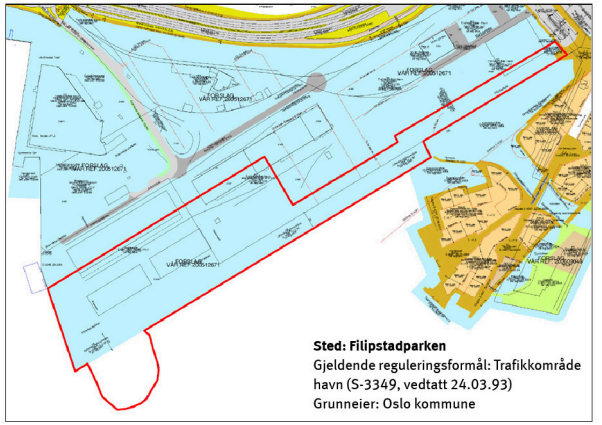
Torg og møteplasser skal ivaretas i tillegg til felles arealer for uteopphold knyttet til boligbebyggelse. Torg/møteplass skal lokaliseres på steder med god utsikt, gode solforhold og utformes med lett tilgang til offentlig gatenett eller gang/sykkelforbindelser. Terreng brattere enn 1:3 medregnes ikke i arealet. Kommunen kan kreve at et større areal avsettes dersom dette vurderes som nødvendig i det aktuelle området.

4. Reguleringsplaner og kommunedelplaner som tilsidesettes av kommunedelplan for torg og møteplasser

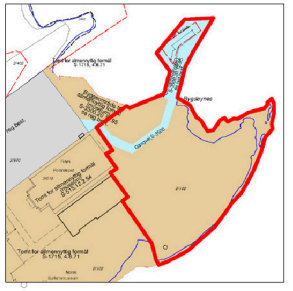
Nedenfor følger en oversikt over de av planens torg og møteplasser hvor vedtatt reguleringsplan er tilsidesatt av foreliggende plan. Reguleringsplanen anses her å være i strid med kommunedelplanens "byggeområde (torg/plass)" eller "byggeområde (annen overordnet møteplass)". På utsnittene av reguleringskartet vises avgrensingen av de områder hvor reguleringsplanen er tilsidesatt.

Innenfor disse arealene vil kommunedelplanens arealbruk gjelde foran reguleringsplanen, men den opphever ikke reguleringsplanen formelt. Dette må gjøres i et eget vedtak, eller i forbindelse med at ny reguleringsplan vedtas.

Bydel Frogner

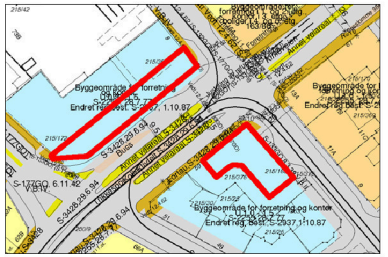


Sted: Filipstadparken
Gjeldende reguleringsformål: Trafikkområde havn (S-3349, vedtatt 24.03.93)
Grunneier: Oslo kommune



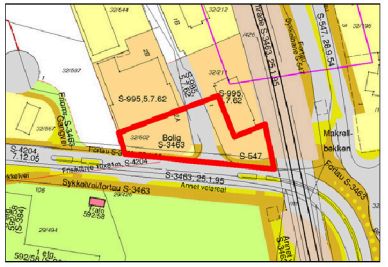
Sted: Bygdøynes
Gjeldende reguleringsformål: Byggeområde – tomt for allmennyttig formål (S-1715, vedtatt 04.08.71)
Grunneier: Norsk Sjøfartsmuseum

Sted: Majorstukrysset
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde forretning/kontor
(S-2255, vedtatt 28.07.77)
Grunneier:
Veigrunn/Oslo kommune



Bydel Vestre Aker

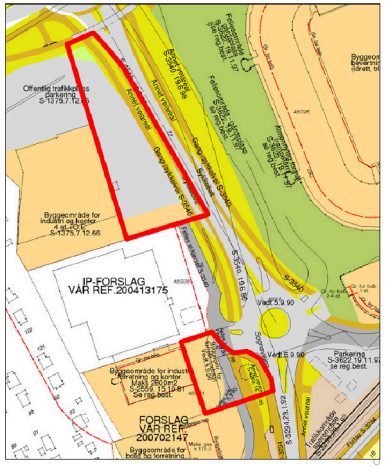
Sted: Makrellbekken
(Øvre Smestad vei 1 og 2A)
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde bolig
(S-995, vedtatt 05.07.62 og
S-3463, vedtatt 25.01.95)
Grunneiere:
Smestad Nye Handelshus AS,
Øvre Smestad Handelshus AS

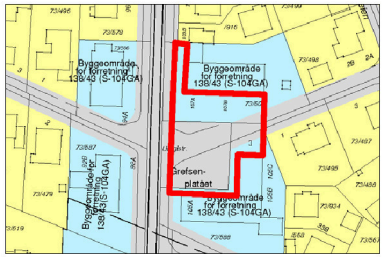


Bydel Nordre Aker

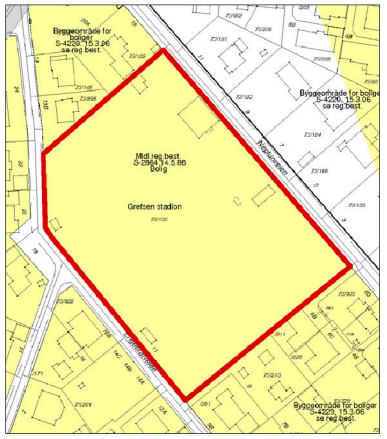
Sted: Sognsveien 66
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde industri/
forretning/kontor
(S-2559, vedtatt 05.10.81)
Grunneiere:
Titas Eiendom AS,
Fram Realinvest AS

Sted: Sognsveien 72
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde industri/kontor,
trafikkområde parkering
(S-1375, vedtatt 24.03.93)
Grunneiere:
Norges Forskningsråd,
Norges Geotekniske Institutt



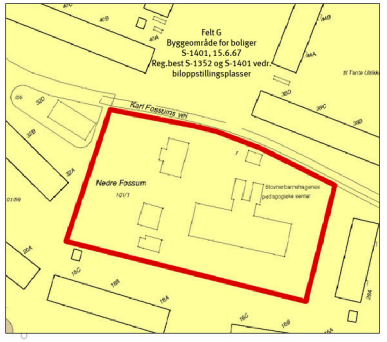


Sted: Grefsenplatået
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde forretning
(S-104GA)
Grunneiere: Veigrunn, private



Sted: Grefsen stadion
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde bolig
(midlertidige reguleringsbe-
stemmelser, S-2864, vedtatt
14.05.86)
Grunneier: Oslo kommune

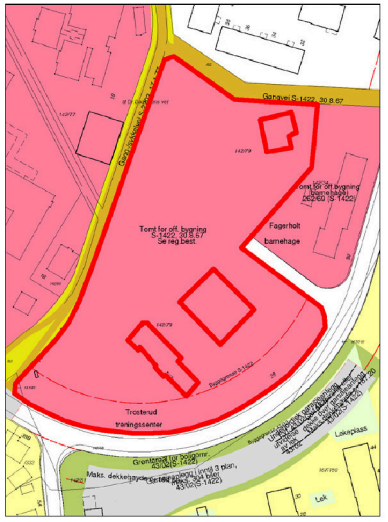
Bydel Stovner



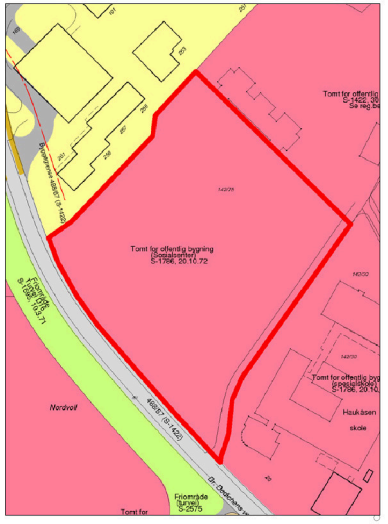
Sted: Nedre Fossum gård
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde bolig
(S-1401, vedtatt 15.06.67)
Grunneier:
Omsorgsbygg Oslo KF

Bydel Alna

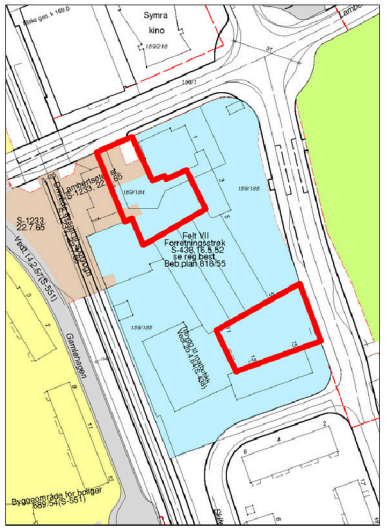
Sted: Trosterudvillaen
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde – tomt for offentlig bygning (S-1422, vedtatt 30.08.67)
Grunneier: Oslo kommune



Sted: Haugerudparken
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde – tomt for offentlig bygning (sosialsenter)
(S-1786, vedtatt 20.10.72)
Grunneier:
Omsorgsbygg Oslo KF

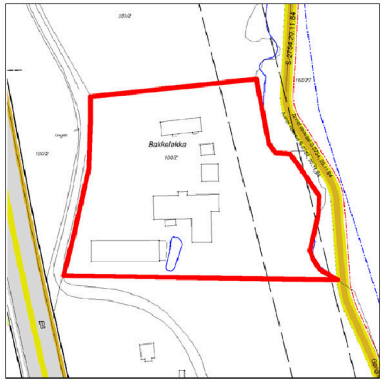


Bydel Nordstrand



Sted: Lambertseter torg
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde – forretningsstrøk (S-438, vedtatt 16.05.52) og trafikkområde (Lambertseter stasjon) (S-1233, vedtatt 22.07.65)
Grunneiere:
OBOS Forretningsbygg AS, Langbølgen Borettslag

Bydel Søndre Nordstrand



Sted: Bakkeløkka
Gjeldende reguleringsformål:
Uregulert
Gjeldende arealbruk:
Byggeområde næringsområde i kommunedelplan for næringskorridor Oslo syd (Kdp. nr. 7, vedtatt 26.05.93)
Grunneier: Oslo kommune

5. Planbeskrivelse

Planens sammenheng med andre planer og annet planarbeid

Tabellen nedenfor gir en skjematisk oversikt over hvordan kommunedelplanen henger sammen med andre aktuelle planer som er vedtatt eller under arbeid pr. oktober 2009.

Sammenheng med andre planer og annet planarbeid – status pr. oktober 2009

Planoppgave	Vedtatt år/ under arbeid	Type sak	Geografisk avgrensing	Premiss for kdp t+m	Gir mål for kdp t+m	Koordinert med kdp t+m	Kdp t+m kan gi føringer
Oslomiljøet – byøkologisk program	2003	Politisk program	Oslo	X	X		
Kommuneplan 2008	2008	Kommuneplan	Oslo		X		
Plan for idrett og friluftsliv i Oslo 2009-2012	2009	Kommunal plan	Oslo	X	X		
Grøntplanen (revisjon)	Under arbeid	Kommune-delplan	Oslo			X	(X)
Kdp Alna miljøpark	Under arbeid	Kommune-delplan	Langs Alna				X
Kdp byutvikling og bevaring i Indre Oslo	Under arbeid	Kommune-delplan	Indre Oslo			X	X
Samarbeids-prosjektet "Levende Oslo"		Samarbeids-prosjekt Oslo kommune og private aktører	Sentrum + +			X	X
Fjordbyplanen	2008	Planprogram	Sjøfronten	X		X	
Helhetlig utviklings-plan for Groruddalen (HUG)	2006	Ikke lovfestet strategiplan	Grorud-dalen	X	X		
Strategisk grønn-strukturplan for Groruddalen	?	Ikke lovfestet plan	Grorud-dalen	X	X		
Vedtatte regulerings planer/kommune-delplaner (kdp) for avgrensete områder	Vedtatt	Reguleringsplaner/kdp	Ulike del-områder	X			
Reguleringsplaner under arbeid	Under arbeid	Reguleringsplan	Ulike del-områder			X	X
"Vakker by"	2005	Handlings-program	Oslo		X		
Designmanual for Oslo – Indre by. Versjon 01	Under arbeid	Handlings-program	Oslo			X	X
Gatebruksplanen	Under arbeid	Handlings-program	Sentrum + Haus-manns-kvartalene			(X)	(X)
Program for gateopp-rusting – Indre Oslo	Revideres	Handlings-program	Indre Oslo				X
Stasjoner og til-gjengelighet T-bane (T-baneprosjekt)		Handlings-program	Oslo			X	X
Belysningsplan for Oslo	Under be-handling	Ikke lovfestet plan	Sentrum + +			X	X

Sammenhengen til kommunedelplan for blå-grønn struktur i byggesonen (Grøntplanen)
Gjeldende Grøntplan ble vedtatt i desember 1993 og er under revisjon. Et revidert plan-forslag var lagt ut til offentlig ettersyn juni – september 2009.

Grøntplanen omfatter til dels de samme arealene som kommunedelplan for torg og møteplasser. Planene har begge fokus på rekreasjon, parker og turveinett. Grøntplanen er likevel mer rettet mot fysisk utfoldelse og naturopplevelser enn kommunedelplan for torg og møteplasser. Denne understreker de sosiale aspektene ved rekreasjon, og tilrettelegging og utforming av plasser for å fremme god samhandling mellom mennesker. Grøntområdenes rolle som naturområder og tema biologisk mangfold omhandles i hovedsak i Grøntplanen.

De samme arealene kan altså inngå i begge planene, men med ulikt hovedfokus, og derfor med ulike bestemmelser. I slike tilfeller gjelder begge sett av bestemmelser.

Planens innhold

Planen har to hovedfokus:
1. Planen gir en struktur av torg og møteplasser som består av nye og eksisterende møteplasser, og forbindelser dem imellom. Torg og møteplasser både på overordnet og lokalt nivå inngår i strukturen. Arealbruken gis for de fleste plassene med juridisk bindende virkning, og det knyttes bestemmelser og retningslinjer til dem, for å sikre god tilrettelegging og kvalitet.

2. Planen stiller krav til torg og møteplasser for nye utbyggingstiltak. I utpekte "områder for etablering av torg og møteplasser ved byutvikling" formuleres disse kravene som juridisk bindende bestemmelser som må følges opp i reguleringsplan, mens de for øvrig gjelder som veiledende retningslinjer.

Planen fastlegger fem typer torg og møteplasser
Planen vektlegger spesielt "overordnete torg og møteplasser", som omfatter allment tilgjengelige uterom som er møteplass for minst ett byområde. "Byområde" omfatter flere lokale boligområder som fungerer i sammenheng, men som er mindre enn en bydel.

Eksempel på "byområder" er Ila, Briskeby, Høybråten, Bjørndal. Følgende typer torg og møteplasser er fastlagt, hvorav de fire første er definert som overordnete:

- Torg/plass, som i stor grad er det vi forbinder med bymessige plasser i indre Oslo og knyttet til sentra i ytre by. Ofte er den avgrenset av bebyggelse, eller eventuelt en annen klar fysisk avgrensing.

- Annen overordnet møteplass, som i hovedsak er grøntområder i sin funksjon som møteplasser. Dette kan være parker, store aktivitets-/lekeplasser for barn, større idrettsanlegg, skolehager, grøntområder langs byens største vassdrag, gårdsanlegg i først og fremst ytre by.

Grøntområdenes rolle som møteplasser er forskjellig i indre og i ytre by. I indre Oslo utgjør både torg/plasser og grøntområder ofte klart avgrensete arealer, som helt eller til stor del fungerer som møteplasser. I ytre by er grøntstrukturen mange steder sammenhengende, og møteplassene utgjør mindre, fysisk ikke klart avgrensete arealer inne i grøntområdene. Konsentrasjonen av ulike aktiviteter, gjerne også inntil skoler og andre lokale funksjoner, kan utgjøre grunnlaget for møteplassen. Også grøntområdene langs de åtte viktigste vassdragene i byen (Ljanselva, Alna, Akerselva, Ellingsrudelva, Hoffselva, Makrellbekken, Mærradalsbekken, Lysakerelva) har samme karakter av grøntdrag med punktvise møteplasser.

Grøntområdene langs Oslos vassdrag, langs fjorden, og også andre grøntområder, er sentrale for byens biologiske mangfold. Tilrettelegging av møteplasser og ferdsel i disse områdene må avveies mot naturverdiene. Dette gjelder særlig hvor torg og møteplasser berører områder i kommunens naturdatabase, se eget vedlegg "Temakart naturområder". Nærheten til vann er også viktig for byens særpreg og identitet, og ferdsel og opphold ved sjøen og vassdragene er en viktig kilde til opplevelser.

- Strøksgate eller annen gate som skal tilrettelegges som møtested er en gate utenfor sentrum med høy grad av sentralitet og et variert handelstilbud. De har en viktig funksjon som møtested på hele eller deler av strekningen, men også som viktige transportårer for offentlig transport. Til slik gate defineres

i denne planen også tilstøtende allment tilgjengelige sidearealer som skal tilrettelegges og utformes for å øke gatens attraktivitet som møtested.

- Overordnet forbindelse er en overordnet turvei eller annen viktig fotgjengerforbindelse til og mellom byens torg og møteplasser. Viktige er også forbindelsene langs sjøen og vassdragene. Det er de overordnete forbindelsenes rolle som sammenknytning av møteplasser, eller i rollen av selv å være møteplass, som er begrunnelsen for at de tas med i dette planforslaget.

- Lokalt torg/møteplass er en plass som er viktig som bruksområde for et mindre område enn et "byområde". Disse plassene er utpekt dels som et resultat av medvirkningsprosessen i bydelene, i indre Oslo supplert med en analyse på ortofoto av eksisterende og potensielle plassrom. Innspill fra publikum er også vurdert. Skolegårder er definert som lokale møteplasser.

Kriterier for utpeking av overordnete torg og møteplasser i planen
Både overordnete og lokale torg og møteplasser er viktige for sine brukere. Ofte har de både overordnete og lokale roller. Det har likevel vært vurdert som fornuftig med en prioritering av det store antallet plasser (totalt over 1000), slik at materialet blir lettere håndterbart ved bruk og oppfølging av planen. Inndelingen kan være et utgangspunkt for prioritering av gjennomføring av nye eller oppgradering av eksisterende møteplasser.

Som grunnlag for inndelingen i overordete og lokale torg og møteplasser i planen ligger en vurdering av følgende forhold:

- rolle: steder som har en rolle som møteplass for et "byområde" som er større enn et "boligstrøk" men mindre enn en bydel
- størrelse: områdene må ha en viss størrelse som gir rom for en viss bredde i mulig aktivitetstilbud. Nødvendig størrelse antas å være større i ytre enn i indre by
- avstand til møteplass: avstand fra bolig/arbeidsplass til møteplass må være så kort at plassen oppleves tilgjengelig og blir brukt. Avstanden antas å kunne være noe større i ytre enn i indre by. Den må korrigeres for vesentlige barrierer
- alle møteplasser langs Oslos åtte hovedvassdrag er i utgangspunktet definert som overordnete
- idrettsanlegg med kunstgressbane defineres som overordnete møteplasser
- tilgjengelighet til et byområde og grad av offentlighet
- lokale prioriteringer: ønsker fra bydelene
- lokalt behov I: vurdering av bydelens særskilte behov og utfordringer knyttet til bl.a befolkningssammensetning, bystruktur og lignende
- lokalt behov II: vurdering av bydelens behov knyttet til prioriterte grupper (barn, unge, eldre osv.)
- gjennomførbarhet: de samarbeidende etatenes vurdering av gjennomførbarhet/samsvar med prosjekter på gang
- forhold til reguleringsstatus: forslaget bør ikke være i strid med nylig vedtatt reguleringsplan (til f.eks. byggeområde)
- et håndterbart antall overordnete plasser per bydel er anslått til mellom 15 og 25

Juridisk bindende bestemmelser skal sikre høy kvalitet og tilrettelegging for ulik bruk.
Det er fastlagt dels generelle bestemmelser som gjelder alle torg og møteplasser, dels bestemmelser som knytter seg til de enkelte typer plasser. Etablering av nye allment tilgjengelige møteplasser ved større utbyggingsprosjekter sikres også i bestemmelsene.

Bestemmelsene skal sikre høy kvalitet ved bl.a. offentlig tilgjengelighet, biologisk mangfold, stedsidentitet, minste arealstørrelse, tilrettelegging for variert bruk og for ulike brukere, universell utforming, trygghet, vegetasjon og vann, sol-, lys- og klimaforhold, frihet fra støy og forurensing, tilrettelegging for sitteplasser.

Planen omfatter både eksisterende og nye torg og møteplasser
De fleste eksisterende torg og møteplasser er planmessig sikret fra før. Vanligvis er de regulert til trafikkområder eller friområder. Men reguleringsbestemmelsene har oftest lite fokus på plassene som møteplasser, og de suppleres derfor med denne planens bestemmelser. I planen er disse torg og møteplassene vist som ***"Eksisterende torg/møteplass – reguleringsplan opprettholdes"*** Dette gjelder også i de situasjoner hvor torg og møteplasser er regulert til byggeområder, med bestemmelser og eventuelt byggegrenser som sikrer offentlig tilgjengelig areal. I de fleste slike tilfeller anses torg/møteplass sikret, supplert med kommunedelplanens bestemmelser.

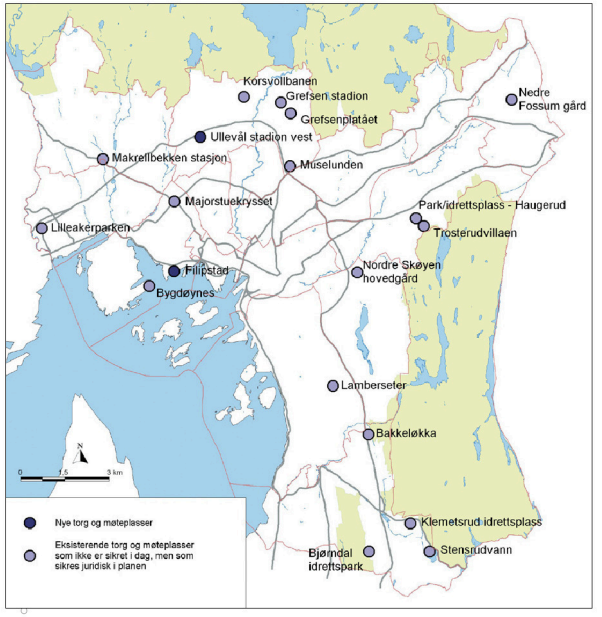
I sentre som er regulert og bygd ut i en sammenheng inngår ofte torg/plass. Det er vanlig at slike plasser ikke er regulert til formålet, men vist som ubebygd del av tomta, som i sin helhet er regulert til byggeområde. For å ivareta et utendørs allment tilgjengelig torg som ikke gjenbygges i slike sentra, er det gitt en bestemmelse om dette.

Torg og møteplasser som er vedtatt i reguleringsplan men ikke opparbeidet, er vist på plankartet med et eget symbol.

Enkelte eksisterende torg og møteplasser er ikke sikret planmessig og sikres i denne planen. De er fastlagt som ***"ny eller eksisterende plass – reguleringsplan tilsidesettes"*** som også omfatter nye plasser. I de tilfeller det gjelder en eksisterende plass kan den være uregulert eller regulert til byggeområde men ikke bygd ut. I disse tilfellene settes gjeldende reguleringsplan til side og erstattes av denne planen, med sine bestemmelser og retningslinjer. Kartet under viser en samlet oversikt over planens nye og eksisterende torg og møteplasser.

På side 13 - 17 er vist de torg og møteplasser hvor reguleringsplan er satt til side og erstattes av foreliggende plan.

Område for etablering av torg/møteplass ved byutvikling
For å sikre at behov for torg og møteplasser blir ivaretatt ved nye utbyggingsprosjekter er det definert "områder for etablering av torg/møteplass ved byutvikling" som er fastlagt som byggeområder med bindende bestemmelser. Dette er områder hvor det foreligger vedtak eller forslag om byutvikling, og hvor det pågår eller kan forventes bli satt i gang planlegging, og hvor et viktig moment er at det skal etableres torg og møteplasser som del av en ny allment tilgjengelig byromsstruktur. Hensikten med bestemmelsen er ikke å fastlegge områder hvor det skal skje byutvikling, men hvor en eventuell byutvikling vil utløse krav til torg/møteplasser.



Oversikt over nye og eksisterende torg og møteplasser som sikres juridisk i planen.

I enkelte av områdene er torg og møteplasser fastlagt konkret, i enkelte er de vist som prinsipp, og i enkelte er plassering og omfang ikke avklart. Dette framgår av plankartene. Avgrensingen av områdene er vurdert og eventuelt justert i forhold til om krav om torg og møteplasser er relevant. Følgende områdetyper er tatt med:

- knutepunktområder ifølge kommuneplan 2004
- områder med vedtatte områdeprogram
- områder for regulering til "bymessig utvikling" som del av småhusstrategien fra 1997
- område for "Områdeanalyse Sinsen"
- øvrige stasjonsnære områder med utviklingspotensial, se Plan- og bygningsetatens utredningsforslag "Boligutvikling i stasjonsnære områder" datert februar 2006
- Filipstad innenfor fjordbyområdet
- "institusjonelle utviklingsområder" i forslag til kommunedelplan for byutvikling og bevaring i indre Oslo
- enkelte andre utviklingsområder (bl.a. Majorstulokket, Kværnerbyen, Bjerke – Løren osv.)

Bestemmelsene som knyttes til "områder for etablering av torg/møteplass ved byutvikling" stiller krav om at det skal sikres minst et torg/én møteplass for hver 20 000 m^2 BRA i bebyggelsen, med et areal på minst 5 % av bruksarealet. Minste størrelse på et torg/én møteplass skal være 1 daa, som også er 5 % av 20 000 m^2.

En grov gjennomgang av enkelte aktuelle utviklingsprosjekter viser at størrelsen på offentlig tilgjengelige torg og møteplasser varierer mye, liksom arealandel avsatt til formålet. I større prosjekter (over 100 000 m^2 BRA) er det som regel avsatt areal til formålet. I Lodalen – Kværnerområdet er andelen offentlig plass/park i underkant av 7 %, i Ensjø ca. 17 % pluss gater og i Bjørvika 39 % pluss gater. I mindre prosjekter (mellom 5000 m^2 og 40 000 m^2) er det ofte ikke satt av offentlig tilgjengelig plass i planen, noe som kan ha med den konkrete situasjonen å gjøre.

Et byggs BRA sier vanligvis noe om bruksintensiteten, det er konkret og lett forståelig, og er derfor vurdert som et gunstig grunnlag for å stille krav om torg og møteplasser.

Minstekravet på 1 daa areal for nytt torg/møteplass og en minste bredde på 25 m antas å kunne sikre nok størrelse til at man kan få en viss variasjon i typene aktiviteter, og samtidig unngå opplevelse av privatisering av arealet. Eksempler på plasser på omtrent denne størrelsen er Knud Knudsens plass på St. Hanshaugen og den runde plassen på Doblougløkka.

Bestemmelsen om torg/møteplass i nye prosjekter gjelder i tillegg til krav om felles utearealer knyttet til boligutbygging, fordi det er arealer med i stor grad ulik rolle.

Områder med behov for torg og møteplass er vist på plankartene og er gitt veiledende retningslinjer som skal fokusere på behovet og på hvordan det kan imøtekommes. Som utgangspunkt er valgt en norm på 200 m avstand i indre Oslo og 300 m i ytre by for hvor lang maks avstand (i luftlinje) alle i byen bør ha til nærmeste torg eller møteplass. På plankartene vises med egen skravur de større sammenhengende områdene i byen med større avstand enn dette til nærmeste overordnete eller lokale møteplass, og som defineres som "områder med behov for torg og møteplass".

Luftlinjeavstandene 200 m og 300 m betyr 30 – 50 % lenger reell gangavstand, og kan betraktes som en rimelig gangavstand til holdeplass for buss og trikk. Torg/møteplass er et gode for allmennheten hvor kravene til tilgjengelighet bør kunne sammenlignes med bl.a. offentlig transport og ordinære friområder.

Det foreslås som retningslinje at det ved utbygging over 20 000 m^2 BRA i disse områdene bør sikres minst ett torg/møteplass, og at behovet vurderes i utbygging under 20 000 m^2 BRA.

Det er i typiske villastrøk i Oslo vest og på Nordstrand at de største sammenhengende "områder med behov for torg og møteplass" finnes. Dette samsvarer også med områder med generelt svak dekning av utearealer for allmennheten. Holmenkollen og Vinderen – Smestad peker seg ut som de to største områdene. Mindre områder med svak dekning finnes i småhusområder i hele byen, og i den tette byen på Frogner og Majorstua.

Eksempler på typer torg og møteplasser

TORG/PLASS



Sæter



Furuset senter



Damplassen, Ullevål

ANNEN OVERORDNET MØTEPLASS



Årvolldammen



Nordre Lindeberg gård



Haraløkka, Bøler

Eksempler på typer torg og møteplasser

GATE



Bogstadveien



Markveien, Grünerløkka



"Gladenggata" planlagt som nye Ensjøs handlegate

FORBINDELSE



Turvei D2, Ensjø





Turvei langs Akerselva, Åmot bru til venstre (Grünerløkka)



Turvei langs Alna på Ammerud

Eksempler på typer torg og møteplasser

LOKALE TORG OG MØTEPLASSER - de små perlene



Badedammen, Grorud



Valkyrie plass, Majorstuen



Skolegård, Bjølsen skole

LOKALE TORG OG MØTEPLASSER - de mange perlene



Sørli plass, Enerhaugen



Eldrepark, Manglerud



Kirkegård, Gamle Aker kirke

6. Utfordringer

6.1 Byens møteplasser

Byens møteplasser i det offentlige uterom er varierte og omfatter alt fra plasser og parker til balløkker og bydelstorg. Hver enkelt bruker påvirker byens sosiale møteplasser, gjennom sin bruk og adferd knyttet til uterommene. Til sammen bidrar dette til et komplekst samspill mellom møteplasser og brukere.



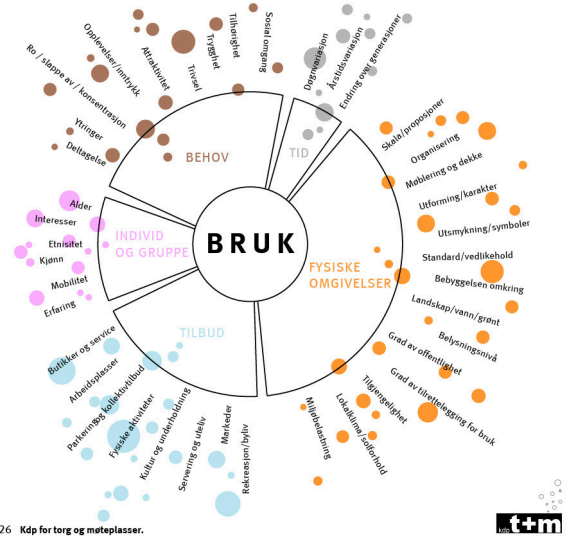
DEFINISJON
Byens uterom skal være åpne, tilgjengelige og for alle
I beskrivelsen av byens uterom, brukes betegnelser som offentlig og allmenn. Begge sier noe om grunnleggende kvaliteter ved byens uterom. Ordet offentlig er en motsats til privat og man mener gjerne åpent tilgjengelig. Ordet allmenn kan forstås som "for alle". Ordene allmennhet – allemannsrett – allemannseie, som alle har forstavelsen allmenn, spiller på fellesskapets rettigheter.

Herav følger planens definisjon:
"Torg og møteplasser forstås som offentlig tilgjengelige uterom, dvs. felles arenaer som er tilgjengelige for allmennheten".

BYENS UTEROM
Arenaer for ulike møter
Byens uterom legger til rette for en rekke former for møter, både planlagte og ikke-planlagte. I de planlagte møtene ligger det grader av utvelgelse både sosialt og fysisk; hvem man ønsker å omgås og hvilke steder man foretrekker å oppsøke.

De ikke-planlagte møtene skjer spontant og finner sted mer eller mindre tilfeldig. Disse møtene kan skje både mellom folk som kjenner hverandre og mellom ukjente. I møtet med folk man ikke kjenner, ligger det et potensial for nye erfaringer, refleksjon og læring, samtidig som konfrontasjoner og utrygghet kan komme til syne i møtet med det ukjente.

"Torg og møteplasser forstås som offentlig tilgjengelige uterom, dvs. felles arenaer som er tilgjengelige for allmennheten"



Faktorer som påvirker bruken av uterommene.



I mange bymiljøer opptrer brukere ofte i "parallelle verdener". Man er tilstede samtidig på samme sted, men oppholder seg der uavhengig av hverandre.



"A city is composed of different kinds of men; similar people cannot bring a city into existence" Aristoteles



Møtet med det ukjente
Ulike sosiale og kulturelle tilhørigheter og fellesskap, ulike interesser, behov og preferanser, alder, kjønn osv. påvirker hvordan man opptrer, forholder seg til og bruker omgivelsene. Bykultur og byliv utvikler seg variert, fra sted til sted. Noen byområder fremstår med en mer homogen bykultur, andre er mer sammensatte.

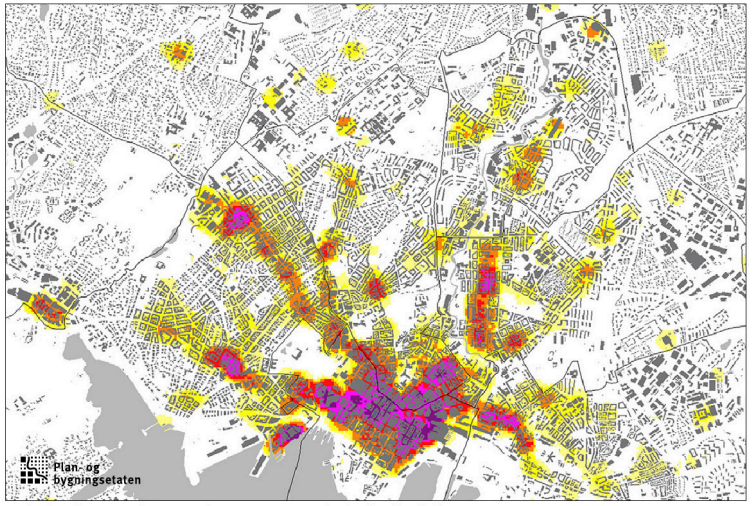
I mange bymiljøer opptrer brukere ofte i "parallelle verdener". Man er tilstede samtidig på samme sted, men oppholder seg der uavhengig av hverandre. Det skjer ingen direkte interaksjon og samhandling. Likevel innebærer tilstedeværelsen en tilvenning til det ukjente, der toleransegrensene for ulikhet justeres. Aksept av og fortrolighet til det fremmede, skjer som en gradvis læring. Dette er et første og viktig ledd i en mulig integreringsprosess mellom ulike mennesker. Den sosiale og kulturelle læringen skjer gjerne ubevisst, men forståelsen av normalitet og ulikhet utfordres og justeres. Dette påvirker også den enkeltes oppfattelse av seg selv som individ i forhold til de andre og derav endret praksis i det offentlige rom.

Ulikhet – en del av byens vesen
I "Politikken" skriver Aristoteles: "A city is composed of different kinds of men; similar people cannot bring a city into existence". Dette kan oversettes slik: "En levende by er sammensatt av ulike typer mennesker; like mennesker skaper ikke en by". I dette utsagnet definerer Aristoteles ulikhet til å være en del av byens vesen. Motsetninger er et uttrykk for byens mangfold og liv.

Hvis vi erkjenner at møter mellom ulike mennesker er en del av byens grunnleggende vesen, og at det ligger en verdi i denne ulikheten, får også det offentlige uterommet en sentral rolle i byen. Som arena der ulike mennesker møtes, ligger byrommenes kanskje største utfordring: Hvordan fremme tilstedeværelse av nettopp forskjellige mennesker med ulike preferanser og behov? Om møter skjer eller ikke, kan bare til en viss grad påvirkes av ulike tiltak og tilrettelegginger. Men først og fremst handler dette om fremming av en tolerant og inkluderende bykultur. En forutsetning er at byområder fremtrer som tilstrekkelig varierte, med en intensitet og bredde i tilbudene som trekker mange og ulike brukere til seg.

Bredde i rekreative tilbud bidrar til variert byliv
Utvalget av rekreative tilbud påvirker bylivet. Tilstedeværelse av handel, service, kulturtilbud, ulike serverings- og utelivstilbud og arrangementer trekker folk til seg. Oslos sentrumsområde kan betraktes som en sammenhengende arena for ulike former møter i det offentlige rom. Området har betydning som møteplass både for tilreisende og hele Oslo. Andre steder i byen som har denne intensiteten og det fortettede bylivet kan være større knutepunkt, regionale sentra og strøksgater. For øvrig vil innelukkede kjøpesentre også kunne ha denne karakteren for deler av døgnet.





*Analysekart for indre Oslo som viser **konsentrasjonen av tilbud** av butikker, kaféer, restauranter, teater, kino, utstillinger og andre kulturtilbud (fra gult til lilla). Byrom, parker, sjø- og elvefronter og andre uterom som del av byens rekreative arenaer inngår ikke i analysemodellen. Konsentrasjonen av tilbud gir også et bilde av intensitet i byliv. Kartet er utarbeidet av PBE, og baserer seg på foretaksregister og andre GIS-data.*

NABOLAGETS MØTEPLASSER
Nabolagets møteplasser prioritert i planen
I denne kommunedelplanen er fokus rettet mot bydelenes og nabolagets arenaer. Byens møteplasser fungerer gjerne både som møteplasser for beboere i nabolaget og for folk fra andre steder i byen. Denne sammensatte og mer overlappende bruken, der nabolagets arenaer har mange brukere med ulik tilhørighet til nabolaget, gir ulike uttrykk for måter å forholde seg til nabolaget på. ("By og byliv i endring", Edward Robbins).



Denne planen fokuserer særlig på barn, unge og eldre.



Høy mobilitet for store deler av byens befolkning gir gode muligheter til å ta i bruk steder langt fra egen bopel. Spesialiserte behov og ønsker tilsier at svært mange forflytter seg aktivt også ved bruk av hverdagslivets møteplasser. Tilbud i nærmiljøet konkurrerer med tilbud andre steder i byen og nærhet er for mange ikke en avgjørende faktor ved valg av møtested.



Fleksibel nabolagsplass som brukes mye til ballspill mm. om sommeren og skøyting om vinteren.

Barn, unge og eldre i fokus
Ved særlig å fokusere på nærmiljøets arenaer tilgodeser man grupper som har begrenset mulighet til å forflytte seg og velge møtested, eller som av ulike årsaker har større behov for møteplasser i nærmiljøet og ulike former for lokal tilknytning.

Grupper som anses å bruke nærmiljøet mest aktivt er barn, unge og eldre, samt voksne som i mindre grad er i arbeid for en kortere eller lengre periode.

Grad av mobilitet påvirker hvilke steder som tas i bruk og kan til en viss grad knyttes til hvordan man forflytter seg. I oppveksten øker aksjonsradiusen med alder. Fram til man blir voksen er barn og ungdom i stor grad knyttet til nærområdenes arenaer og det kollektive transporttilbudet. Aksjonsradiusen avtar igjen for eldre.

Nabolagsarenaer er i stor grad bruksarenaer
Nabolagets plasser kan være svært forskjellige for ulike grupper mennesker. Men noen behov anses som grunnleggende:
- leke- og aktivitetsområder for barn og unge
- rekreasjonsområder og møteplasser for alle, med fokus på tilgjengelighet, aktivitet, trivsel og trygghet
- attraktive urbane møteplasser

For å kartlegge slike arenaer ble det som del av planarbeidet gjennomført en omfattende medvirkningsprosess i samarbeid med bydelene.

Utvikling av møteplasser i det offentlige rom
I det følgende drøftes ulike sosiale og fysiske utfordringer knyttet til utvikling av møteplasser i det offentlige rom. Kommunedelplanens forslag til strategi på disse utfordringene er angitt i blå tekstbokser.

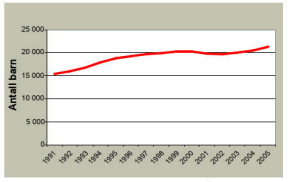


6.2 Sosiale utfordringer

BY- OG BYLIV I ENDRING
Byrekreasjon og hverdagsliv
Som en følge av internasjonale urbanisringstendenser, sterk sentralisering og tilflytting til de største byene, er byens attraktivitet som bolig- og rekreasjonsarena økt. Preferansene er endret og en større del av rekreasjonen skjer i selve byen. Fremveksten av urban rekreasjon er både knyttet til det forhold at flere bor sentralt i byen, men også regionens bruk av disse arenaene. Mange og små leiligheter i indre by medfører at nærområdets arenaer blir en forlengelse av de private arenaene. Det faktum at barnefamilier generelt i større grad velger å bo sentralt i byen, medfører at andelen barn i indre by øker.

Ved at hverdagslivet i større grad utspiller seg i sentrale byområder, endres til dels behovene. Å kunne ta i bruk nærområdene ytterligere for opphold, lek og aktivitet aktualiseres. Den byrekreative bruken skjer i stor grad som uorganisert bruk, i et samspill knyttet til uterommene, andre tilliggende tilbud og bolig- og næringsarenaer. For mange inngår lokale tilbud som kaffebarer og uteservering som del av hverdagslivet. Parkene benyttes aktivt både på dag- og kveldstid.

Intensivert bruk av begrensede sentrale områder og ulike brukergruppers behov kan til dels være i konflikt med hverandre. Ulike segregeringstendenser og innvandring bidrar til å forsterke konkurransen om tilgang til attraktive uterealer. Gentrifisering, som uttrykk for en av flere segregeringstendenser, der nye ressurssterke beboere inntar tidligere arbeiderstrøk i byen som Grünerløkka og Grønland, medfører endrede forbruksmønstre og uttrykk som spesialiserte handels- og servicetilbud, kaffebarer o.l. En mer ensidig bruk av uterommene kommer til syne i homogene boligområder. De multietniske bymiljøene innebærer også nye uttrykk og påvirker gateliv, vareutvalg og typer gateutsalg og markeder.



Figuren viser at andelen barn (0 - 15 år) i indre by er økende.

Nye behov
Et annet forhold som påvirker bruken er endrede sosiale relasjoner. Mange enslige og aleneforeldre velger å bo sentralt i Oslo. En mer utflytende grense for hvor og når arbeid finner sted, der skillet mellom arbeid og fritid er mer utydelig, bidrar til ny bybruk. Spesialiserte bybrukere forflytter seg aktivt rundt i byen og er selektive i forhold til omgivelsenes attraktivitet. Kontakt og relasjoner utvikles gjennom ulike sett av nettverk, og er ikke i like stor grad knyttet til geografisk nærhet som tidligere. "Image" knyttes både til type aktivitet og sted og gir signaler om ønsket identitet og tilhørighet. Hurtige endringer i valg av arenaer, danner motsats til mer stabil bruk knyttet til nabolagsarenaer for lek og opphold.

Stor bredde i typer møteplasser vil gi rom for å dekke ulike brukergruppers behov og et variert og intensivert byliv som kan endre seg over tid og dekke fremtidige behov.

PLANSTRATEGI

Gjennom utvelgelsen av en overordnet struktur for torg og møteplasser bidrar planen til at hver bydel får et variert utvalg av møtesteder som ivaretar et intensivert og mangfoldig byliv og som dekker flere brukeres behov. I indre by prioriteres leke- og aktivitetsarenaer. I ytre by prioriteres møteplasser for mange og ulike brukere, med nærhet til andre typer tilbud og etablerte sentre.

Utvikling av arenaer for aktivitet og mer uorganisert bruk vektlegges og fanges opp i bestemmelse.

Gode eksempler på tilrettelegging for allsidig bruk og aktivitet vises i verktøykassen.


"Jibbepark" (snowboard) på Grünerløkka, eksempel på ny bruk av park vinterstid.


Akebakke i urban setting, utradisjonell bruk av byrommet, Amsterdam.

Identitet og tilhørighet er grunnleggende faktorer for trivsel.


Den blå stenen i Bergen har blitt selve symbolet på en møteplass.



IDENTITET OG TILHØRIGHET
Å kunne knytte tilhørighet til steder i byen, er viktig for opplevelsen av å høre til og inngå som en del av samfunnet. Mange og ulike brukeres behov bør i denne sammenheng tilgodeses. Menneskers identitet kan knytte seg til sosial og kulturell tilhørighet og til ulike grupper. Kleskode, adferd, ulike hilseformer, talemåter, språk og etnisitet signaliserer tilhørighet. Dette kommer til uttrykk i valg av møteplasser og hvordan plassene brukes. Lokale møteplasser kan legge til rette for sosial omgang i hverdagen.

Identitet kan knytte seg både til steder og minner knyttet til disse. Parker og plasser, kulturhistoriske anlegg, statuer, symboler, bylandskap og elver er identitetsskapende elementer i byen. Eksempelvis bidrar gårdsanleggene i ytre by til lokal identitet. Det er behov for både å ta vare på og videreføre eksisterende steders identitet og å revitalisere steder gjennom å fremme ny identitet.

Lokal medvirkning i planarbeidet har påvist steder i byen med identitet og lokal egenart. Den overordnede strukturen av møteplasser fanger opp mange av disse stedene.


Offentlige uterom tas i bruk på nye måter.

PLANSTRATEGI

Retningslinjene gir prosesskrav for lokal medvirkning, for detaljplanleggingen av planforslagets møteplasser, som også fremmer tilhørighet til møteplassene.

Bestemmelse fastlegger at tiltak på torg og møteplasser tar utgangspunkt i natur, vann, kulturminner og andre stedlige karaktertrekk. Bruk av identitetsskapende elementer ved utforming av møteplasser, som "den blå sten" i Bergen, eksemplifiseres i planens verktøykasse.

DEN FLERKULTURELLE BYEN

Oslo har de siste tiårene endret befolkningssammensetning mot et mer flerkulturelt samfunn. Bydeler som Sagene, Grünerløkka og Gamle Oslo har lenge hatt en etnisk



sammensatt befolkning. De senere år har bydeler som Søndre Nordstrand og bydelene i Grorud-dalen fått økt andel av innvandrere. Det er imidlertid store forskjeller i bydelenes andel flerkulturelle innbyggere.

Større bredde i befolkningssammensetningen gir ny bruk av uterommene. Flere byforskningsprosjekter har søkt å gi svar på om byens uterom legger til rette for integrasjon mellom ulike brukergrupper eller ikke. Som vedlegg til planen drøfter rapporten "Møtesteder i multietniske bymiljøer" typer møteplasser som har potensial som integrasjonsarenaer.

Rapporten viser blant annet at:

- For de multietniske byområdene er det særskilt behov for bredde i utvalget av typer byrom. Dette for å sikre allsidig bruk og og legge tilrette for flere grupper samme sted.
- Større parker og parsellhager er utendørs møtesteder der omgang med familie og venner står sentralt.
- Menns møtesteder knytter seg i større grad til urbane byrom som gater og plasser.
- Kvinners bruk av uterommene er i større grad knyttet til hverdagsliv, innkjøp og husholdning.
- Parsellhager er viktige møteplasser for kvinner i multietniske bymiljøer.
- Grønland er et særskilt intensivt, flerkulturelt byområde, attraktivt for hele regionen. Byområdets særskilte multietniske urbanitet og spesialiserte handel, gir tilhørighet for mange.



- Konsentrasjon av moskeer og andre trossamfunn bidrar også til denne attraktiviteten.
- Andre former for "fritidskultur" gir andre forutsetninger for bruk av uterommene. Parsellhager er viktige arenaer for samvær.
- Ikke - kommersielle tilbud som bibliotek og fritidsklubber er viktige innendørs møtesteder.
- Gentrifisering og fortetting i indre bys multietniske bydeler har gitt økt konkurranse om bruken av uterommene.

For de multietniske byområdene er det særskilt behov for bredde i utvalget av typer byrom.



Parsellhager er viktige møteplasser.

PLANSTRATEGI

Møteplassene som inkluderende arenaer for mange og ulike brukere skal vektlegges, ved at det tilrettelegges for opphold for ulike brukergrupper samme sted.

Ved utvelgelsen av overordnede torg og møteplasser er dette tatt spesielt hensyn til ved bredde i utvalget av typer steder, med ulike roller og bruk. Retningslinjene åpner for parsellhager som del av denne strukturen.

Forhold som berører utforming av uterom og tilliggende bebyggelse, fanges opp i bestemmelser, retningslinjer og verktøykasse. Eksempelvis størrelse, åpne, oversiktlige utearealer og flere, varierte oppholdssoner som kan legge til rette for sambruk av uterommene.

Verktøykassen og rapporten "Møteplasser i multietniske utemiljøer" drøfter ytterligere tiltak knyttet til dette.

BARN OG UNGE

Konkurranse mellom ulike formål

Barn og unge utfolder seg både gjennom organisert og uorganisert bruk. Barn og unge som ikke i like stor grad har organiserte aktiviteter, er i større grad avhengig av bydelens øvrige møteplasstilbud.

Generell fortetting av indre og ytre by tilsier økt fokus på barn og unges leke- og aktivitetsområder. Steder av betydning for den uorganiserte bruken er gater og plasser, parker, ulike friarealer, "hundremeterskoger", gang- og sykkelveier, skolegårder, barnehager og andre felles uteanlegg. I stor grad er disse arealmessig sikret, men uregulerte grøntområder og ubebygd regulert grunn kan være arealer i fare for gjenbygging.

Fortetting av indre og ytre by tilsier økt fokus på barn og unges leke- og aktivitetsområder.

Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen sikrer i stor grad regulerte og uregulerte friarealer fra å bli gjenbygd. Arealmangel legger press på bruken av friområdene og ønsket om å benytte disse til utbygging for offentlige formål. Tilliggende boligbebyggelse, skoler og barnehager vil kunne ha behov for tilgang til disse utearealene. Det er nødvendig å unngå at to viktige samfunnsnyttige tilbud, som eksempelvis barnehager og friområder utvikles på bekostning av hverandre. For å unngå dette må "grå" arealer eller transformasjonsområder sikres til disse formålene.

Planen viser skolenes utearealer som lokale møteplasser. For indre by er et særskilt fokus på uteareraler ved skoler og barnehager nødvendig.

Tilrettelegging for barn og unge har i stor grad handlet om lekearealer med ulike skjermingstiltak, som gjerder, trafikksikkerhetstiltak og annen skjerming mot støy og forurensning. Men oppvekst i by krever at nabolag og by gradvis "tas i besittelse" og inngår som del av barn og unges arena for selvstendighet (jf. Maria Nordström "Barn i stan?", Stadsmiljørådets skrift). Ved at barn og unge trekkes inn i alle deler av bylivet, bidrar dette til flerbruk av byrom . Tilrettelegging for lek bør også inkludere voksne, som gjerne er tilstede der barn og unge er. Døgn-, uke- og årstidsvariasjon gir muligheter for å ta i bruk arealer som til andre tider kan være utilgjengelige, som parkeringsplasser ved kjøpesentre. Attraktive steder med tilrettelegging bør fungere som noder i bystrukturen, gjerne ved krysningspunkter eller med annen variert aktivitet (jf. Dag Yttri, Helsevernetaten).

Barn og unge lite synlige i byplanleggingen

Generelt har barn og unge begrensede muligheter til å fremme og få gjennomslag for sine synspunkter i byutviklingen. I bydelene er det opprettet egne ungdomsråd som fungerer som høringsinstans, blant annet i forbindelse med behandling av plan- og byggesaker. Gruppen har få ressurser og opplever å bli tatt hensyn til i begrenset grad. Som ledd i å kartlegge barn og unges behov, har Norsk Form startet prosjektet "Barnetråkk".





PLANSTRATEGI

Planen sikres planmessig steder av betydning for barn og unge. Bestemmelsene fastlegger kvalitetskrav som skal sikre barns og unges behov.

Ved tilrettelegging av møteplasser skal det særskilt tas hensyn til barn og unges muligheter for fri utfoldelse, lek og aktivitet gjennom prioritering av størrelse på arealer, lokalisering, egnethet og utforming. Lokale barnetråkkregistreringer vil kunne kartlegge hvor barn og unge ferdes, samt si noe om bruk, interesser og behov. Løsninger som fremmer muligheter for samhandling mellom barn, unge og voksne skal prioriteres.

Gode eksempler vises i verktøykassen, blant annet på temporær bruk som ledd i å forankre og utteste ny bruk.

ELDRE

Møteplasser legger tilrette for tilhørighet og sosial omgang lokalt

Eldre er i økende grad en aktiv, mobil og ressurssterk gruppe, men store forskjeller eldre imellom gir varierte behov. Ulike interesser, store forskjeller i økonomi, helse og tilgang på bil og andre transportmidler, gir svært ulik bruk og tilknytning til nærmiljøet. For mange eldre er trygge uterom, butikker og andre service- og kulturtilbud i nærmiljøet avgjørende for dagligliv og sosialt nettverk. Møteplasser i nabolaget vil for mange legge grunnlaget for ulike fellesskap. De mange lokale møteplassene er her svært viktige.

Gater og andre steder med ferdsel og aktivitet kan være gode steder å komme i kontakt med andre. Uformelle møter skjer gjerne i overgangssonen mellom ute og inne, der andre tilbud finnes, kjøpesentre, kaféer, forsamlingslokaler, bibliotek, eldresenter o.l. Dette er steder det i større grad bør legges tilrette for opphold og sittemuligheter.

Eldresentrene vil for mange danne grunnlaget for daglig livskvalitet, gjennom sosial omgang og aktiviteter. Offentlig tilgjengelige uterom knyttet til lokalsentre og eldresentre, vil gi eldre opplevelser, stedstilhørighet og følelse av trygghet. For mange eldre som har nedsatt funksjonsevne, er det viktig å kunne kontrollere/mestre mindre "byer" i byen.

Andre viktige møteplasser for eldre er turstier og utsiktspunkter, parker, gravplasser og andre grøntområder, samt områder tilrettelagt for aktiviteter som eksempelvis kulespillet petanque o.l.

Økt tilgjengelighet fremmer mobilitet

Ved å tilrettelegge for økt tilgjengelighet, opphold og rikelig med sittemuligheter ved uterom i nærmiljøet, økes mobiliteten og aksjonsradiusen til fots. Dette gir fysiske og psykiske helsemessige gevinster og øker livskvaliteten for den enkelte. Enkle fysiske tiltak som å redusere høye kanter, ujevnheter og andre hindre , samt etablere fysiske ledelinjer og orienteringspunkter, fremmer tilgjengeligheten.

Å iaktta og være deltagende

Eldre har, som andre aldersgrupper, et variert behov. Møteplasser som favner en større bredde i befolkningen, uavhengig av alder, kjønn, kultur og etnisitet, må by på sammensatte tilbud. Ved utformingen av møteplasser er det behov for større fokus på variasjon av rolige og aktive soner, der både å iaktta og være deltagende er ivaretatt innen samme møtested, en kvalitet som trolig eldre vil sette spesielt pris på.

Trygghetsfølelsen er viktig

Et viktig trygghetsfremmende tiltak er belysning. Både belysningsnivå, hvilke områder som belyses og hvordan lyset rettes, blant annet ved å kunne se ansiktene til andre, påvirker opplevelsen av uterommet ved å gi større oversikt og kontroll over omgivelsene. Lokalisering av møteplasser i forhold til ulike funksjoner, kollektivtransport og folkestrømmer påvirker også følelsen av trygghet.

De mange lokale møteplassene er særskilt viktige for eldre.



PLANSTRATEGI

De mange lokale møteplassene i nabolaget er særskilt viktige for eldre. Planen fastlegger en struktur av varierte møteplasser, både lokale og overordnede, som legger til rette for allsidig bruk.

Ulike tiltak rettet mot tilgjengelighet og trygghet øker mobiliteten, både ved å redusere hindre og gi bedre oversikt.

Godt tilbud på allment tilgjengelige sittemuligheter er svært viktig. Dette er fanget opp i planens bestemmelser. En egen benkestrategi vil kunne være en oppfølgingsoppgave.

Klart lesbare skiller mellom allment tilgjengelige og private arealer fremmer bruken av det offentlige rom.

OFFENTLIG/PRIVAT

Ønske om høy utnyttelse og overvåking

Planen omhandler uterom som skal være offentlig tilgjengelige. Overvåking og kontroll av uterom kan medføre begrenset handlingsrom for enkelte grupper. Eksempelvis anses skating, gatesalg og annen markedsføring som uønsket i mer halvprivatiserte byområder. Dette er uterom som fremstår som offentlig tilgjengelige, men som begrenser sin offentlighet gjennom bruk av vektere og videoovervåking.

Fare for gjenbygging av offentlige uterom

I eksisterende byområder er det tidvis press på å bygge over allment tilgjengelige torg. Ulike former for gjenbygging vil begrense offentlighetens tilgang. Bruk vil forflytte seg og til dels foregå innendørs i en kontrollert halvoffentlig situasjon. Sentrenes åpningstider styrer når møtestedene er i bruk og man møtes på det kommersielles vilkår.

Utforming av uterom kan bidra i både privatiserende og inkluderende retning. Klare lesbare skiller mellom allment tilgjengelige og private arealer fremmer bruken av det offentlige rom. Tilsvarende kan utflytende grenser begrense bruk.

Adkomster til ulike virksomheter gir sirkulasjon i uterom og kan gi en mer offentlig karakter. Motsatt kan boligadkomster og innsyn til boliger virke privatiserende. Ved å legge til rette for ulike brukere og variert aktivitet, reduseres møteplassens privatiserende karakter. Størrelse kan være en faktor i opplevelsen av en møteplass som offentlig tilgjengelig.



PLANSTRATEGI

I bestemmelsene fastlegges at fysisk overdekking og inngjerding av torg og møteplasser ikke tillates, med noen spesifiserte unntak.

Møteplasser skal utformes slik at de fremstår som allment tilgjengelige for ulike brukergrupper og funksjoner.

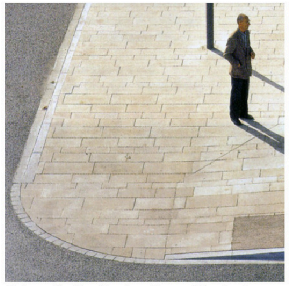
UNIVERSELL UTFORMING

Universell utforming fremmer deltagelse for alle i det offentlige uterom

Kravet til økt tilgjengelighet for alle brukere er i ferd med å bli skjerpet. Diskriminerings- og tilgjengelighetsloven stiller krav til universell utforming for alle nyanlegg fra og med 2009.

Universell tilgjengelighet skal fremme deltagelse i det offentlige uterom for alle og øke handlingsrommet for brukere som på ulike måter har reduserte muligheter til å ta del i aktivitetene i uterommene. Fysisk tilrettelegging og omtanke ved utforming reduserer bevegelses- eller orienteringshindre og øker aksjonsradiusen til den enkelte.

Som oppfølging av planen kan et "benkeprogram" for byen legge tilrette for mer opphold og fysisk aktivitet i uterommene for mange brukere.



Universell utforming, her eksemplifisert ved en myk overgang mellom gate og fortau.

Hvorvidt skillet mellom allment tilgjengelige og private arealer er visuelt definerte eller uklare, påvirker oppfattelsen og bruken av byrommene.

PLANSTRATEGI

Ivaretagelse av universell tilgjengelighet ved utforming av møteplasser sikres gjennom egen bestemmelse.

Verktøykassen viser en metode for et "benkeprogram".

BEHOV OG KRAV TIL TRYGGHET
Økende fokus på trygghet
Opplevelsen av utrygghet i byens uterom er økende for mange. Økt oppmerksomhet, blant annet gjennom media, har ført til økt fokus på temaet.

Fysiske tiltak fremmer opplevelse av trygghet
Fysiske tiltak kan fremme opplevelse av trygghet og dette bør tas hensyn til ved tilrettelegging av møteplasser i uterommene.

Eksempler på dette er:
Styring og intensivering av sirkulasjonsstrømmer, som fremmes av varierte tilbud og aktiviteter i tilliggende bebyggelse og uterom. Et visst aktivitetsnivå er særskilt nødvendig på kvelds- og nattestid for at områder ikke fremstår som øde. Aktivt gateliv bidrar til opplevelsen av attraktive og trygge omgivelser. Steder med folk tiltrekker seg flere folk.

Variasjon i tilbud tiltrekker seg også ulike typer mennesker. Det er først og fremst øde eller ensidige bymiljøer med dominans av en type mennesker, som kan virke utrygge. (Jane Jacobs, "The Death and Life of Great American Cities, 1961). En viss sirkulasjon av biltrafikk bidrar også til at gater ikke fremstår som øde. Blindgater, gatetun og enveiskjørte gater kan gi økt opplevelse av utrygghet på grunn av manglende sirkulasjon.

Tilliggende bebyggelse bør henvende seg mot uterommene for å kunne bidra til uterommenes sosiale kontroll. "Øyne" i gatebildet og fra tilliggende bebyggelse, gir en indirekte justis på bruken. Tilliggende virksomheter får et eierskap til omgivelsene og har en interesse i at uønsket aktivitet ikke skjer.

Tydelige lesbare skiller mellom offentlig tilgjengelige og private arealer, gir klare spilleregler og styrer sirkulasjon og opphold.

God belysning bidrar til økt opplevelse av trygghet. Høynet belysningsnivå i uterommene bør vurderes for særskilte steder.

PLANSTRATEGI

Kommunedelplanen stiller krav til at opplevelse av trygghet skal hensyntas ved utforming og utvikling av byens møteplasser.

Dette gjelder forhold som berører utforming både av uterom og tilliggende bebyggelse, som belysningsnivå, uterommets åpenhet og oversikt, organisering av sirkulasjonsstrømmer for å øke sosial kontroll, "øyne på gata" fra bebyggelsen osv. Dette fanges opp i bestemmelser og verktøykasse.



Åpne plasser med god belysning føles tryggere på kveldstid (Newcastle).

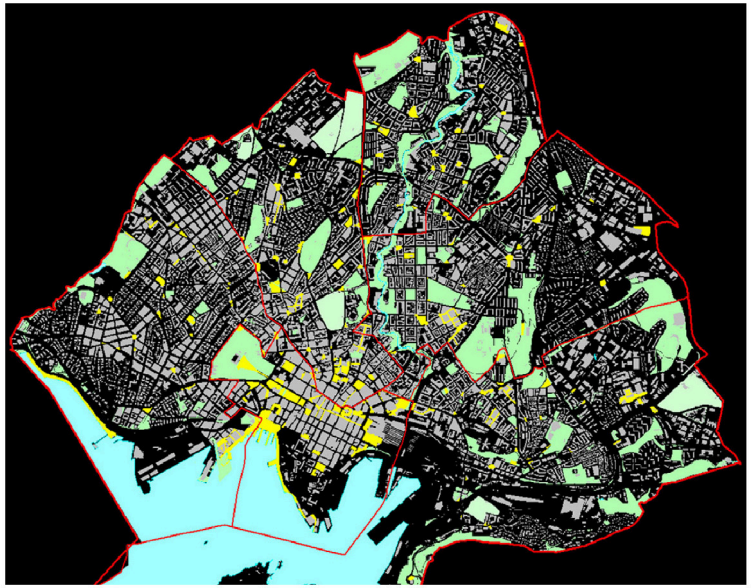


I bymiljøer med gjennomstrømning av mennesker vil man lettere kunne oppdage og håndtere kriminalitet (Amsterdam).

6.3 Fysiske utfordringer

ØKTE AREALKONFLIKTER
En tettere by gir økt arealkonkurranse
Fortetting og bytransformasjon øker presset på uteareralene. Den generelle fortettingen gir økt utnyttelse av de bebygde arealene og fører til utbyggingspress på mange offentlige arealer. Uterommenes størrelse, beliggenhet og grad av offentlig karakter er under press. Høy arealutnyttelse kan endre uterommenes oppholdskvaliteter ved reduserte lys- og solforhold. Storskalerte utbygginger kan også redusere tilgjengeligheten i byen dersom de ikke gir rom for et nett av byrom og forbindelser som knytter seg til den eksisterende byen.

I høringsutkast til "Kommunedelplan for byutvikling og bevaring i indre Oslo" søker man å styre kvaliteter knyttet til uterom gjennom bestemmelser som spesifikt retter seg mot høydekrav knyttet til strøksgatene. Planforslaget har forøvrig høydebegrensninger som forholder seg til områdekarakter og ønsket transformasjon. Her er uterommene ikke styrende for høydekravene, men alle utbygginger skal i følge forslaget ivareta visse lys- og solforhold for tilliggende uterom. Planens forslag til bestemmelse for tilgjengelighet ved store utbyggingsprosjekter, vil kunne sikre en finmasket, gangbasert gatenettstruktur. Planforslaget omfatter bare indre Oslo, og vil bli bearbeidet til nytt offentlig ettersyn.



Byromsstruktur for indre by. Kartet viser "grå" struktur (plasser, torg, gater og kryssområder), grønn struktur (parker og grøntområder som parsellhager, skolehager og grønne restarealer) og blå struktur (sjøfront og elvedrag).

Behov for nye møteplasser
Transformasjon av tidligere industriområder krever i stor grad etablering av ny offentlig infrastruktur. Sikring av allment tilgjengelige møtesteder og øvrig byromsstruktur står her sentralt.

Parkering under bakken frigjør arealer
Som ledd i å fristille uterom for parkering, kan parkering under bakken være aktuelt som erstatning. Løsningen muliggjør mer helhetlige opparbeidinger av plassrom og torg og kan bidra til økte oppholdskvaliteter i uterommene dersom arealene frigjøres for parkering på terreng.

I København har man utviklet en annen strategi. Her er over lang tid gateparkering fjernet ved oppgradering av sentrumsnære byrom, som ledd i å øke oppholdsarealene sentralt i byen.

Parkeringsanlegg under bakken krever godt tilrettelagte adkomster. Nedkjøringsramper i selve byrommene bør unngås.





Ubebygde arealer i byen er potesielle møtesteder. Noen tas i bruk som de er, andre krever mer tilrettelegging.

Restarealer – potensielle møteplasser
Restarealer i bystrukturen kan være potensielle lokale møteplasser, som "lommer" i tett bystruktur. Bredere fortau og utvikling av mer småskalerte plassdannelser øker mulighetene for opphold og danner viktige pusterom i en gangbasert bystruktur. Økte gang- og oppholdsarealer øker mulighetene for gatehandel og uteservering. Små plassdannelser vil i tillegg kunne berike områder med estetiske detaljer.

PLANSTRATEGI

I utpekte områder sikrer bestemmelsene at det etableres torg/møteplasser med bestemte kvalitetskrav i forbindelse med store utbyggingstiltak.

Strøksgater, andre overordnede gater og viktige forbindelser sikres ved å inngå i planens overordnede struktur av møteplasser.

Større arealer med potensiale som lokale møteplasser fremkommer av plankart. Muligheten for å utvikle disse bør vurderes i den enkelte plan- og byggesak.

Restarealer i bystrukturen kan være potensielle lokale møteplasser.

MØTEPLASSER I YTRE BY
Behov for fokus på møteplasser i ytre by
Ytre by har i stor grad en spredt bebyggelsesstruktur og flere byområder mangler velfungerende lokale sentre og gode gangbaserte forbindelser selv om de har en mer åpen bebyggelsestruktur. Aktivitetsnivået ved lokale sentre styres i stor grad av sentrenes åpningstider, som i stor grad gir døde uteområder på kveldstid.

Mangel på mer urbane uforpliktende arenaer
I ytre by fungerer mange uterom som nabolagets nære utearealer, med eksempelvis tilrettelagte lekeplasser og benker. Dette er relativt forpliktende arenaer, basert på tette relasjoner i nabolaget. Det er mangel på mer urbane, flerfunksjonelle og uforpliktende møteplasser, der andre typer aktivitet og møter kan finne sted.

Steder med et slikt potensiale finnes i overgangssonene mellom senter og boliger og i selve boligområdene. Her har uterommene mange steder en romlig utflytende karakter, med lite lesbare skiller mellom offentlige og private uteareal, samt uklare spilleregler for bruk. Flere steder i ytre by tilrettelegges på sikt for en bymessig fortetting rundt stasjonsnære torg. En slik gradvis utvikling vil forhåpentligvis gi flere urbane flerfunksjonelle møteplasser, også i ytre by.

Samlokaliserte tilbud legger tilrette for gode møteplasser
Offentlige tilbud som skoler, barnehager og ulike idrettsaktiviteter er i varierende grad samlokalisert. I tilknytning til disse tilbudene er det potensial til å utvikle nye møteplasser.

Generelt behov for å heve attraktivitet og kvalitet for uterommene, som ledd i gradvis å likestille standard for ytre og indre by vurderes.



I Oslo er det utpekt flere områder egnet for bymessig fortetting. Utgangspunktet er ofte som på bildet (Røa); et veikryss med antydning til senter- og romdannelse, med et stort potensiale for å bli et mer attraktivt møtested.

PLANSTRATEGI

Intensivert samarbeid aktørene imellom og muligheter knyttet til øremerkede midler for Groruddalen og Søndre Nordstrand bør vurderes.

Bestemmelse søker å sikre at tilrettelegging og utforming gir variert og mer intensivert bruk rettet mot ulike brukere.

FARE FOR GJENBYGGING AV EKSISTERENDE PLASSER/TORG I YTRE BY
Lokale, åpne sentertorg bør sikres
Drabantbyene er bygd opp rundt lokale nærsentra og det er store forskjeller i sentrenes tilbud.

Større handelssentre utvikles i nærhet til stasjoner med god kollektiv- og biltilgjengelighet. Dette medfører stort utbyggingspress på tilliggende torg og andre utendørs møteplasser, eksempelvis på Lambertseter torg og Grorud senter.

De store handlesentraene legger beslag på store arealer og bryter med lokal romlig skala og struktur. Organisering av sentrene, gjerne med få innganger og orientering mot større parkeringsanlegg, svekker henvendelsen mot tilliggende gater og plasser. Ved å fjerne hele eller deler av de offentlige utearealene, reduseres også muligheten for å legge tilrette for en variert bruk slik som ønskelig.



På kjøpesentere møtes folk både på innsiden og utsiden. En forutsetning for at folk slår seg ned utendørs, er at det er lagt til rette for det. Få sentere har attraktive uteoppholdsarealer.



PLANSTRATEGI

Det er fastlagt planbestemmelse hvor gjenbygging av torg/møteplasser ikke tillates.

Verktøykassen viser eksempler på møteplasser i tilknytning til større kjøpesentre og på nye ikke overbygde sentra.

STEDER BLIR MER LIKE
Økt estetisering av byrommene i indre by
Samtidig som steder og byer blir mer like, pågår en internasjonal konkurranse byer imellom, der særpreg, bykultur og attraktive omgivelser står i fokus. Byers identitet er konkurransefaktor, der byrommene og bylivet i seg selv er viktig. Denne konkurransen legger press på oppgradering av sentrale byområder, og medfører økte forskjeller i standard på uterommene. Velstelte og rene byrom er gjerne uttrykk for attraktive og trygge byrom som ledd i denne konkurransen.

Opparbeidelsesstandard og utforming må vurderes i forhold til om dette fremmer bruk eller ikke. Estetiserte utemiljøer kan begrense bruk ved at møblering og overflater forhindrer annen bruk. Oppholdssoner kan være nedprioritert til fordel for mer kommersielle tilbud og tilrettelegginger.

Bruk finner også sted uavhengig av standard på uterommene. Folk skaper sine egne møtesteder. For barn og unge kan møteplasser med liten grad av tilrettelegging være svært attraktive. Å selv kunne påvirke bruken og eksempelvis improvisere ny bruk, kan virke tiltrekkende.

Stedstilpasning og spesialisering må avveies
Ved tilrettelegging av nye og eksisterende møteplasser, må hensynet til i hvor stor grad man skal spesialisere og tilrettelegge for spesifikk bruk avklares. Siden brukergrupper kan ha svært ulike behov, kan det være nødvendig med en viss grad av spesialisering. Mange aktiviteter lar seg likevel innpasse på samme sted. Andre aktiviteter kan være så spesialisert eller medføre støy eller andre ulemper som virker avvisende på annen bruk.

Steder som av mange oppfattes som gode møteplasser, kjennetegnes ved at de kan brukes av mange og ulike brukere. De er allsidige, er av en viss størrelse og rommer muligheter for flere former for bruk samtidig. Denne generaliteten kan betraktes som en motsats til spesialisering. Ved generalisering kan man i imidlertid stå i fare for å forflate uterommene og bryte ned byens stedegne karakter og variasjonsrikdom.

PLANSTRATEGI

Oslos særegne kvaliteter, karakteristika og egenart ved utvikling av byens møteplasser søkes i planen sikret ved utvelgelse av overordnet struktur og ved bestemmelse og retningslinje knyttet til denne.

I planens verktøykasse skal det gis eksempler på planprosesser og gjennomføring som har fokus på stedsidentitet, gjennom nytenking, eksperimentell arkitektur, bruk av humor, kunst og lignende.







Byøkologiske faktorer det skal tas hensyn til ved utvikling av møteplasser:
- størrelse
- korridorer
- overganger/kanter
- artsmangfold
- skiktning av vegetasjonen

NÆRHET TIL GRØNT OG VANN I BYEN
Grønt og vann gir høynet kvalitet og trivsel i uterommene
Nærhet til grønne uteareale fremmer psykisk helse. Kontakt med vegetasjon og vann i byen gir opplevelser knyttet til vekst og årstidsvariasjon. Vann kan gis ulike uttrykk og inspirere til lek og glede. Lyden av vann som risler og fosser som durer gir ro og kan brukes til å dempe trafikkstøy og luftforurensning. Byens naturlige vanndrag og elver inngår som del av møteplassene. Håndtering av overvann på overflaten kan bidra til spennende løsninger, eksempelvis som ved studentboligene på Bjølsen.

Fysisk aktivitet knyttet til vann og grønt
Nærhet til grønt og vann er en del av Oslos særpreg det er naturlig å vektlegge ved utvikling av byens møteplasser. Fokus på biologisk mangfold ved utvikling og detaljutforming av møteplasser skal bidra til å styrke steders karakter og bidra til gode lokale, bærekraftige løsninger.



Både harde og grønne flater i uterommene gir muligheter for fysisk aktivitet som løping, ballspill, lek, klatring, hopping, skating osv. En variasjon av grus-, asfalt- og gressdekker gir fleksibel og variert bruk.

Ulike former for kanter kan avgrense og definere bruksarealer, brukes til å sitte på eller fungere som rail, avsatser og lignende for skatere. Ulike typer ball- og kulespill krever lite utstyr og innbyr til mer spontan deltgelse.

Noen aktiviteter krever større grad av tilrettelegging, som f.eks. klatre- og skateanlegg. Her er god utforming avgjørende for anleggenes krav til å være tilstrekkelig utfordrende.

Prinsipper for biologisk mangfold
Ved utvikling av torg og møteplasser skal det tas hensyn til biologisk mangfold. Grad av tilrettelegging for ferdsel og opphold må avveies i forhold til eventuelle vernehensyn. Utvikling og bruk av møteplasser som del av byens grønne og blå struktur kan være i konflikt med ønsket ivaretagelse av biologisk mangfold.

Byens blågrønne struktur skal styrkes ved at nye tiltak bidrar til å reetablere og skape sammenhenger og forbindelser mellom byens grøntarealer. Det skal tas hensyn til grunnleggende byøkologiske prinsipper ved utvikling møteplasser.

PLANSTRATEGI

Planbestemmelse sikrer vurderinger av muligheten for bruk av vann og vegetasjon for byens møteplasser, samt ivaretagelse av biologisk mangfold.

Overvann fra torg og plasser skal i størst mulig grad håndteres lokalt og vurderes å inngå i selve utformingen. Muligheter for elve- og bekkeåpninger skal vurderes og er sikret i bestemmelse.

Eksempler på gode løsninger er vist i verktøykassen.

DRIFTSNIVÅ
Intensivert bybruk krever økt driftsnivå
Fortetting forebygger kostbar byspredning. Som følge av generell byvekst, fortetting og nye urbane trender er imidlertid bruken av fellesrommene intensivert. Dette medfører stor slitasje og øker behovet for kontinuerlig drift, samtidig som driftsmidlene ikke er økt i samme grad. Økt fokus på uterommenes attraktivitet tilsier også høyere driftsstandard, som betyr økte driftsmidler, men også differensiering av driftsstandarder.

Bydelene har fått overført ansvar for store deler av bydelenes uteromsstruktur. Dette har medført behov for å styrke bydelenes kompetanse knyttet både til planlegging, forvaltning og drift av uterommene. Midler til dette konkurrerer med øvrige budsjettposter i bydelen.

Samordning og koordinering av oppgaver aktørene imellom kan både gi en effektiviseringsgevinst og fremme et mer enhetlig nivå på drift og vedlikehold. Dette påvirker trivsel og følelsen av trygghet i uterommene, og er en oppgave som bør prioriteres.

PLANSTRATEGI

Planbestemmelse stiller krav til bruk av robuste og varige materialer ved utvikling av overordnede møteplasser, som kan bidra til økt kvalitet og redusert driftsbehov.

Bydelene har særskilt påpekt behovet for økte driftsmidler i sine innspill til planen.



FRAGMENTERT FORVALTNINGSANSVAR FOR TORG OG MØTEPLASSER
Mange aktører øker behovet for koordinering av drift og vedlikehold
Mange kommunale og statlige aktører har en rolle i det offentlige rom. Ulike sektorinteresser har ansvar i mange sammenhenger. Dagens situasjon kjennetegnes ved manglende overgripende ansvar for helhet. Også innen drift og vedlikehold er forvaltningsansvaret splittet.

NYE AKTØRER - NYE OFFENTLIG/PRIVATE SAMARBEID
Økt kompleksitet for aktører i uterommet
Økt kompleksitet preger bildet av forvaltere og aktører som både utvikler og drifter det offentlige rom. Nye samarbeids- og utviklingsmodeller gir et mer sammensatt og komplekst bilde enn før. Behovet for koordinering og samordning øker. Behovet for tidlig å avklare offentlighetens interesser knyttet til møteplasser i utbyggingssaker øker.

Utstrakt bruk av medvirkning ved planlegging og utvikling av møteplasser kan sikre at lokale behov ivaretas.

Ansvar for utvikling av uterommene forskyves i mange tilfeller fra offentlig til sivil eller privat sektor. Til det offentlige rom knytter det seg store verdier, også for utbyggerne. Verdien av gode og velfungerende uteområder i nye nabolag kan være et underkommunisert tema. Både det offentlige og private utbyggere er tjent med utvikling av attraktive og gode allment tilgjengelige uteområder, jf. Tidemannsparken. Gjennom utbyggingsavtaler kan kvalitet og omfang på de offentlige arealene konkretiseres og sikres.

Drifts- og vedlikeholdsansvar for arealer og anlegg kan avklares og sikres gjennom utbyggingsavtaler.

Både det offentlige og private utbyggere er tjent med utvikling av attraktive og gode offentlige uteområder.

PLANSTRATEGI

Sjekkliste for plan- og byggesaksbehandling skal bidra til tidlig avklaring av offentlige interesser knyttet til behovet for uterom og samhandling aktørene imellom.

Verktøykassen vil gi eksempler på vellykkede samarbeidsprosesser mellom private og offentlige aktører.

Utvikling av eksisterende og etablering av nye torg og møteplasser vil i mange områder måtte sikres gjennom utbyggingsavtale.

I utbyggingsavtalene skal kvalitet og standard for opparbeiding konkretiseres og ansvar for drift og vedlikehold fastlegges.

Litteraturliste

By og byliv i endring. Studier av byrom og handlingsrom i Oslo. Jonny Aspen (red), 2005

På sporet av byen: lesninger av senmoderne byliv. Johnny Aspen og John Pløger (red), 1997

Bo i bysentrum. By i bosentrum. Guro Voss Gabrielsen og Bård Isdahl, Norsk Form 2005

Endringsprosesser i norske drabantbyer. Thorbjørn Hansen og Ingar Brattbakk, Byggforsk 2005

Byliv og havnefront. Nicolai Carlberg & Søren Møller Christensen, Københavns universitet 2005

Open. New Designs for Public Space. Raymond W. Gastil and Zoë Ryan, Van Alen Institute: Projects in Public Architecture, New York 2004

Flesh and stone. The body and the City in Western Civilization, Richard Sennett 1994

Byens rum. Byens liv. Jan Gehl og Lars Gemzøe, København 1996

Gåboka. Inge Dahlman, Vegdirektoratet 2005

Allmenningen. Det urbane fristed. Bergen Byformsenter 2002

Byens liv.... Gaten som sosial arena. Oslo. Vegdirektoratet 1998

Til stede. Byens rom. Peter Butenschøn og Maren Holsen (red.), Norsk Form 2003

Fra bakgården til Oslo City – en casestudie fra Hausmannsområdet Guro Voss Gabrielsen, Mina Hauge Nærland og Cecilia Løyning Stokkeland, Norsk Form/ Husbanken 2004

Stedelijke vrije tijd. Multirecreatieve Milieus in een GIS-model, Plan Amsterdam 2002

Registrering av arealer med bruksverdi for barn og unge. En veileder. Prosjektet "Barn og unge: Samfunnsengasjement, medvirkning og innflytelse (1998 – 2003). Vestfold fylkeskommune juni 2001

Ungdommens stemme i bydel Sagene – en kartlegging av ungdommers bruk av sitt nærområde. Sigrun Marie Moss, Elin Lindal, Renate Sletholt, Ola Andersbakken, Mari Olea Lie, Universitetet i Oslo/ Norsk Form 2005

Fellesskap for utvikling, PLA – medvirkning i praksis. Aune, Foss, Skåra, Kommuneforlaget 2001

Tilleggsdokumenter og bakgrunnsmateriale

Kart som ligger vedlagt

Vedlegg 1. Plankart indre Oslo.
Vedlegg 2. Plankart ytre by vest.
Vedlegg 3. Plankart ytre by øst.
Vedlegg 4. Plankart ytre by syd.

Øvrige dokumenter

Forslag til kommunedelplan for torg og møteplasser, datert Plan- og bygningsetaten desember 2007. I denne planrapporten er status og planforslag for hver bydel gjennomgått detaljert.

Bemerkninger ved offentlig ettersyn juni – september 2007.

Referat fra medvirkningsmøter i bydelene,
Civitas og Landskapsfabrikken 09.06.2006.

Forhåndsinnspill – sammenstilling av innspill fra private og bydelen 27.09.06.

Møteplasser i multietniske miljøer, Byggforsknotat 83 2006, mars 2006.

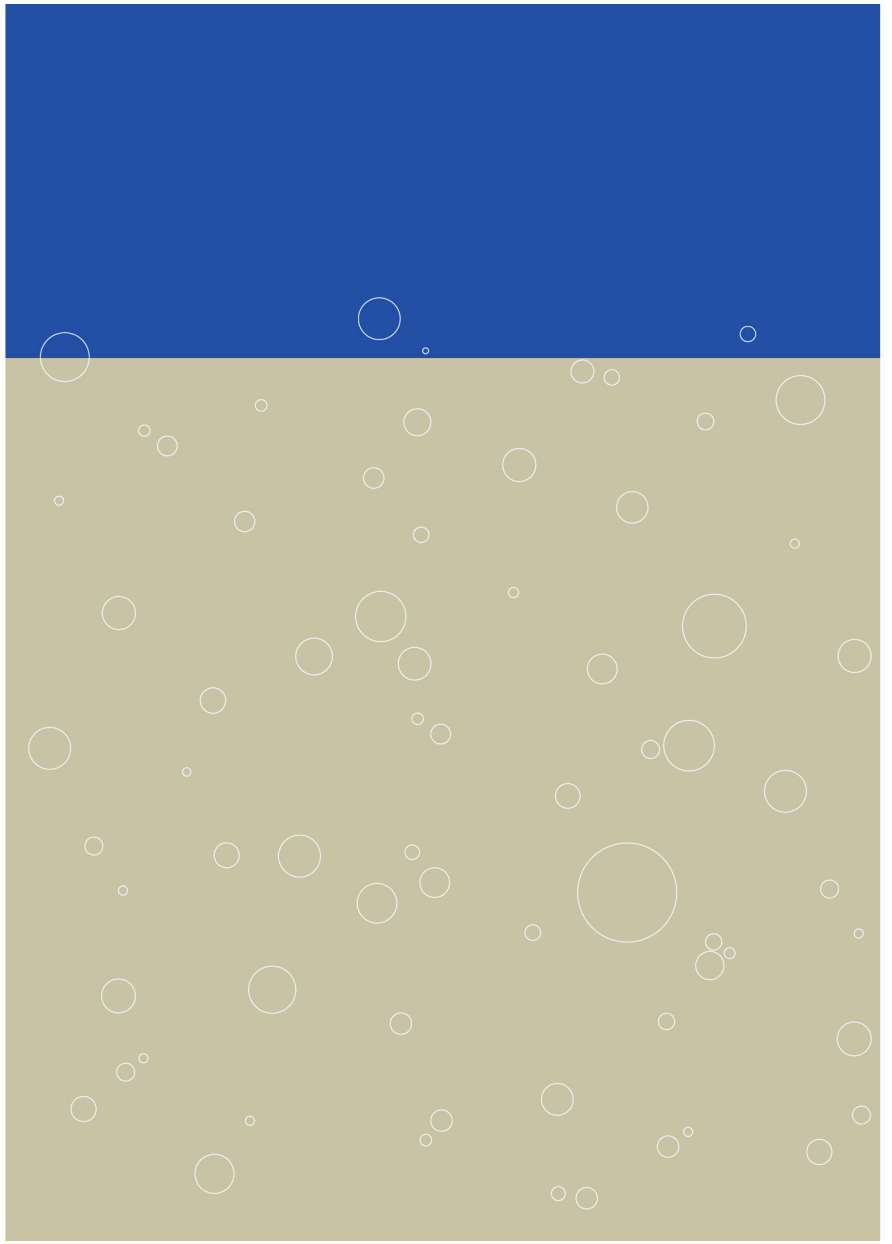
Verktøykasse, januar 2009.

Temakart naturområder, 12.02.2008, rev. 08.04.2008.

Prosjektgruppa for planarbeidet pr. Desember 2007

Rune Clausen, Plan- og bygningsetaten
Lars Ove Gidske, Plan- og bygningsetaten
Torsten Glad, Plan- og bygningsetaten (prosjektleder)
Bente Moringen, Plan- og bygningsetaten
Marianne Rooth, Plan- og bygningsetaten
Atle Røiom, Eiendoms- og byfornyelsesetaten
Runar Ovesen, Friluftsetaten
Jenny Ann Flø, Samferdselsetaten
Terje Nordeide, Vann- og avløpsetaten

Målfrid Nyrnes har fulgt planarbeidet som enhetsleder i Plan- og bygningsetaten



Plan- og bygningsetaten

Besøksadresse: Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse: Boks 364 sentrum, 0102 Oslo

Telefon: 02 180
Telefaks: 23 49 10 01

Internett: www.pbe.oslo.kommune.no
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

kdp t+m
kommunedelplan for torg og møteplasser



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Caroline Spangen
EBBELLS GATE 4A

Dato: 28.02.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86506523
8336678

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.208 BNR. 48

Vi viser til bestilling av 20250228 for EBBELLS GATE 4A.

GNR. 208 BNR. 48

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 16.08.1898.

Arealet for eiendommen, med til- og framålinger ført i eiendomsregisteret i Oslo, er

1292 m²

Eiendommen, i samsvar med oppgitt areal, er vist med gul farge på vedlagte kartutsnitt.

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder

Plan- og bygningsetaten

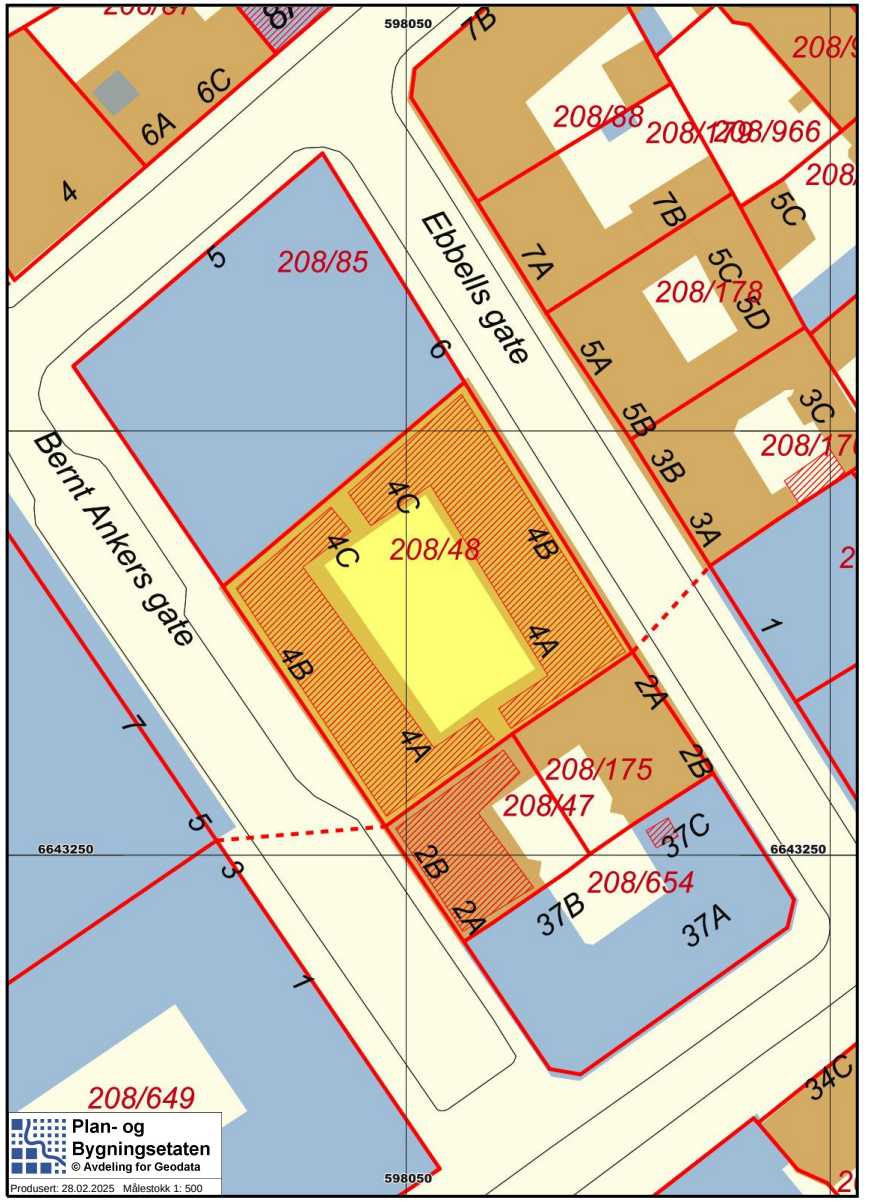
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA



Oslo

Informasjon om høyder i reguleringskart

Kart til byggesak, bestilt i Bestillingstjenesten (www.byggesak.com).
Nabolisten er ikke lenger en del av dette produktet (varenr 8001 Byggesakspakke). «Byggesakspakke» har derfor skiftet navn til «Byggesakskart». Du kan lage dokumentene du trenger for å varsle naboene, i nettløsningen vår Nabovarsel på Oslo kommunes nettsider.

Høydegrunnlag
1. Januar 2015 skiftet Plan- og bygningsetaten høydereferanse fra Oslo lokal høyde (OLH) til NN2000.
Flere eldre reguleringsplaner har Oslo lokal høyde (OLH) som høydereferanse. Når du skal i gang med et byggeprosjekt, er det derfor viktig at du sjekker hvilken høydereferanse som er brukt i reguleringsplanen. Skal du prosjektere et tiltak i en plan med OLH som høydereferanse, må du for saker sendt inn etter 1.1.2015 legge til 37 cm på høyder angitt i reguleringskartet.

Virkninger av planbestemmelser
Det er den faktiske terrengsituasjonen på vedtakstidspunktet for en reguleringsplan som gjelder. Dersom det er bestemmelser som omhandler høyder, må det vurderes hvorvidt det er nødvendig å undersøke nærmere den faktiske situasjonen på vedtakstidspunktet for planen. Ansvarlig søker har sammen med ansvarlig prosjekterende ansvar for dette. Ved behov for nærmere avklaring av bestemmelser, vennligst ta kontakt med vårt kundesenter.

Hvordan finne vedtatte reguleringskart
Plan- og bygningsetaten har startet en prosess med skanning av alle reguleringskart. Kartene publiseres fortløpende i saksinnsyn på vår nettside. Ved spørsmål, vennligst ta kontakt med vårt kundesenter.

Viktig for produkter i pdf

For at utskrift av kart fra pdf filer ved bruk av Adobe programvare skal vises i riktig målestokk, må følgende innstillinger gjøres i «skriv ut» eller «print» dialogboksen i Acrobat Reader versjon X (10) og XI (11):

- «Faktisk størrelse» må velges under «Sideskalering og – håndtering» i norsk versjon.
- «None» må velges under «Page scaling» i engelsk versjon.

I versjon 9 må «Page scaling/ sideskalering» settes til «none/ faktisk størrelse».

Vi anbefaler bruk av versjon 9 eller 10, da tidligere versjoner ikke støtter våre produkter.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Geodataavdelingen

GJELDENDE BETINGELSER VED KJØP AV KART- OG GEODATAPRODUKTER

Vi gjør oppmerksom på at ved kjøp av kommunale kart- og geodataprodukter gjelder følgende:

Kommunen skal i medhold av **plan- og bygningsloven og gjeldende byggeforskrifter** påse at det blir utarbeidet kartverk for planlegging og oversikt, og holde kartverkene ajour. Ansvaret for kartproduksjonen er delegert til Plan- og bygningsetaten. De ulike kartverk foreligger både analogt og digitalt.

Kart og geodata kommer inn under **lov om opphavsrett til åndsverk av 12. mai 1961**. Dette innebærer at kommunen ved Plan- og bygningsetaten er rettighetshaver og har eiendoms- og opphavsretten til de kart- og geodata-produkter som etaten fremstiller.

Alle som ønsker å bruke kommunale kart- og geodata-produkter har rett til det, mot å følge de bestemmelser som gjelder for bruken.

Disposisjonsrett er rett til å disponere produktet til eget bruk, det vil si til planlegging og drift eller til privat bruk. Kjøp av kart eller geodata gir disposisjonsrett til produktet som kjøpes.

Anvendelse som går ut over eget bruk, dvs. bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon krever at det erhverves utvidede rettigheter. For denne retten beregnes en avgift som **vil kreve en spesiell avtale**. Inneværende avtale gir ikke rett til bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon.

Spesielle opplysninger :

- Digitale kartdata for situasjon og høydekurver er 3-dimensjonale.
- Data for eiendom og regulering leveres kun med koordinater uten høydeverdi.
- Det presiseres at et teknisk kartverk - digitalt eller analogt - ikke må brukes til detaljprosjektering uten verifisering i marken.
- Kartgrunnlaget kan ikke benyttes til oppmålingsteknisk prosjektering.
- Veistikningsdata må ikke brukes, fordi dataene ikke lenger blir oppdatert. I stedet må regulert veikant og/eller målebrev/R/E-bekreftelse benyttes.

Plan- og bygningsetaten
Geodataavdelingen
Formidlingsenheten

Postadresse:
Vahls gate 1
0187 OSLO

Telefon: 23 49 10 00
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920
Postgiro: 0800.10.41300
Org.nr.: 971 040 823

Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

Oslo kommune vedtok en ny kommuneplan 23. september 2015 som gjelder fram til 2030.

Dette har betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Ved bestilling av reguleringskart følger nå et utsnitt av kommuneplanen som viser arealbruk og hensynssoner for et større område rundt reguleringskartutsnittet.

Det er derfor viktig at alle som benytter reguleringskart fra Plan- og bygningsetaten i form av utskrifter eller en av våre innsynsløsninger kontrollerer informasjonen mot kommuneplanen.

For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:
https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Informasjon om kommuneplanen finner du på:
https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%202%20justert%2031.01.2017.pdf

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Sist revidert 23.07.2013

Kommer ditt tiltak i konflikt med naturmangfoldet?

Naturmangfoldloven (nml) erstatter naturvernloven og trådte i kraft 01.07.2009. loven gjelder for alt naturmangfold, og har som et overordnet mål å sikre biologisk mangfold, og oppfylle FNs mål om en miljømessig bærekraftig utvikling.

Registrert biologisk mangfold på tiltakseiendom eller naboeiendommer
Før du sender inn en bygge- eller delesøknad må du sjekke om det er registrert biologisk mangfold på tiltakseiendommen eller naboeiendommer. Hvis tiltaket ligger innenfor eller inntil arealer med registrert biologisk mangfold vil dette fremgå i form av tekst på reguleringskart som kjøpes i etatens kundesenter eller bestilles på internett. Det vil i slike saker også følge med et eget kartblad der biologisk mangfold er markert med rødt (rød skravur i kommunens kartløsning Plan Web).

Uttalelse fra Bymiljøetaten ved Miljødivisjonen
Bymiljøetaten har omfattende kunnskap om hvilke naturtyper og arter som er registrert i Oslo. Dersom det er registrert biologisk mangfold på eiendommen eller inntil 7 meter fra tiltaket, skal det foreligge uttalelse fra Bymiljøetaten før søknad behandles. Plan- og bygningsetaten oppfordrer tiltakshaver/ansvarlig søker til å innhente uttalelse i forkant av at bygge søknad innsendes. Hvis det ikke foreligger uttalelse fra Bymiljøetaten ved innsendelse av bygge søknad, vil Plan- og bygningsetaten oversende saken til Bymiljøetaten til uttalelse. Dette kan forlenge saksbehandlingstiden.

Naturmangfoldloven – krav til vurdering i byggesaken av prinsippene i §§ 8-12
Naturmangfoldloven § 7 fastslår at prinsippene i nml §§ 8-12 skal legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet. Naturmangfoldloven §§ 8-12 beskriver kunnskapsgrunnlag, føre-var-prinsippet, hensyn til økosystem og samlet belastning, fordeling av kostnader ved miljøforringelse samt krav om miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder. De enkelte bestemmelsene kan ses på **www.lovdata.no**.

Loven er særlig aktuell ved planlegging etter plan- og bygningsloven. Dersom nml ikke er vurdert i reguleringsplan, må prinsippene i nml §§ 8-12 vurderes særskilt i bygge- og delesaken. Dette gjelder blant annet alle bygge- og delesaker som behandles etter planer vedtatt før nml trådte i kraft.

Kommunen vil ved behandling av bygge- og delesaker foreta en vurdering av tiltakets konsekvenser for det samlede naturmangfoldet. Dette gjelder for alle typer tiltak inklusive anleggsveier, riggområder, deponiområder, grøfter, utomhusplaner, utvendig ledningsanlegg og andre infrastrukturtiltak. Plan- og bygningsetaten vil avveie hensynet til bevaring og vern av naturmangfold mot andre viktige samfunnsinteresser, som for eksempel behov for utbygging.

Ved forskrift er enkelte segmenter av biologisk mangfold gitt et særskilt vern. Dette gjelder artene dragehode, dverggås, elvesandjeger, eremitt, honningblom, klippeblåvinge, rød skogfrue og svarthalespove.

Prioriterte arter: Nml § 23, Forskrift 2011-05-20 (nr 517-524)

Enhver form for uttak, skade eller ødeleggelse av prioriterte arter er forbudt. Fylkesmannen er forvaltningsmyndighet (med unntak av dverggås der Miljødirektoratet er forvaltningsmyndighet).

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

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

I saker som kommer i konflikt med prioriterte arter og deres økologiske funksjonsområde må det søkes om dispensasjon hos Fylkesmannen. Gis det ikke slik dispensasjon må byggesøknaden avvises. Plan- og bygningsetaten kan ikke behandle søknaden før den er behandlet og besvart fra Fylkesmannen.

Utvalgte naturtyper: Nml § 52, Forskrift 2011-05-13 nr. 512

En naturtype er en ensartet type natur som omfatter alt plante- og dyreliv og de miljøfaktorene som virker der. Naturtypene som er omfattet av forskriften er slåttemark, slåttemyr, hule eiker, kalklindeskog og kalksjøer.

Det skal tas særskilt hensyn til slike forekomster slik at man unngår forringelse av naturtypens utbredelse og økologiske tilstand. Noen utvalgte naturtyper er sortert i A-, B- og C-forekomster og innebærer at i avveiningen opp mot for eksempel utbyggingsbehov, så skal hensynet til forekomsten veie tyngre dersom det er tale om en A-forekomst enn dersom det er tale om en C-forekomst.

Dersom forekomsten ikke er behandlet i planprosessen og tiltaket kommer i konflikt med utvalgte naturtyper skal Plan- og bygningsetaten etter TEK § 9-4:

- Kreve at det ved oppføring, plassering og utforming av tiltak, tas særskilt hensyn til forekomsten.
- Kreve at tiltakshaver utarbeider en vurdering av konsekvensene for naturtypens utbredelse og tilstand.

Kravet om at det skal "tas særskilt hensyn til" utvalgte naturtyper gir grunnlag for å avslå en byggesak dersom inngrepet fører til en forringelse av naturtypens utbredelse og forekomstens økologiske tilstand. Det kan imidlertid være tilstrekkelig at det settes nærmere vilkår for gjennomføringen av et tiltak. Eventuelle kostnader for gjennomføringen av et slikt tiltak er tiltakshavers ansvar.

Miljødirektoratet har utarbeidet veiledere til forskriftene om utvalgte naturtyper og prioriterte arter. Se - **www.miljodirektoratet.no**.

Dersom det gis tillatelse til tiltak som berører forekomst av en eller flere utvalgte naturtyper, skal kommunen kunngjøre dette i en avis og varsle Miljøverndepartementet.

For mer informasjon om naturmangfoldloven se Miljøverndepartementets hjemmeside under tema Naturmangfold – **www.regjeringen.no**.

Om naturmangfold og registrert biologisk mangfold i Oslo
Oslo kommune har gjennom mange år kartlagt områder som er viktige for bevaring av biologisk mangfold i kommunen.

Oslo kommune har en rik og variert flora og fauna. Nesten 2/3 av alle arter som er funnet i Norge er registrert i kommunen. Over 300 av disse artene er sjeldne eller truet i nasjonal eller regional sammenheng. Kommunen har en rekke naturtyper og mange truede arter som finnes få andre steder i landet, for eksempel naturtyper og arter knyttet til øyene (kalkrike berg, kalkskoger) og restbiotoper i byggesonen (for eksempel rike edelløvskoger, kalkfuruskoger m.m.).

Dette gjør Oslo til en av kommunene med størst naturmangfold i landet, og unik som hovedstad i europeisk sammenheng. Samtidig er det i Oslo et meget sterkt press på naturarealer i byggesonen. Store naturområder er allerede omformet og nedbygd over en lang periode. Grønnstruktur i byggesonen er derfor ofte rester av tidligere sammenhengende naturtyper. Av de kartlagte lokalitetene er flest registrert innen naturtypene *viktig ferskvannslokalitet, dammer, kalkrike strandberg, naturbeitemark, hagemark, intakt lavlandsmyr, kalkskog, gammelskog, rik edelløvskog, gråor-heggeskog, rikere sumpskog, store gamle trær og viktige bekkedrag*. De største konfliktene i forhold til naturmangfold er tap av leveområder, samt innføring av fremmede arter.

Oslo

14791

Hausmannskvartalet 6-Bebyggelsesplan. Bebyggelsesplan med mindre vesentlig endring av reguleringsplan for kvartal 6 i Hausmanns- kvartalene avgrenset av Storgt./Ebbelsgt./Calmeyersgt./Bernt Ankers gt.-forretning,kontor og bolig.

14791 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 14.05.1991
Vedtatt av: Bygningsrådet
Vedtaksdokumenter: 198850093
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: OSLO LOKAL
Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015.
Knytning(er) mot andre planer: S-623, S-3014

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 2015/Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn).

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

Kartverket

BVB EIENDOMSMEGLING AS
V/LOTTA OTTOSEN
SOGNSVEIEN 70B
0855 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 23-0040/25
Vår referanse: 3692164/25874350
Bestilling: C3 2025-03-05 50

Dato
05.03.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
1055961	200	16.12.2011	SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	208	48	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Melding til tinglysing

Løpenummer for forretning: 601184774
Vedlegg: Ja

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
971040823	OSLO KOMMUNE PLAN- OG	Postboks 364 Sentrum, 0102 OSLO

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
985911576	EBBA BORETTSLAG		Postboks 8944 Youngstorget, 0028 OSLO

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
0301	208	48

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	208	48	0	1	3653 / 5108	Samleseksjon bolig	Ja	Nei
0301	208	48	0	2	282 / 5108	Næringseksjon		Nei
0301	208	48	0	3	105 / 5108	Næringseksjon		Nei
0301	208	48	0	4	154 / 5108	Næringseksjon		Nei
0301	208	48	0	5	116 / 5108	Næringseksjon		Nei
0301	208	48	0	6	166 / 5108	Næringseksjon	Ja	Nei
0301	208	48	0	7	47 / 5108	Næringseksjon		Nei
0301	208	48	0	8	107 / 5108	Næringseksjon		Nei
0301	208	48	0	9	478 / 5108	Næringseksjon		Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Doknr: 1055961 Tinglyst: 16.12.2011
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

PLAN- OG BYGNINGSETATEN GEODATAAVDELINGEN
RETT KOPI

14.12.2011
Bente Hansen

Returneres etter tinglysning til
AdvokatKontoret i Usbl
Postboks 8944 Youngstorget
0028 Oslo

Plan- og bygningsetaten
Org.nr. 971 040 823

Begjæring om
☒ **oppdeling i eierseksjonen**
☐ **reseksjonering**

Opplysninger i feltene **1-4** registreres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr	Snr
0301	Oslo	208	48		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr/Orgnr (11/9 siffer) 2)	Navn	Ideell andel 3)
985 911 576	Ebba borettslag	1/1

3.Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.-nr	For-mål 4)	Brøk (teller) 5)	til-leggs-areal 6)	S.-nr	For-mål 4)	Brøk (teller) 5)	til-leggs-areal 6)	S.-nr	For-mål 4)	Brøk (teller) 5)	til-leggs-areal 6)	S.-nr	For-mål 4)	Brøk (teller) 5)	til-leggs-areal 6)	S.-nr	For-mål 4)	Brøk (teller) 5)	til-leggs-areal 6)
1	SB	~~3618~~ 3653	B																
2	N	282	-																
3	N	105	-																
4	N	~~189~~ 154	-																
5	N	116																	
6	N	166	B																
7	N	47	-																
8	N	107	-																
9	N	478	-																

Sum tellere: 5108 = sum nevner: 5108

4. Supplerende tekst 7)

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Dato: 01-12-2011

Hjemmelshaverens(enes) underskrift(er)

Rettet etter avtale med adv. Marianne Ros Bjaaland
Rune Sylvester

Ett kopi
Plan- og bygningsetaten
TEKNISK AVDELING
Rune Sylvester

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) ☐ Seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
☒ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter

d) ☒ bruksenhetens formål (boli eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
eller
☐ det foreligger tillatelser til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastslått å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøpsrett (§ 14)

g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) ☐ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom,
eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
☒ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28)

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktige erklæring (stra

6. tegninger mv

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).

b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).

c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysning.)

d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysning.)

e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted, dato	Hemmelshaver (§ 7)/ Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres
Oslo, 01/12-2011	Henning Hoel	
Oslo, 01/12-2011	Ronny Glad Steffen Bertoni STEFFEN BERTONI	
Oslo 12.12. 2011		

8. Styrets samtykke mv ved reseksjonering

☐ Styrets samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller
☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til restriksjonering (§ 30)

Sted, dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering

☒ Befaring er foretatt

☐ Målebrevskart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering er gitt for:

Gnr	Bnr	Festenr	Snr	kommune
208	48		1-9	Oslo

Dato	Stempel og underskrift
13.12.11	Plan- og bygningsetaten TEKNISK FAGAVDELING

Noter:

1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering /reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tilngslysning. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysningspapir.

2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.

3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.

4) B = boligseksjon, N = næringsseksjon, SB = samleseksjon bolig, SN = samleseksjon næring.

5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en samlebrøk med hele tall i teller og nevner.

6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.

7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som skal tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjoneringsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.

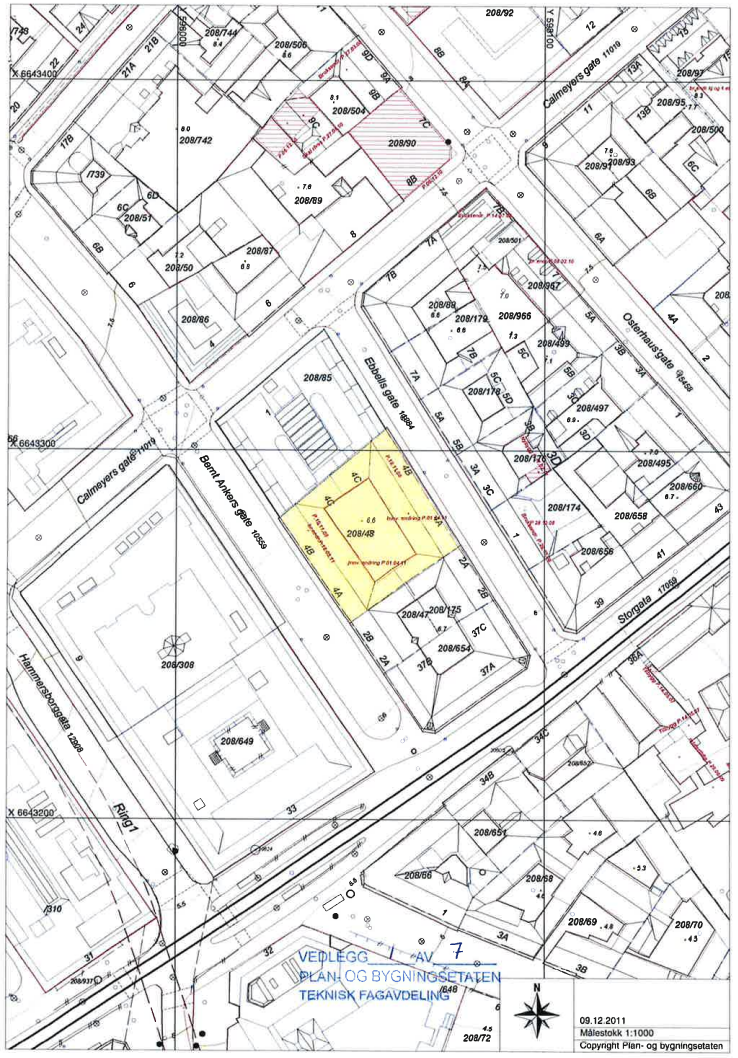
8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i moen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innstår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.

9) Kommunen skal legge ved målebrevskart med tinglysningsgjenpart.

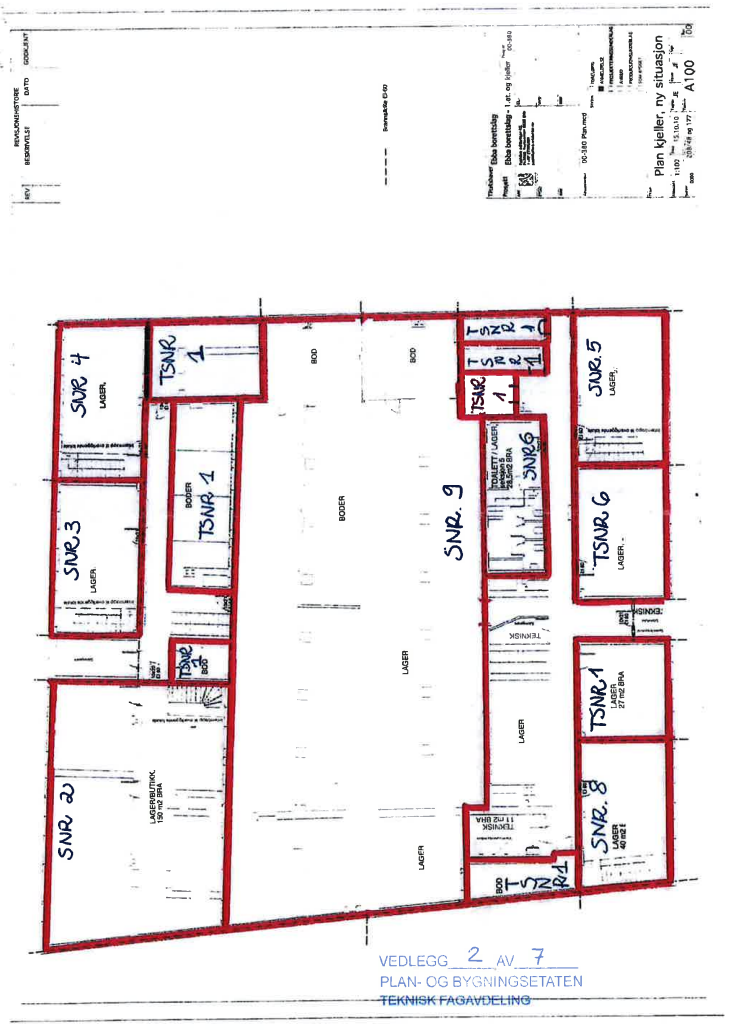
Plass for tinglysningsattest, påtegninger mv

Dato	Hjemmelshaverens(enes) underskrift(er)
01/12-2011	Henning Hoel / Ronny Glad

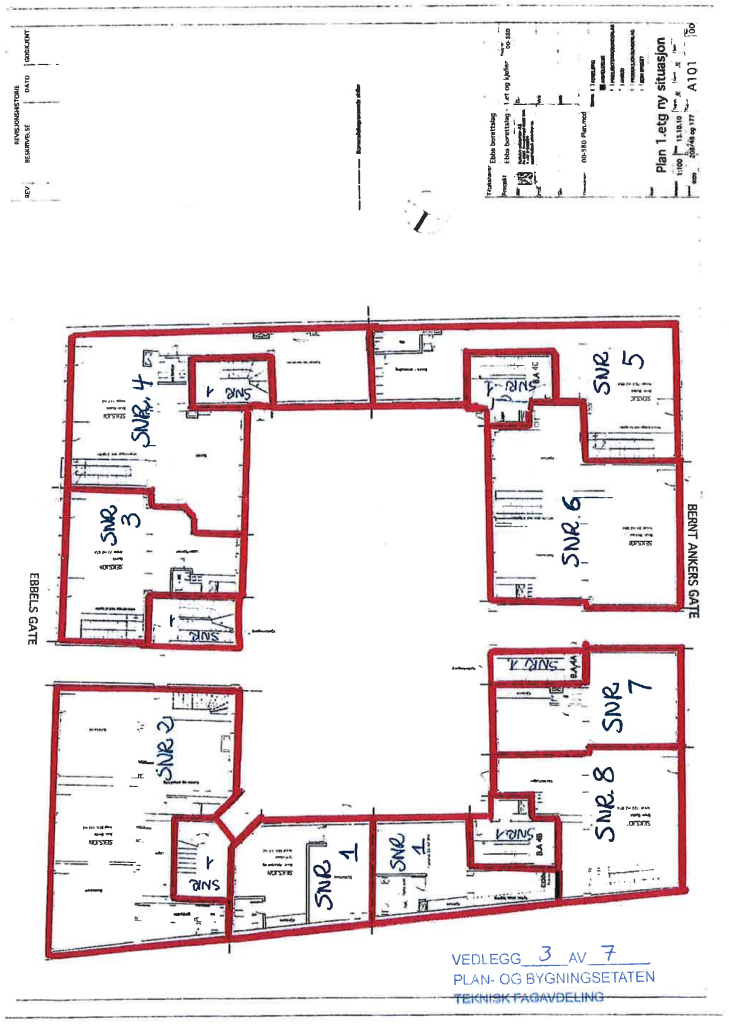
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2011/1055961/200
Uthentet 2025-03-05 09:23
Side 5 av 11



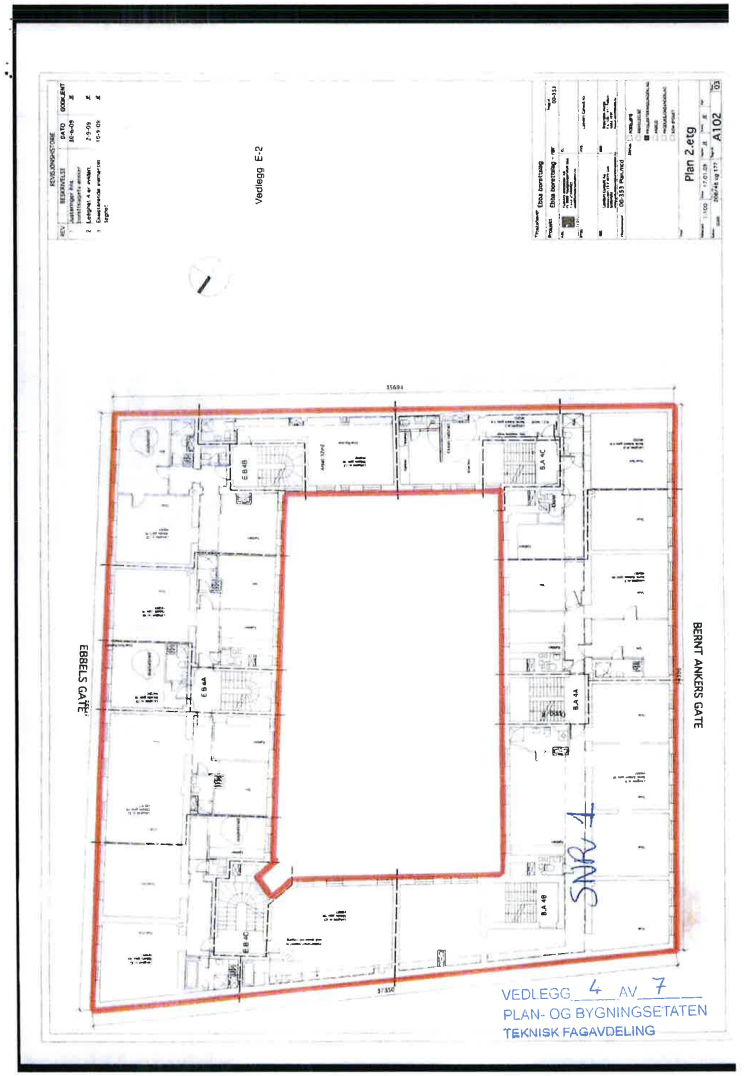
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2011/1055961/200
Uthentet 2025-03-05 09:23
Side 6 av 11



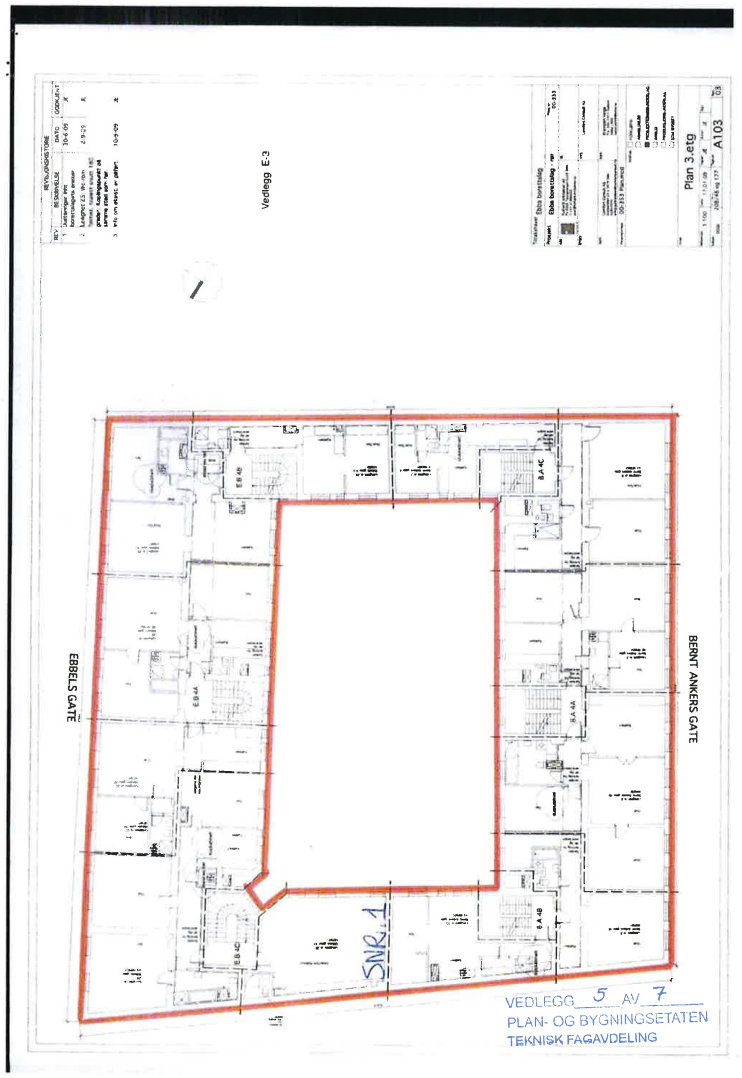
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2011/1055961/200
Uthentet 2025-03-05 09:23



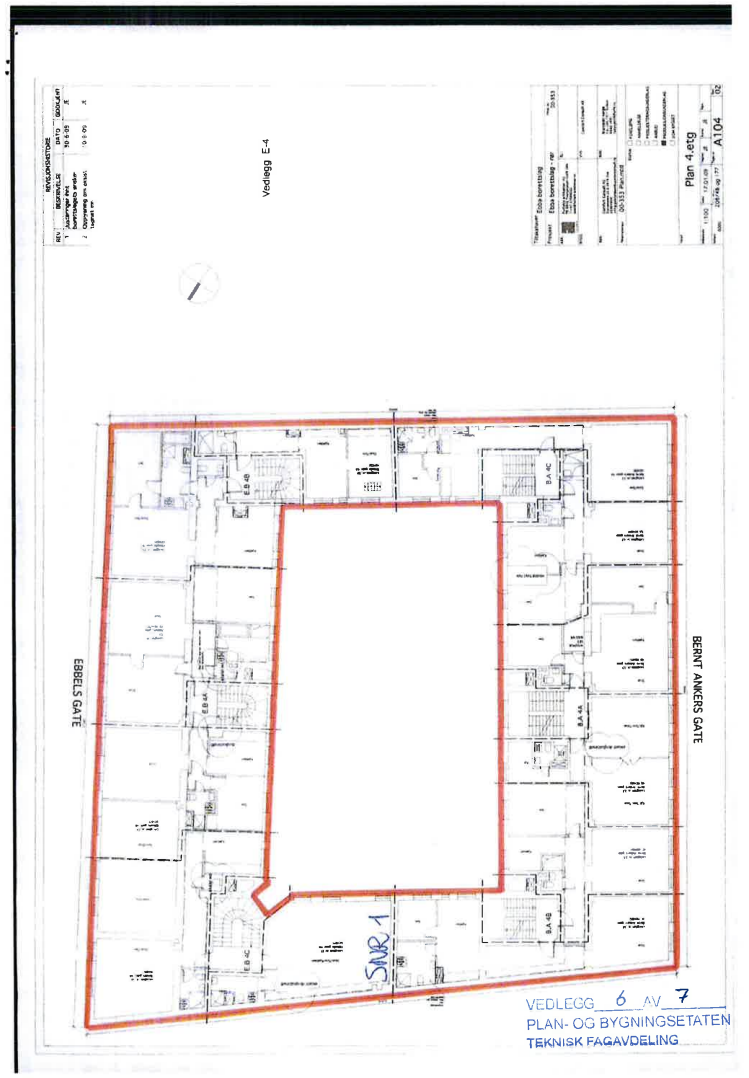
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2011/1055961/200
Uthentet 2025-03-05 09:23



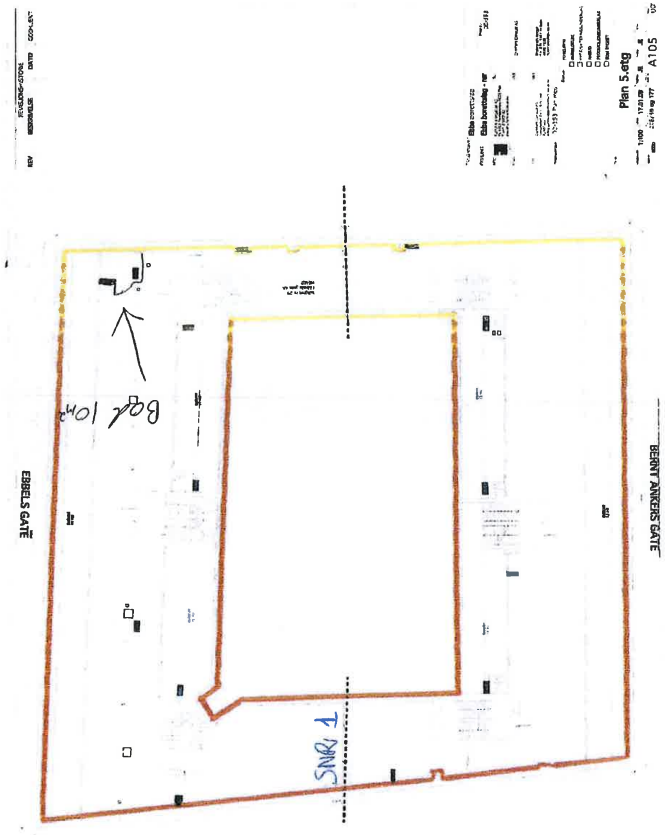
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2011/1055961/200
Uthentet 2025-03-05 09:23



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2011/1055961/200
Uthentet 2025-03-05 09:23



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2011/1055961/200
Uthentet 2025-03-05 09:23



VEDLEGG 7 AV 7
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Plan- og bygningsetaten

Oslo

BALKONGTEAM AS
Trondheimsveien 426
0953 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 28.06.2024
	202117055 - 25 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Ingrid Marie Sæther Halbjørhus	

Adresse:	BERNT ANKERS GATE 4 A-C	Eiendom:	208/48/0/0
Tiltakshaver:	EBBA BORETTSLAG	Søker:	BALKONGTEAM AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

Ferdigattest - Bernt Ankers gate 4 A-C

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for oppføring av 36 balkonger, mottatt 13.05.2024.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202117055			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Fasade 3 og 4 og nytt snitt	B1919-05	01.07.2021	7/11
Situasjonsplan	D-1	01.04.2022	16/5
Plan 2. etasje	B1919-01	30.03.2022	16/6
Plan 3. etasje	B1919-02	30.03.2022	16/7
Plan 4. etasje	B1919-03	30.03.2022	16/8

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

Fasade 1 og 2	B1919-04	30.03.2022	16/9

Sluttrapport for avfallshåndtering

Sluttrapport for avfallshåndtering ble mottatt 13.05.2024

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

Ingrid Marie Sæther Halbjørhus - saksbehandler
Hildegunn Ohren - enhetsleder

enhet byggesaker indre by vest

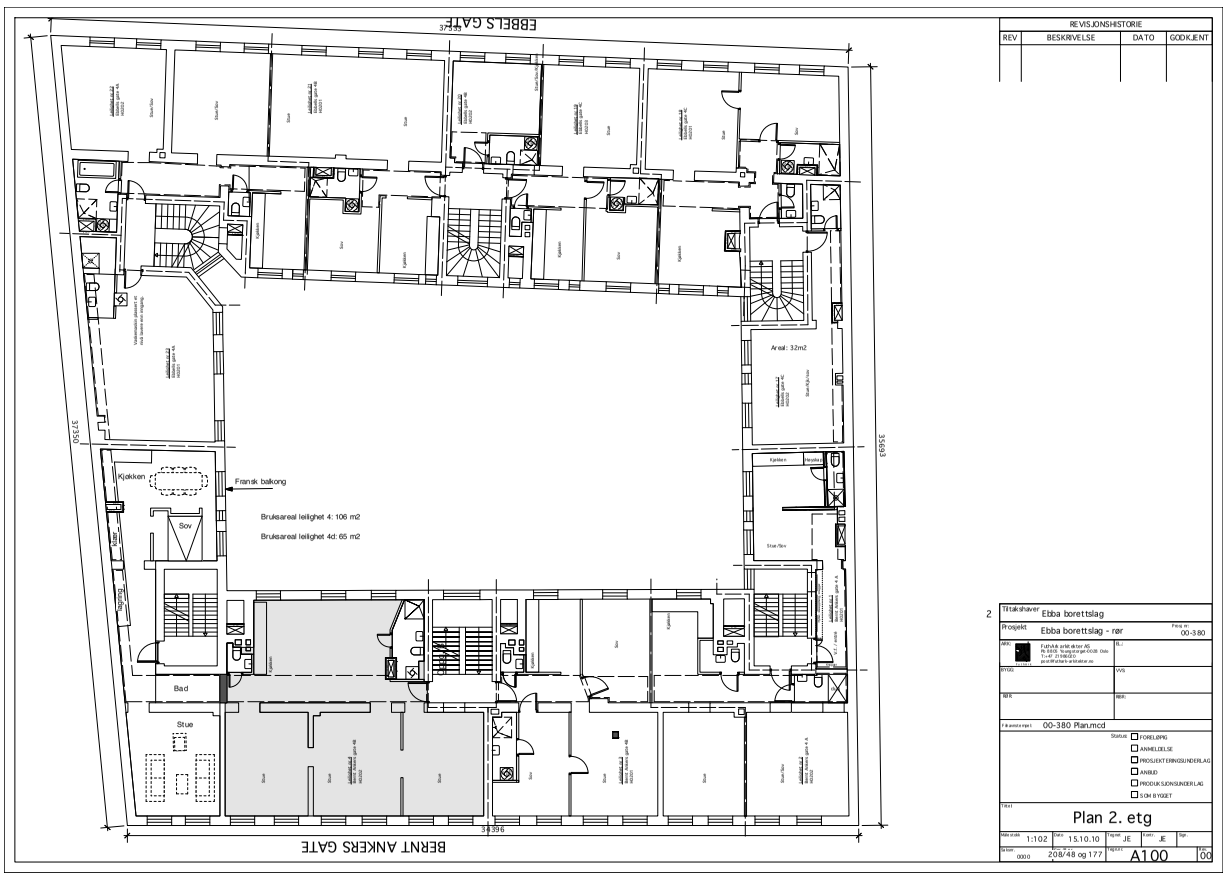
Kopi til:
EBBA BORETTSLAG, Postboks 8944 Youngstorget, 0028 OSLO



SKRAVUR = ROM SOM IKKE PÅVIRKES AV BALKONGENE OG SOM IKKE ER DEL AV SØKNADEN

Rev.	Beskrivelse	Dato	Sign
A	REVIDERING AV BALKONGER	26.11.2021	ALF

Prosjekt	BERNT ANKERS GATE 4		
Tegning	NY SITUASJON PLAN ETG 3		
Originaldato: 01.07.2019	Tegnet av: ALF	Godkjent: B-team FG	Målestokk: 1:200
Tegningsnr: B1919-02	Dato/Sign	Dato/Sign	Revisjon: A
Prosjektnivå: Byggesøknadstegninger	Opphavsrett		



REVISJONSHISTORIE			
REV	BESKRIVELSE	DATO	GODKJENT

2

Tiltakshaver: Ebba borettslag

Prosjekt: Ebba borettslag - rør

Prosj. nr.: 00-380

Arkitekt: Fyhn Arkitekter AS, Pb 3605 Tøyen, Hagegata 6, 0608 Oslo, T: +47 21 08 82 21, post@fyhn-arkitekter.no

EL.:

RIV/SAN: VVS:

RIB/R: RIB/K:

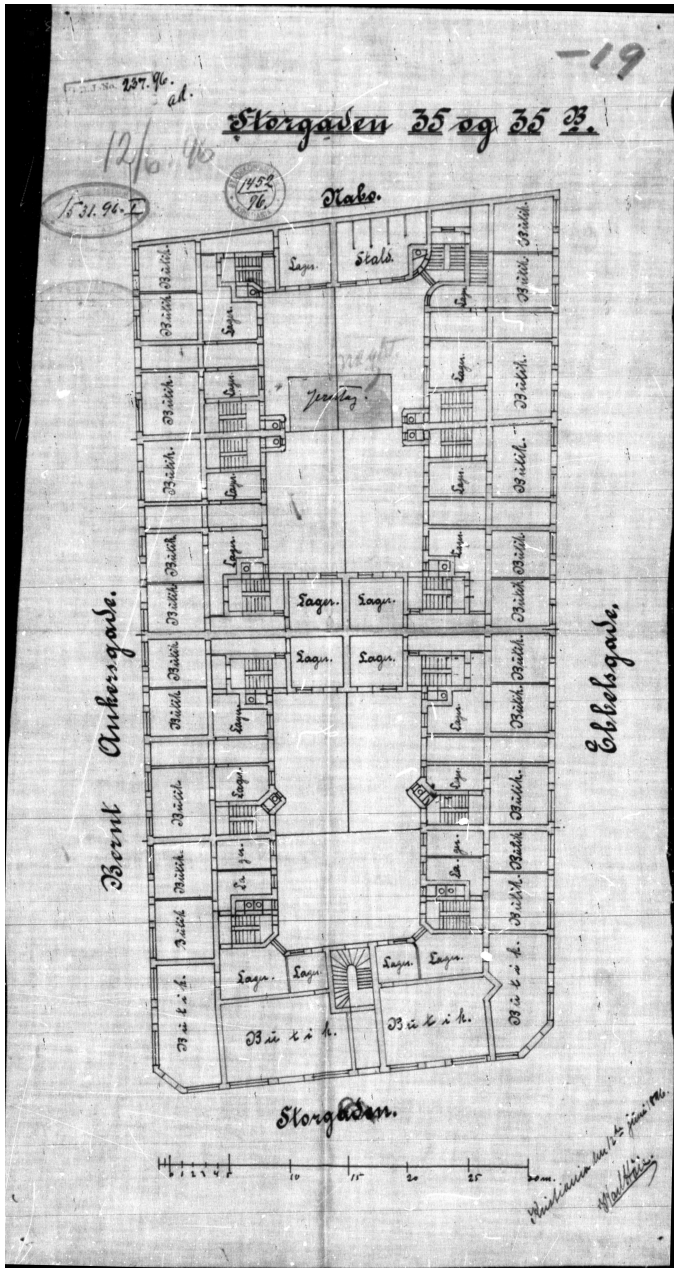
Filnavn: 00-380 Plan.mcd

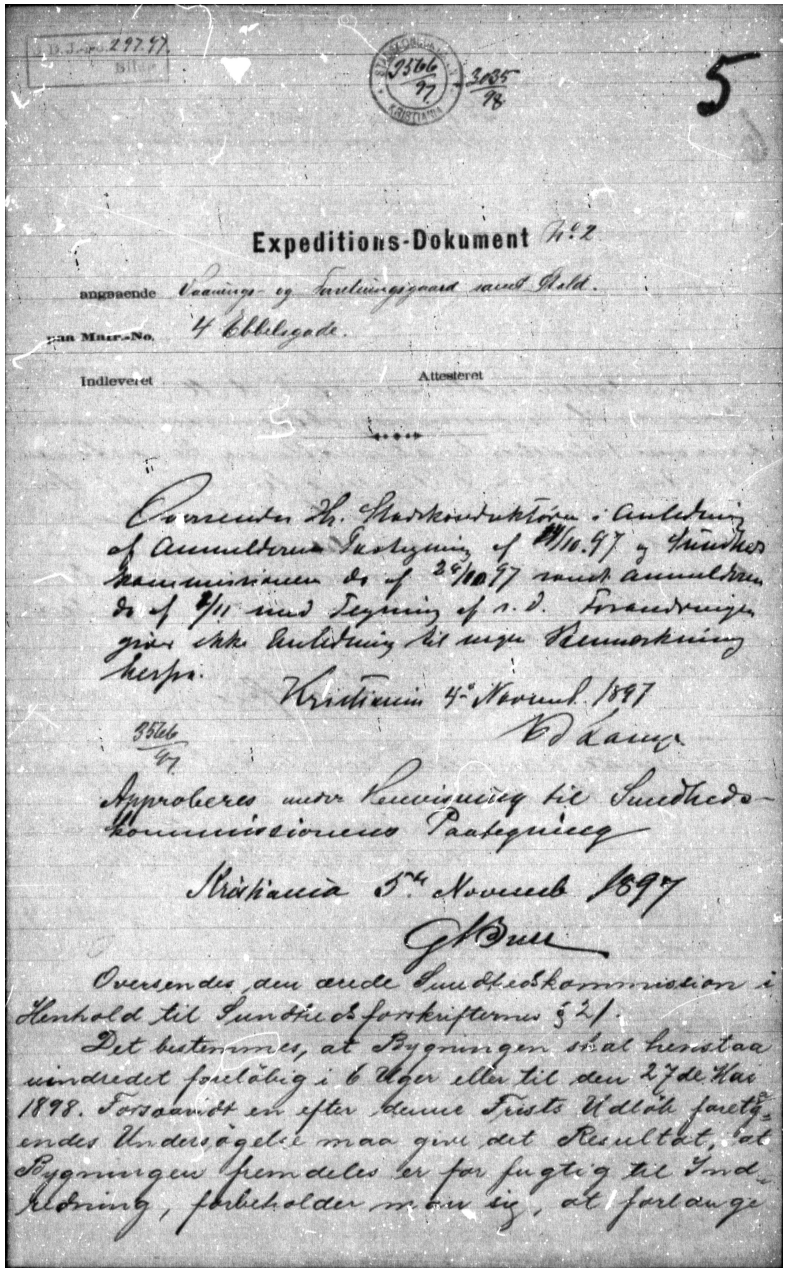
Status: ☐ FORELØPIG ☐ ANMELDELSE ☐ PROSJEKTERINGSUNDERLAG ☐ ANBUD ☐ PRODUKSJONSUNDERLAG ☐ SOM BYGGET

Tittel: Plan 2. etg

Målestokk	Dato	Tegnet	Kontr.	Sign.
1:102	15.10.10	JE	JE	

Gnr/bnr	Tegningsnr.	Rev.
0001/0 208/48 og 177	A100	00


Storgaden 35 og 35 B.
Nabo.
Stald
Jernlag.
Lager.
Bryggeri
Bernt Ankersgade.
Ebbesgade.
Storgaden.



D.J. no. 2975/97
Bilag

3566/97 3385/98

5

Expeditions-Dokument No. 2

angaaende Vaaning og Forretningsgaard samt Stald.

paa Matr.-No. 4 Ebbelsgade.

Indleveret Attesteret

Overrenter Hr. Stadskvartermester Andersen af Anmelderen Indstilling af 29/10 97 og Sundhedskommissionen dets af 26/10 97 samt anmelderen dets af 2/11 med Tegning af s. d. Forandringer giver ikke Anledning til nogen Bemærkning herfra.

Kristiania 4de November 1897

Ed Lange

3566/97

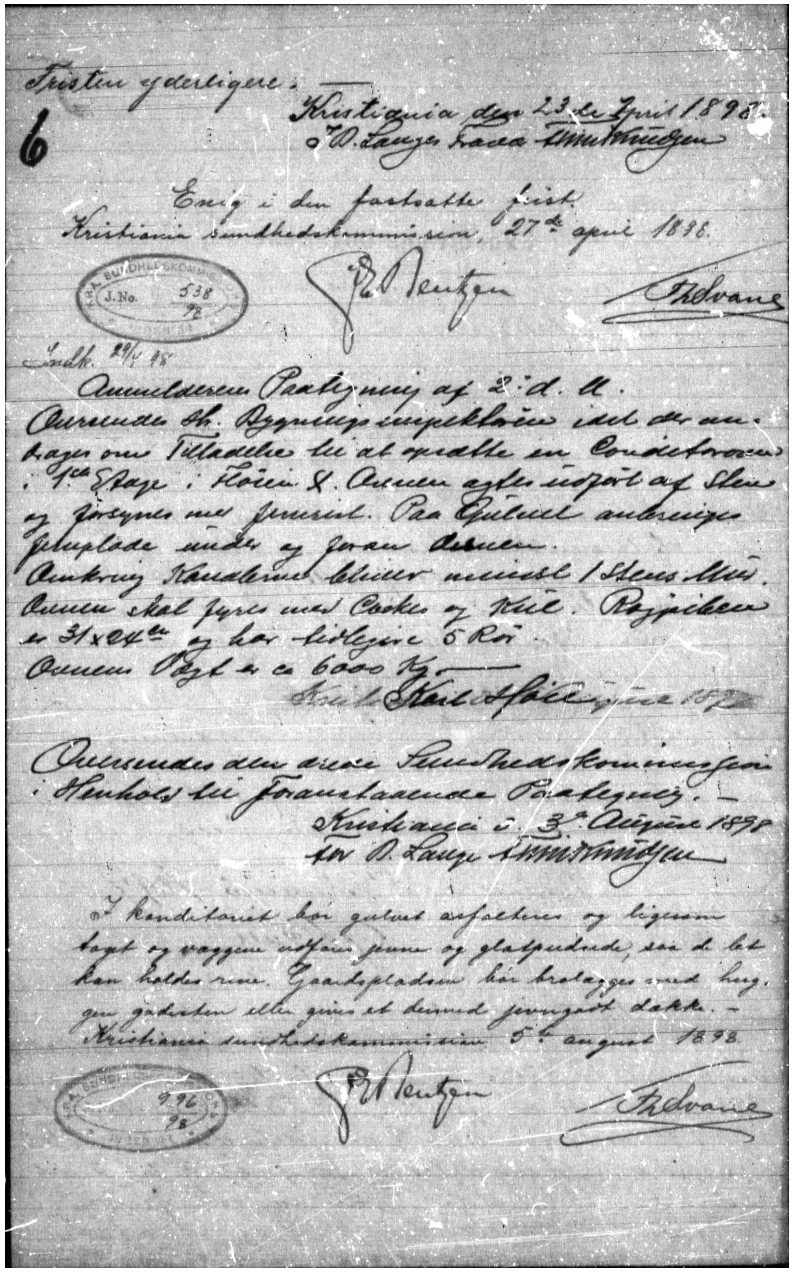
Approberes mener Kommunen til Sundhedskommissionens Paategning

Kristiania 5te November 1897

J. Bull

Oversendes den aerede Sundhedskommission i Henhold til Sundhedsforskrifternes § 21.

Det bestemmes, at Bygningen skal henstaa uindrettet forlöbig i 6 Uger eller til den 27de Mai 1898. Forsaavidt en efter denne Frists Udlöb foretagen Undersögelse maa give det Resultat, at Bygningen fremdeles er for fugtig til Indflytning, forbeholder man sig, at forlange



Fristen yderligere:

6

Kristiania den 23de April 1898.
P. Lange Haca Munthe Gjen

Enig i den foreslaaede Frist.
Kristiania Sundhedskommission, 27de April 1898.

J. No. 538/98

P. Bull Fr. Svane

Indk. 29/4 98

Anmelderen Paategning af 2. d. d.
Overrendes Hr. Bygnings-Inspektören idet der anbefales om Tilladelse til at opnalde en Condetorrom i 1ste Etage i Höien af Stenen og forsynes med Jernrist. Paa Gulvet anbringes Gulplade under og foran Ovnen.
Ankring Kanalerne tillader nemlig 1 Stens Mur.
Ovnen skal fyres med Cooks og Kul. Rejsejern 31x24cm og har tilstrækkelig 5 Rör.
Ovnen Pris a ca 6000 Kr.

Trail Skaldstöl gjen 1897

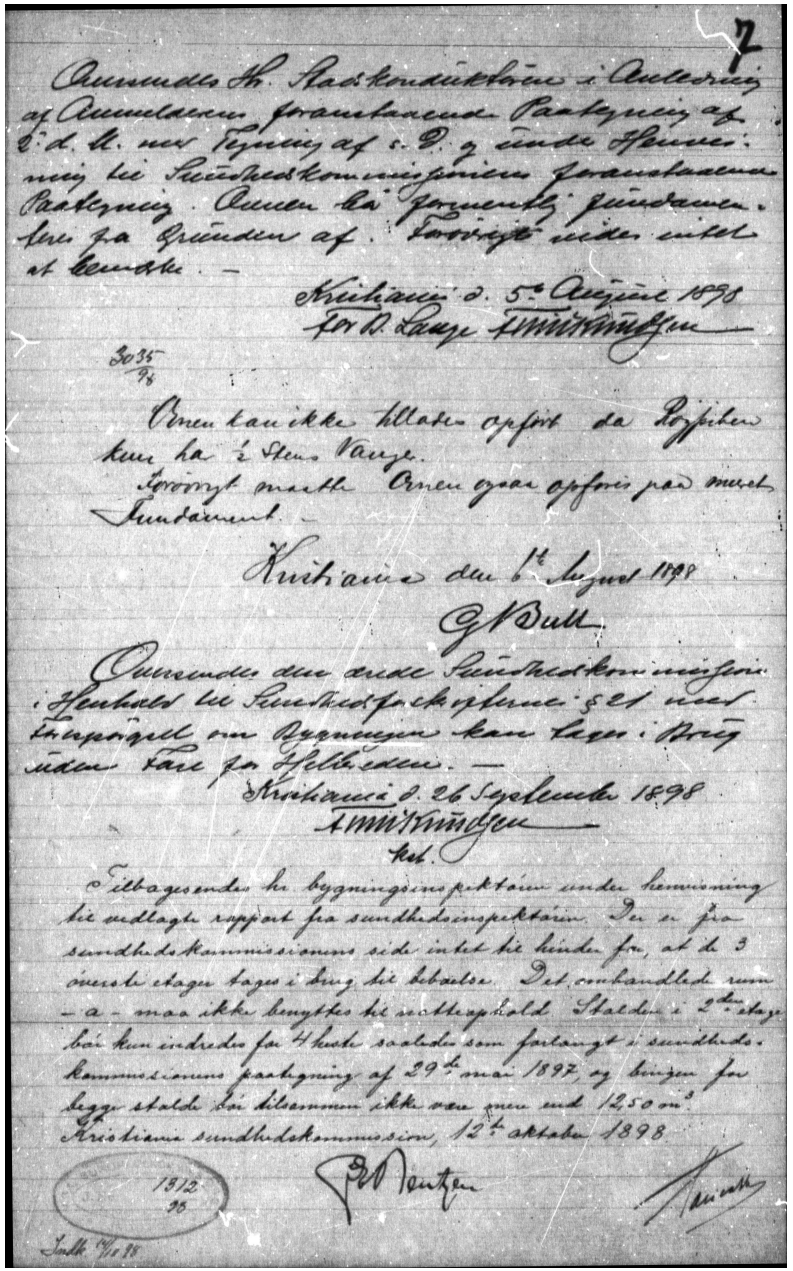
Overrendes den aerede Sundhedskommission i Henhold til foranstaaende Paategning.

Kristiania d. 3die August 1898
for P. Lange Munthe Gjen

Kanditoriet bör gulvet repareres og ligeledes bagt og væggene oftere pudses og glatpudses, saa det kan holdes rent. Gaardspladsen bör belægges med hug. gen gadestenen eller gives et dermed jevngodt dække. –

Kristiania sundhedskommission 5te august 1898.

P. Bull Fr. Svane



Anmeldes Hr. Raadmand Bertelsen i Anledning af Anmelderen foranstaaende Paategning af 2. d. M. om Tilsyn af s. D. i ønske Skrivelse vil Sundhedskommissionen foranstaaende Paategning. Anmelderen bør formentlig gjøre sig bekjendt fra Grunden af. Forøvrigt vides intet at bemærke. —

Kristiania d. 5te August 1898
For D. Lange
Hvitfeldt

3035/98

Omen kan ikke tillades opført da Politiet kun har i Sinn Vange.
Ligeoverfor maatte Omen gaar opføres paa meget Sundarmet.

Kristiania den 6te August 1898
G. H. Bull

Overrendes den ærede Sundhedskommission i Henhold til Sundhedsreglementets § 21 med Tilføielse om Bygningen kan tages i Brug uden Fare for Helbredet. —

Kristiania d. 26 September 1898
Hvitfeldt
Ksk.

Tilbagesendes her bygningsinspektøren under Kommissionen hr. nedlagte rapport fra sundhedsinspektøren. Der er fra sundhedskommissionens side intet til hinder for, at de 3 øverste etager tages i brug til beboelse. Det omhandlede rum – a – maa ikke benyttes til nedtørringsbold. Stalden i 2den etage bør kun indrettes for 4 heste saaledes som forlangt i sundhedskommissionens paategning af 29te maj 1897, og bygningen for begge stalde bør tilsammen ikke være større end 1250 m³.
Kristiania sundhedskommission, 12te oktober 1898.

1812/98

Indk. 14/10 98

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Ullevål

Sognsveien 70B, 0855 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 Sogn, Nordberg, Korsvoll, Kringsjå, Tåsen, Blindern, Vinderen, Slemdal, Gaustad, Ullevål, Berg, Tåsen, Ullevål Hageby godt. Og ikke nok med det, også Norefjell, Hemsedal, Flå og Nesfjellet. Vi vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem eller hytte. 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

nordvikbolig.no/kontorer/ulleval

23 00 65 60

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: **18 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-**
Selveierleilighet/rekkehus: **11 800,-**

Storebrand
Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP
Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

Ved kjøp av Boligkjøperpakken får du gunstige betingelser ved kjøp av innboforsikring etter at forsikringsperioden på 3 måneder er utløpt. Dette gjelder også 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 Boligkjøperforsikringen kjøpes alene. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg.
Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

GENERELT
Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/ avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/ dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/ UTSTYR.
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virking fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Til høyre gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

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

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte “motbud”), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Oppdragsnummer: 23-0040/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Ebbells gate 4A 0183 OSLO

Betegnelse: Gnr 208, bnr 48, snr 1 i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no