NORDVIK

Kirkegata 12A

1 soverom | 34 kvm | Andelsleilighet



Velkommen til

Kirkegata 12A

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
19	Nabolagsprofil
21	Om boligen
32	Tilstandsrapport
57	Egenerklæringsskjema
64	Andre vedlegg
123	Vedlegg
186	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
189	Forbrukerinformasjon om budgivning
190	Budskjema

Salgsoppgave produsert 15.12.2025

Nøkkelinformasjon



Lys og sjarmerende 2-roms i klassisk bygård. God standard fra 2014. Perfekt førstegangskjøp. Sentral beliggenhet!

Prisantydning	**3 925 000,-**
Omkostninger	**1 380,-**
Totalpris	**3 999 538,-**
Fellesgjeld	**73 158,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**2 808,-**
BRA-i	**34 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**1900**
Eierform	**Andel**

Kort fortalt

Velkommen til Kirkegata 12A!

En lys og sjarmerende 2-roms leilighet i en klassisk bygård byr på gjennomgående god standard. Leiligheten har en gjennomtenkt planløsning med entré, åpen stue-/kjøkkenløsning, flislagt bad og romslig soverom med god oppbevaringsplass. Hele leiligheten er malt i en innbydende og harmonisk fargepalett.

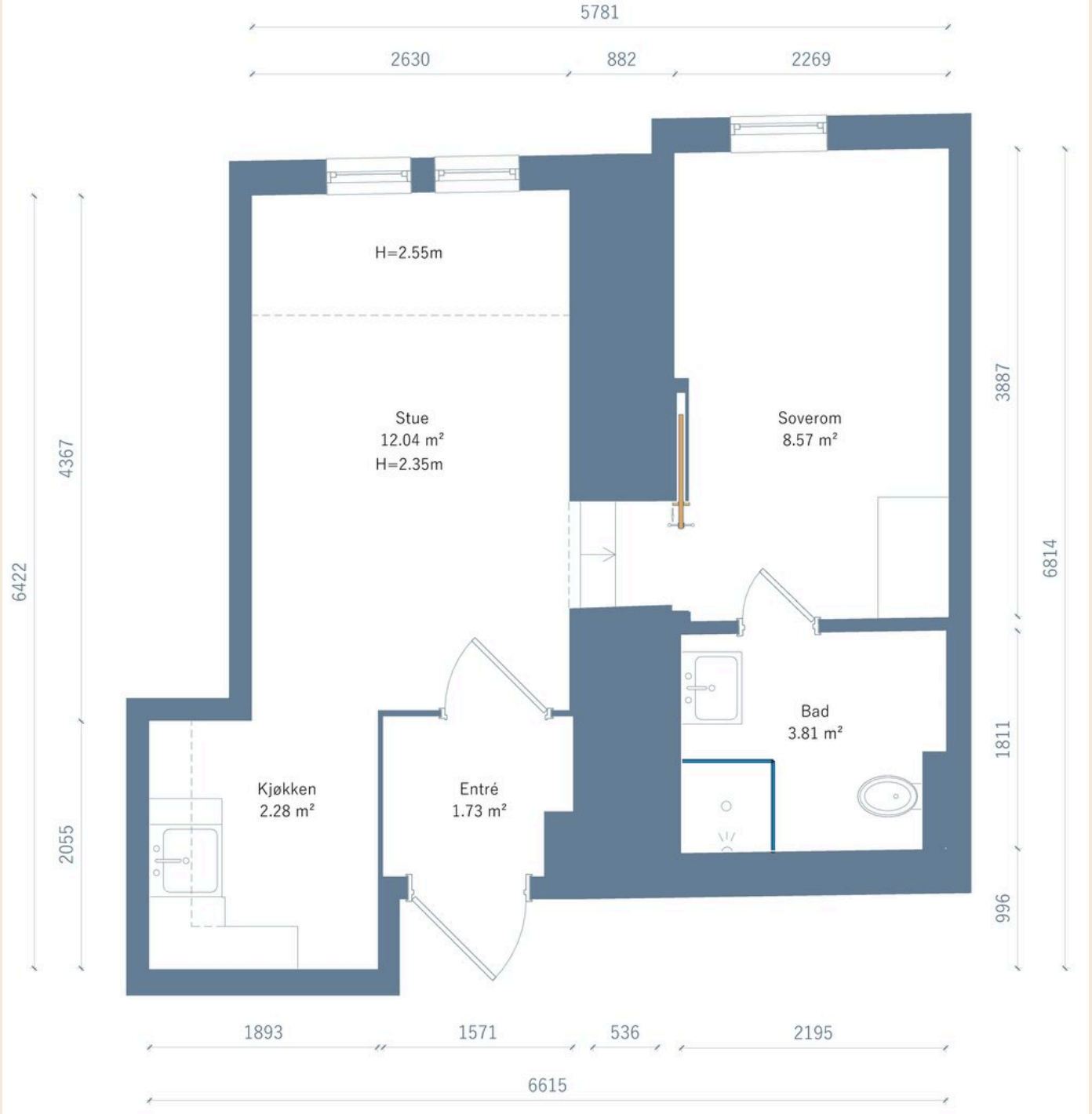
Boligen har en sentral beliggenhet midt i Oslo sentrum med umiddelbar nærhet til alt man trenger i hverdagen.

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

Kvaliteter:
Innvendig standard fra 2014
Moderne baderom med opplegg for vaskemaskin og tørketrommel
Ingen forkjøpsrett
Perfekt førstegangskjøp
Bod i kjeller
Attraktiv beliggenhet med nærhet til "alt"!

Planløsning

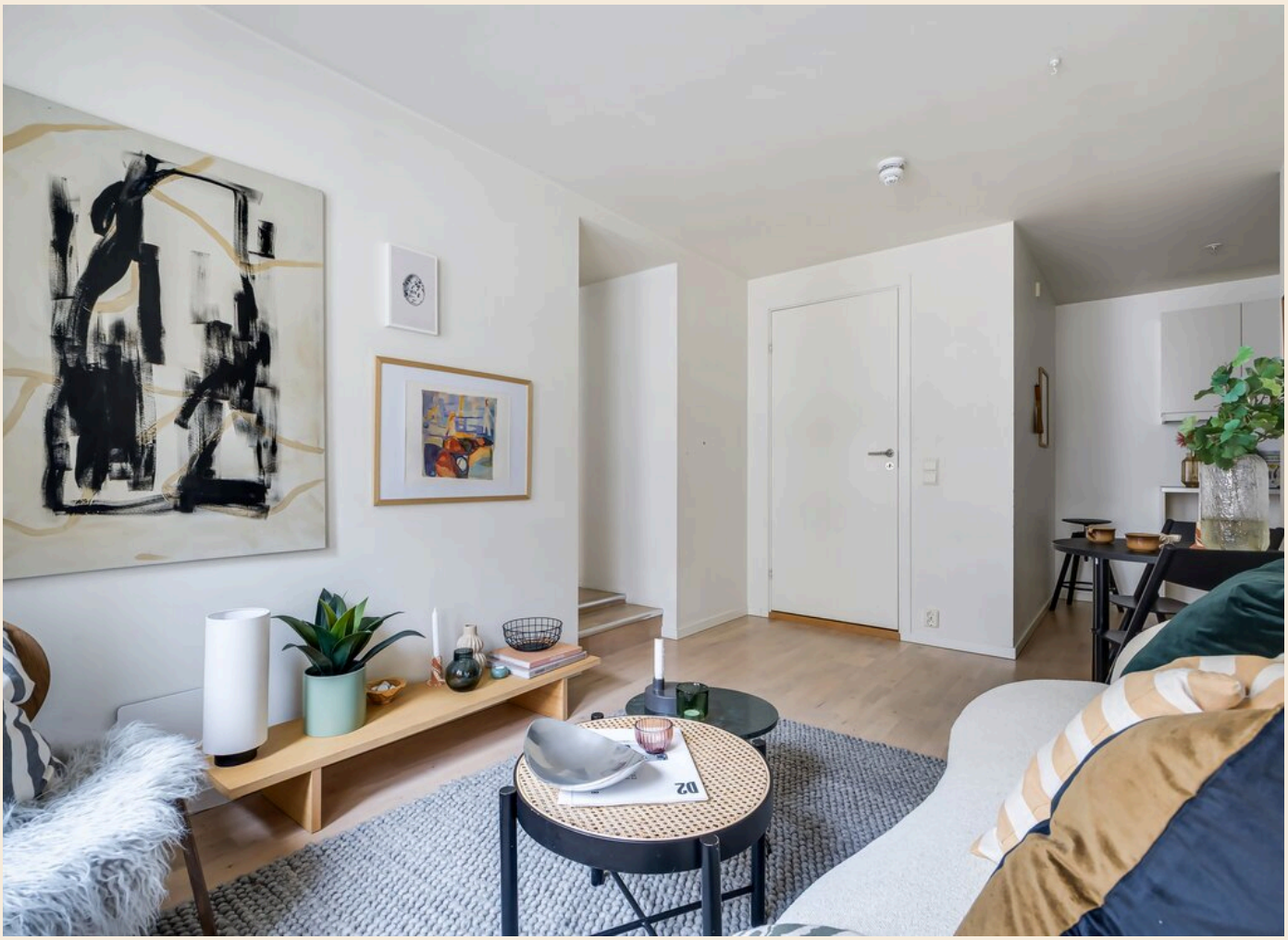
4. Etasje
BRA-i: 34 kvm
Total BRA: 34 kvm



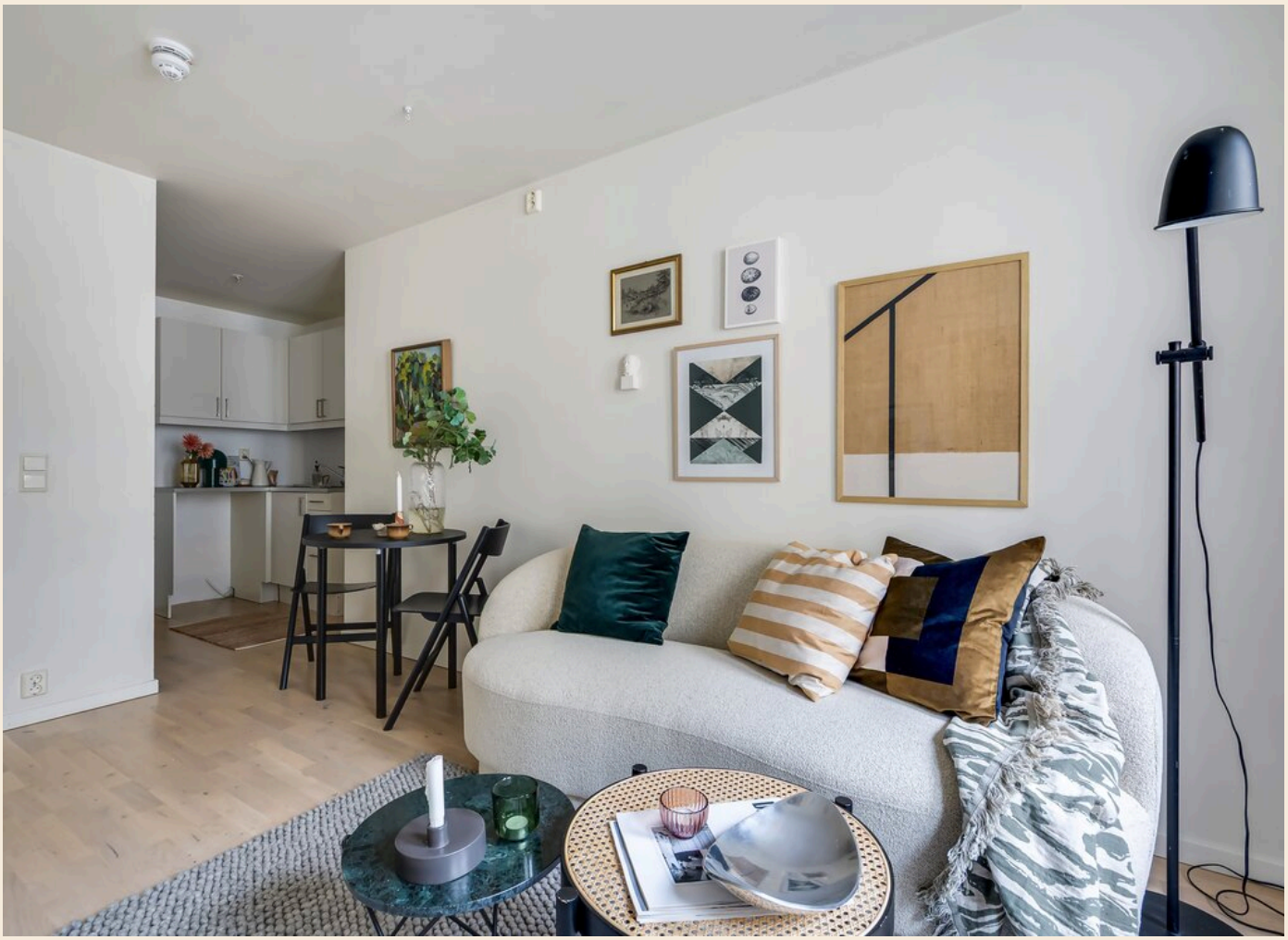
gen

©2025 Alle rettigheter reservert





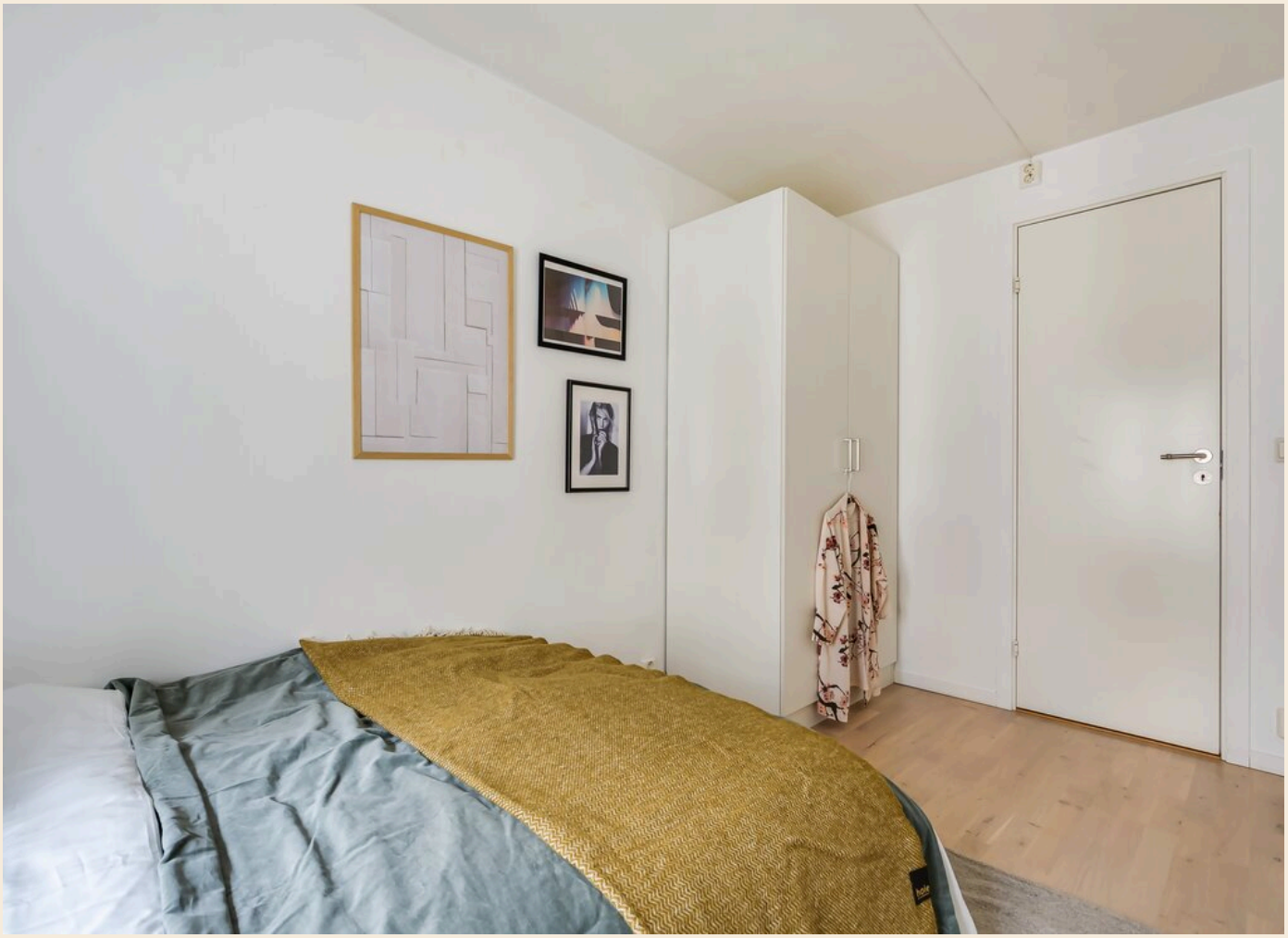








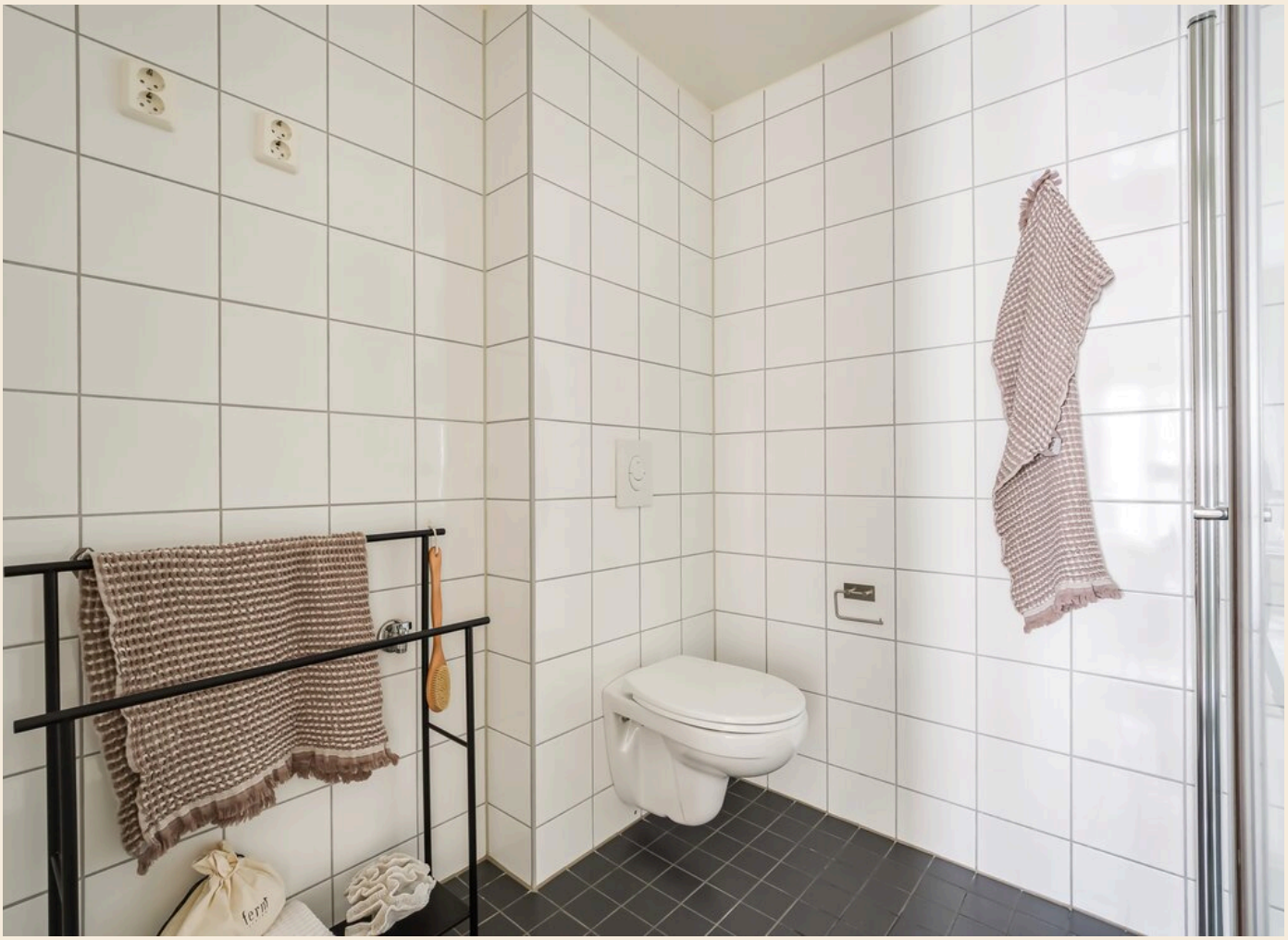







ferm
Fossbad


ferm


ferm







Fasade - Klassisk bygårdsfasade. Gaten utenfor er enveiskjørt gate.





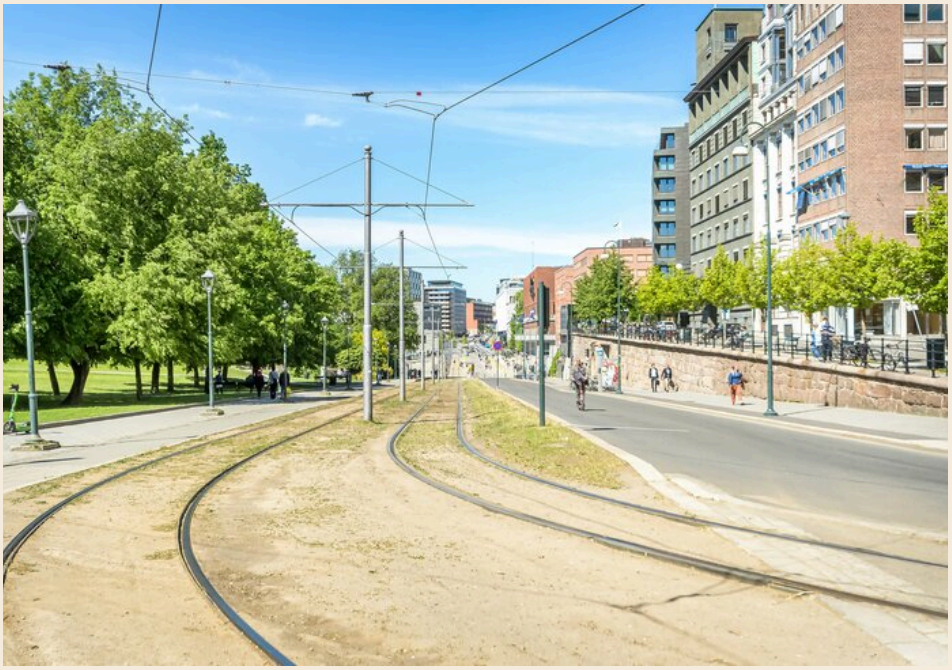
Leiligheten har en sentral beliggenhet midt i Oslo sentrum med umiddelbar nærhet til alt man trenger i hverdagen.

Fra leiligheten er det gangavstand til et mangfold av fasiliteter og servicetilbud, og du har enkelt tilgang på mye av det beste Oslo har å tilby.





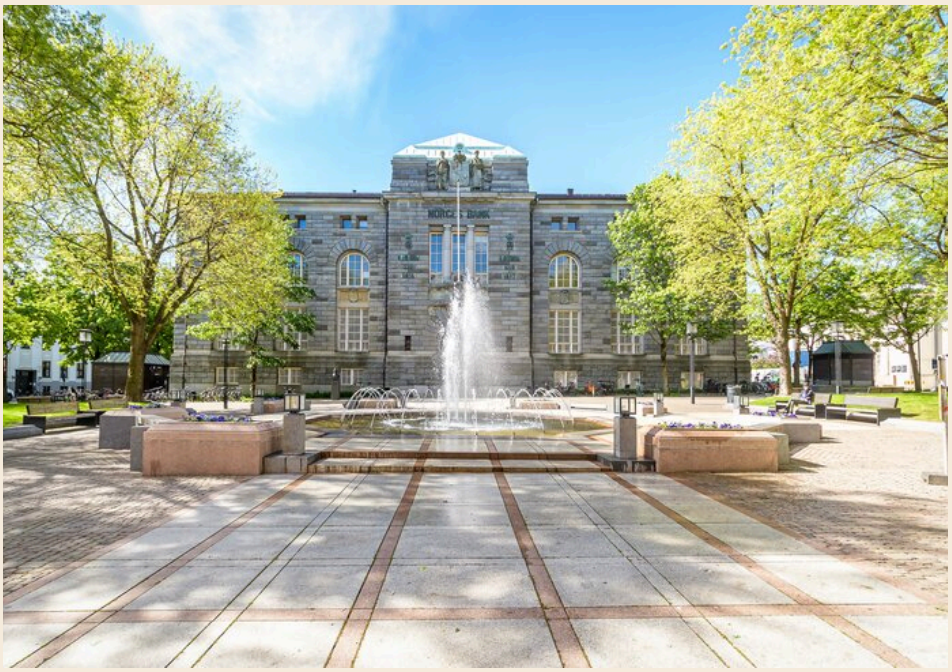
Her kommer du deg enkelt rundt med kollektivtransport. Fra leiligheten har man kort gangavstand fra Oslo Sentralstasjon med et bredt kollektivtilbud, togtilbud og flytoget til Gardemoen samt flere busslinjer.





Karl Johan er rett ved leiligheten som er Oslos hovedgate med et stort valg av shoppingmuligheter.

Bankplassen med flott park ligger rett ved boligen.



Kirkegata 12A

Nabolaget Oslo sentrum - vurdert av 326 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

Skoler

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

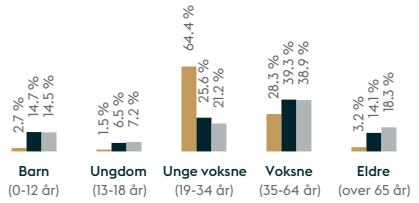
Offentlig transport

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

Barnehager

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

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Trygt 61/100

Kvalitet på skolene
Bra 59/100

Naboskapet
Høflige 48/100

Primære transportmidler

- Gående
- Trikk
- Buss

Sport

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

«Nærhet til absolutt alt!»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 90/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



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

Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom nordvikunderøskelesen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nabolaget





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
34-0233/25

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Kirkegata 12A, 0153 OSLO
Gnr 207, bnr 116, snr 20 i Oslo kommune
Andelsnr 18 i KIRKEGATEN 12 BORETTSLAG, org.nr. 934283015

Selger
Kirkegaten 12 Holding AS

Kjøpesum og omkostninger
3 925 000,- (Prisantydning)
73 158,- (Andel av fellesgjeld)
---
3 998 158,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
1 380,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
10 680,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 999 538,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 008 838,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Byggeår

1900

Etasje
4

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 34 kvm
BRA-e: 3 kvm
Totalt BRA: 37 kvm

Beskrivelse:

4. etasje:
BRA-i: 34 kvm. Entré, bad, soverom, kjøkken, stue
Total BRA: 34 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 3 kvm. Boligen vil få tildelt en bod i u.etg på ca. 3 kvm. Størrelse og takhøyde vil variere.
Total BRA: 3 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.
Leiligheten disponerer en bod i kjeller. Boden er på 7,9 m². Boden er ikke måleverdig grunnet takhøyden som er under 1,9 m.

Innhold
Leiligheten ligger i 4. etasje og inneholder: Entré, stue/kjøkken, bad og soverom.

Leiligheten disponerer en bod i kjeller.

Standard
Entré - Velkommen hjem!
Entréen ønsker deg velkommen med god plass til å henge fra seg yttertøy og sko. En ryddig og funksjonell entré som gir et godt førsteinntrykk.

Stue/kjøkken:
Stuen har en arealeffektiv planløsning med plass til sofa, spisebord og annet ønsket møblement. Den delvise åpne løsningen mellom stue og kjøkken skaper en sosial og hyggelig atmosfære - perfekt for både hverdagsbruk og gjester. Rommet har store vindusflatene som sikrer gode lysforhold. Veggene er malt i en varm og behagelig fargetone som skaper en lun stemning.

Kjøkkenet har en praktisk og funksjonell utforming med rikelig skap- og benkeplass. Stilren innredning med hvite, glatte fronter og laminert benkeplate. Under overskapene er det montert lyslister som gir god arbeidsbelysning. Kjøkkenet har plass til frittstående hvitevarer, mekanisk vifte over komfyr og opplegg for oppvaskmaskin.

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

Soverom:
Det romslige soverommet har plass til både dobbeltseng, nattbord og garderobeskap. De beroligende fargetonene skaper et avslappende miljø som innbyr til god nattesøvn.

Innvendig overflater:
- Gulv: Parkett.
- Vegger: Malte flater.
- Tak: Malte flater. Takhøyde i stue på 2,35 m.

Parkering
Borettslaget har ikke egne parkeringsplasser. Gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

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

Sammendrag selgers egenerklæring
Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye. Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

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

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

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

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

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Omgjøring fra kontor til bolig gjennomført i regi av Kapptec AS i 2014

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

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja
Når ble kontrollen utført? Sluttkontroll ifbm nyinstallasjon i 201

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

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Ja, faglært
Var tiltaket søknadspliktig? - "Ja"
Har arbeidet blitt godkjent? - "Ja"
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Omgjøring fra kontor til bolig gjennomført i 2014 i regi av Kapptec AS

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

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

Bygningssakkyndig
Takstmann Murmester Trond Bratvold

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

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

- Grunn og fundamenter, generelt: Gråsteinsmur/tegl antatt fundamentert til faste masser/ flåte. Grunnmur i naturstein\ tegl.
- Yttervegger: Yttervegger i teglstein, utvendig pusset med trekninger og gesimser mot gate. Pusset teglstein mot bakgård.
- Takkonstruksjon: Saltak i trekonstruksjon, antatt tekket med takplater.
- Trapper: Malt trappeoppgang, smijernstrapper med tregelender.
- Vinduer: Originale koblede vinduer med 1-lags glass på innsiden på ett vindu. Begrenset sikring av vinduene med tanke på barnesikring i form av snor.

Bygningsdeler med TG3:
- Våtrom > Bad > Ventilasjon:
Avtrekk fungerer ikke fra våtrom.
Konsekvens/tiltak: Anlegget bør etterses av fagperson.
Kostnadsestimat: 20.000-100.000.

Bygningsdeler med TG2, avvik som kan kreve tiltak:
- Utvendig > Vinduer:
Vinduer fra byggeår, koblet utførelse. Ingen større negative avvik, men det gjøres oppmerksom på vinduenes alder og det kan ikke forventes samme isolasjonsevne som dagens vinduer. Utskiftning etter skjønn. Det henvises til levetidsbetraktninger. Vinduene fremstår som noe slitte.

- Innvendig > Overflater:
Stedvis slitte gulvflater i leiligheten.
Konsekvens/tiltak: Det må alltid forventes overflatebehandling og noe modernisering ved et eventuelt eierskifte.

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

- Tekniske installasjoner > Ventilasjon:
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.

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

- Våtrom > Bad > Overflater vegger og himling
Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
Konsekvens/tiltak: Dør står for nærme dusjsonen og er vanskelig å gjøre noe med pga. rommets utforming og plassering av installasjonene. Viktig at det benyttes dusjvegger ved dusjing. Det anbefales alltid bruk av badekar eller lukket dusjkabinett slik at direkte vann påkjenning på gulv og vegger blir minimal. Passe på at vannsøl ikke blir liggende på dørkarm/døren slik at skader kan forekomme.

- Våtrom > Bad > Overflater gulv:
Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker. Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Sprukket flis med bom i dusjen.
Konsekvens/tiltak: Påviste skader må utbedres. Overflater må utbedres eller skiftes. Ved bom i flisen, så betyr det at det ikke har blitt brukt tilstrekkelig med flislim under monteringen. Det har da oppstått luftlommer mellom flisen og underlaget. Dette kan gjøre at flisen lettere kan sprekke eller knuse ved ytre påkjenninger.

- Våtrom > Bad > Sanitærutstyr og innredning:
Noe slitt innredning på bad. Det er hull for synliggjøring av lekkasjevann under WC. Dette hullet er laget over gulvflaten og vil derfor ikke ha sin tiltenkte funksjon.
Konsekvens/tiltak: Lokale utbedringer må påregnes på innredningen. Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

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

Bygningsdeler med TG-IU, ikke undersøkt:
- Våtrom > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom:
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner/ murvegger.

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

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

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

Energi og oppvarming

Energimerking
F - rød
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Oppvarming:
Leiligheten blir oppvarmet med elektrisk fyring. Varmtvannsbereder fra 2013 er plassert i underskap på kjøkken. Ukjent størrelse på berederen.

Ventilasjon:
Naturlig ventilasjon. Mekanisk ventilasjon på bad og kjøkken.

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

Informasjon om strømforbruk
Liste over estimert årlig strømforbruk (normalt forbruk) for leiligheter:
40 kvm: 2 400 kWh

Listen er hentet fra forbukerguiden sin nettside.

Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand

Økonomi

Felleskostnader
Kr 2 808,- pr. mnd.
Inkluderer: Månedlige kostnader pr. 02.12.25 utgjør kr. 2.808,-.
Herav:
- Renter og avdrag: 488,-
- Grunnbeløp 919,-
- Felleskostnader sameie 1.401,-

Felleskostnader inneholder:
- Renter felleslån
- Tilkobling fibernett
- Kommunale avgifter
- Forretningsførsel
- Felles forsikring
- Strøm fellesanlegg
- Andre normale driftskostnader

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

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

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

Felleskostnadene kan være avhengig av forbruk, og styret kan når som helst endre felleskostnadene eller vedta kapitalinnkallinger fra eierne.
Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter dekkes gjennom felleskostnadene.

Andre utgifter
- Strøm
- Innboforsikring
- Internett

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 172 794,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 4 691 174,- pr. 2024
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien. Formuesverdien er hentet fra Skatteetaten sin boligkalkulator.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettside

TV/Internett/Bredbånd
Kollektiv bredbåndsavtale. Eier må selv velge og betale for ønsket abonnement.

Borettslaget

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

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

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

Vedlikeholdshistorikk:
2013/2014: Rehabilitering, samt bruksendring og ombygging til 25 boenheter. Ferdigattest foreligger.
2025: Det ble gjennomført en tilstandsrapport av fundament og bæreevne for bygget. Rapporten viste at tegl og steinmur tverrsnittene har tilfredsstillende kapasitet til å bære lastene etter dagens normer. Det var allikevel momenter i fundamenteringen som bar preg av alders slitasje og hadde behov for vedlikehold. Det ble gjennomført arbeider for vedlikehold, reparasjon, fornying og forsterking der det ble identifisert behov for dette.

Forretningsfører
ECIT NORIAN AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett for andelseierne i borettslaget.

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 73 158,-pr. 02.12.2025
Avdrag: Kr 0,-

FELLES LÅN
Långiver: Oslo Sentrumsbolig AS
Rest lånebeløp: 2 700 000,-
Innfrielsesdato: 01.06.2027
Gjeldende rente: 8%
Borettsandel nr. 18 sin andel av felleslånet er pr. 02.12.25 - kr. 73.158,-

Lånet er avdragsfritt.

Renten på dagens lån utgjør 8,0 %. Lånet utløper den 1.juni 2027. Det budsjetteres med at lånet vil bli refinansiert til markedsmessige betingelser i bank før lånet utløper. Refinansiering kan medføre endringer i utgifter avhengig av avtalt lånerente, betaling av avdrag og øvrige vilkår.

Borettslaget er ikke medlem av noen sikringsordning.

Borettsandel nr. 18 sin andel av felleslånet er pr. 02.12.2025: kr. 73 158,-

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Se vedlagt stipulert budsjett. Det kan komme endringer siden kostandene er stipulerte.

Vedtekter og husordensregler
Ligger vedlagt.

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

Borettslagets forsikring
If Forsikring
Polisenr. SP6390930.1.2

Tomt

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

Tomtegrenser er ikke kontrollert. Informasjon hentet fra eiendomsverdi.

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

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling.

Områdebeskrivelse

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

tilgang på mye av det beste Oslo har å tilby.

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

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

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

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

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

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ekspeditionsdokument for "Kontor og lagerbygning", datert 31.12.1902

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

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

Det er avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Iht. byggemeldte tegninger er badet tilknyttet gangen, mens badet i dag er tilknyttet soverommet. Inngangen til soverommet er annerledes enn det som fremgår av byggemeldte tegninger.

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

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

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

Reguleringssak - Detaljregulering:

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

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

Planens hensikt er å legge til rette for bevaring av bebyggelse med verneverdi, samt økt byliv og flere

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

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

Pågående byggesaker i området:

Rådhusgata 7 B - Rehabilitering, bruksendring, endring av tekniske installasjoner og fasadeendring - Thon Hotel Panorama - Saksnummer: 202311011
Mottatt sak: 07.07.2023
Status: Mottatt søknad om igangsettingstillatelse
Søknaden om endring omfatter fasadeendringer, oppføring av tilbygg og endringer i tekniske installasjoner.
Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om midlertidig brukstillatelse for hele tiltaket. Det gjenstår mindre vesentlige arbeider. Delvis avslag datert 20.05.2025 er påklaget, og øvrig tiltak ønskes tatt i bruk i påvente av behandling av denne.

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

Dronningens gate 13 - Refundamentering, utgraving av kjeller og ombygging av pakkhus - Saksnummer: 202463177
Mottatt sak: 27.01.2025
Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om igangsettingstillatelse for refundamentering og ombygging av eksisterende pakkhus

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

Tollbugata 10 - rehabilitering og vedlikehold av fundamentering - Saksnummer: 2025/10878
Mottatt sak: 25.09.2025
Status: Under behandling
Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om rehabilitering og vedlikehold av fundamentering,

Pågående plansaker i området:

-Myntgata 2 -planforslag sendt til politisk behandling - Videregående skole - 201900074
Hensikten med forslaget er å legge til rette for en videregående skole i Myntgata 2 med ca. 870 elever, en flerbrukshall under terreng og økt byliv i kvartalet. Forslaget innebærer at Tyskerbrakka rives og at ny bebyggelse oppføres med en høyde som tilsvarer 4 etasjer med flerbrukshall under terreng

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

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

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

301/207/116/20:
27.04.1899 - Dokumentnr: 900688 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om benyttelse
Overført fra: Knr:0301 Gnr:207 Bnr:116
Gjelder denne registerenheten med flere

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

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

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

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

04.09.2013 - Dokumentnr: 741055 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 20
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 32/1551

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

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

For en fullstendig oversikt over eiendommens status, se: http://riksantikvaren.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=545b8e996b6e4e1fbcb65f69299a7167

Øvrige kjøpsforhold

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

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

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

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

Boligen vil ikke bli rengjort etter visning før overtagelse.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike

avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring
Selger har ikke anledning til å tegne boligselgerforsikring.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

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

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

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

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

både selger og kjøper.

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

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

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

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

Om oppdraget

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

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 625,-.

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 31. desember 2025

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

Megler 2
Joachim Lindhjem, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 94158144

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

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

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

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). Fjordbyen Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Tilstandsrapport

Kirkegata 12 A, 0153 OSLO
OSLO kommune
gnr. 207, bnr. 116
Andelsnummer 18

Sum areal alle bygg: BRA: 34 m² BRA-i: 34 m²



Befaringsdato: 21.11.2025 **Rapportdato:** 28.12.2025 **Oppdragsnr.:** 18476-25430 **Referansenummer:** BL1309

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

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

Norsk takst

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

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

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

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

Takst & Interiørpartner AS

Rapportansvarlig

Trond Bratvold

Trond Bratvold

Uavhengig Takstingeniør

trond@takstpartner.no

414 40 341

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, branncelle 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.

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.

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.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Oppdraget gikk ut på å avholde en tilstandsanalyse av andelsnr: 18 i borettslaget.

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

Rapporten er i hovedsak avgrenset til innvendig i selve leiligheten. Hovedkonstruksjon og fellesarealer er beskrevet, men da dette er et sameie med flere enheter gjøres det ikke undersøkelser av utvendige bygningsdeler som yttertak (inkludert loft), yttervegger, grunn og fundamenter m.m. Borettslaget/sameiet er ansvarlig for fellesarealer, felles bygningsdeler og utvendig vedlikehold. Noen bygningsdeler som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakskyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. For ytterligere informasjon vises det til konstruksjonsbeskrivelser.

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

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

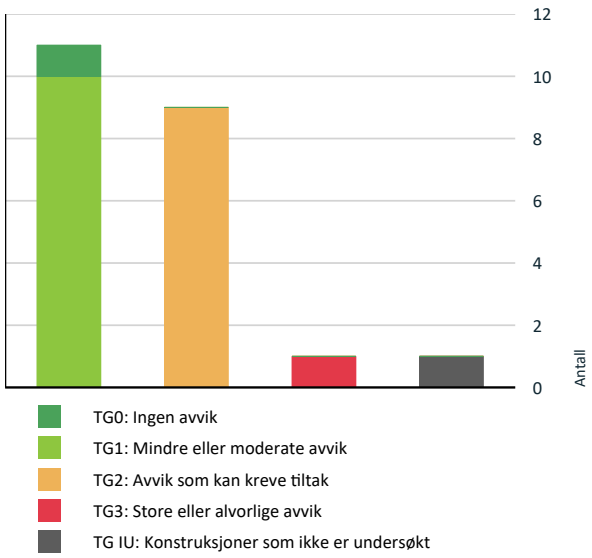
Leilighet i blokk

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

Byggemeldte tegninger stemmer ikke overens med dagens planløsning.

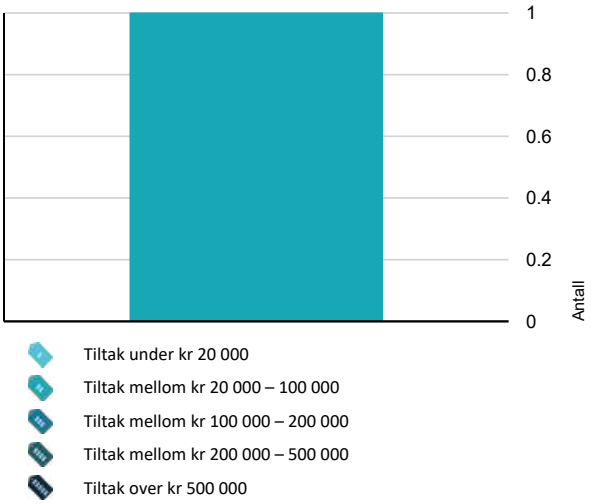
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Oppsummering av avvik

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

Leilighet i blokk

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 4 Etasje > Bad > Ventilasjon Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 4 Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer Gå til side

Innvendig > Overflater Gå til side

Innvendig > Innvendige dører Gå til side

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

!	**Tekniske installasjoner > Varmtvannstank**	Gå til side
!	**Våtrom > 4 Etasje > Bad > Overflater vegger og himling**	Gå til side
!	**Våtrom > 4 Etasje > Bad > Overflater Gulv**	Gå til side
!	**Våtrom > 4 Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning**	Gå til side
!	**Kjøkken > 4 Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning**	Gå til side

Tilstandsrapport

LEILIGHET I BLOKK



Byggeår
1900

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Bolig

UTVENDIG

Bygning, generelt

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

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

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

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

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

Takkonstruksjon:
Saltak i trekonstruksjon, antatt tekket med takplater.

Trapper:
Malt trappeoppgang, smijernstrapper med tregelender.

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

TG 2 Vinduer

Originale koblede vinduer i stue og originale koblede vinduer med 1-lags glass på innsiden på soverom. Begrenset sikring av vinduene med tanke på barnesikring i form av snor.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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





TG 1 Dører

Brann- og lydklassifisert entrédør.
Normal funksjon på døren.



INNVENDIG

TG 2 Overflater

Overflater på gulv består av: Parkett.
Overflater på vegger består av: Malte flater.
Overflater i tak består av: Malte flater.
Takhøyde i stue på 2,35 m.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Stedvis slitte gulvflater i leiligheten.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må alltid forventes overflatebehandling og noe modernisering ved et eventuelt eierskifte.
Normal tid før vedlikehold av tregulv, parkett, lakkert er 4 - 6 år.
Normal tid før sliping og oljing av tregulv, parkett, lakkert er 10 - 20 år.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Tilstandsrapport

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

TG 0 Radon

Det er ikke nødvendig å måle radon i boenheter fra 3. etasje og høyere dersom ikke spesielle forhold tilsier dette. Eksempler på spesielle forhold er at blokken ligger i et særlig radonutsatt område eller at andre leiligheter i blokken har målt høye radonnivåer.

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

TG 1 Innvendige trapper

Liten trapp mellom stue og soverom.
Ingen negative konstruksjonsmessige avvik observert utover normal bruksslitasje.

TG 2 Innvendige dører

Glatte laminerte innerdører.
Normal funksjon på dørene.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Litt fuktmerker nederst på baderomsdøren.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Lokalt vedlikehold må påregnes.



TG 1 Varme, generelt

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

VÅTROM

4 ETASJE > BAD

Generell

Flislagt bad med gulvvarme.

Tilstandsrapport

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

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

Takstmann legger ferdigattest til grunn for vurderinger av dokumentasjon.

4 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

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

Vurdering av avvik:
• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Dusjnisje på bad har en definert våtsone som er på minimum 1 meter ut på hver side utenfor dusjnisje. Dør på bad er plassert innenfor denne våtsonen. Dette har liten betydning hvis utførelsen rundt utforinger/gerikt er utført korrekt, men standardens strenge krav gjør at dette vurderes til TG 2.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tiltak for utbedring av registrert avvik: Dør står for nærme dusjsonen og er vanskelig å gjøre noe med pga. rommets utforming og plassering av installasjonene. Viktig at det benyttes dusjvegger ved dusjing. Det anbefales alltid bruk av badekar eller lukket dusjkabinett slik at direkte vannpåkjenning på gulv og vegger blir minimal. Passe på at vannsøl ikke blir liggende på dørkarm/døren slik at skader kan forekomme.

4 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med gulvvarme.

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

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

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

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

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

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Sprukket flis med bom i dusjen.

Konsekvens/tiltak
• Påviste skader må utbedres.
• Overflater må utbedres eller skiftes.

Ved bom i flisen, så betyr det at det ikke har blitt brukt tilstrekkelig med flislim under monteringen. Det har da oppstått luftlommer mellom flisen og underlaget. Dette kan gjøre at flisen lettere kan sprekke eller knuse ved ytre påkjenninger.

Tilstandsrapport





4 ETASJE > BAD

TG 1 **Sluk, membran og tettesjikt**

Plastsluk i gulv på bad. Vannlåsen i sluk er litt vanskelig å få opp siden det er montert avløpsrør ut i sluket over denne.

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

Takstmann legger ferdigattest til grunn for vurderinger av dokumentasjon.



4 ETASJE > BAD

TG 2 **Sanitærutstyr og innredning**

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

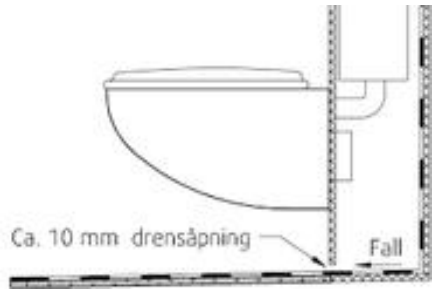
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Lokale utbedringer må påregnes på innredningen.
Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Tilstandsrapport





4 ETASJE > BAD

TG 3 Ventilasjon

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

Vurdering av avvik:
• Avtrekk fungerer ikke fra våtrom.

På befaring blåste det luft ut fra ventilasjonen.

Konsekvens/tiltak
• Anlegget bør etterses av fagperson.

Konsekvens: Dersom anlegget ikke kontrollers kan dette forårsake skader på badet.
Tiltak: Anlegget bør etterses av fagperson.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



4 ETASJE > BAD

TG KJ Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner/ murvegger.

KJØKKEN

4 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

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

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Kjøkkeninnredningen fremsto som noe slitt, men funksjonell.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.






4 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

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



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

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

Kjøkken:
PEX rør i underskap på kjøkken.

Bad:

Tilstandsrapport

Skjulte vannrør på bad.

PEX vannrør over himling på bad.
Stoppekran over himling. Denne fungerte ved testing, men var veldig hard å vri rundt.

VVS-tekniske anlegg fra rehabiliteringen ble gjort i 2014.





Kjøkken

TG 1 Avløpsrør

Det er felles avløpsrør i borettslaget.

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

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

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

TG 2 Ventilasjon

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

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

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Det er ikke tilluftsventiler i form av spalteventiler i vinduer eller veggventiler i yttervegger på stue.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

For bedre innemiljø bør det etableres bedre ventilasjon. Uvisst om tiltak lar seg utføre.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder i underskap på kjøkken.
Bereder fra 2013. Ukjent størrelse på berederen.

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

Tilstandsrapport

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

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

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

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

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



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 entré. Sikringsskap med automatsikringer.

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

Spørsmål til eier

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

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

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

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

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

Tilstandsrapport

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

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   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

Da dette ikke er takstmannens kompetanseområde er noen av svarene gitt på et generelt grunnlag ut fra befaringsdagen. 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.

Fra tilstandsrapport over blokken:
Bygningens elektrotekniske installasjoner er hovedsakelig fra 2014 og fremstår som bra for tidsperioden disse stammer fra. Allikevel ble det observert at hovedfordelingen og sprinkelsentralen var etablert i samme rom, noe som strider mot forskriften. Videre inneholder hovedfordelingen noen avvik. Videre må det påregnes en start på utskifting av komponenter som begynner å bli eldre, samt vedlikehold av noen andre. Her kan det nevnes belysning, termostater til varmekabler og elektriske ovner.

Tilstandsrapport







TG 1 Utstyr for varsling og slukking av brann

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.

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

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei Brannslange i underskap på kjøkken.

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

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

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei Røykvarsler er ikke funksjonstestet på befaring.

Tilstandsrapport







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 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

Leilighet i blokk

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
4 Etasje	34			34	
SUM	**34**				
SUM BRA	**34**				

Romfordeling

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

Kommentar

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

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

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

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

Bod/boder er vist frem av eier/rekvirent, eller lokasjon av bod/boder er beskrevet for takstmann for oppmåling av areal BRA-e.
Boder er sjelden merket med tilhørighet til leilighet og opplysninger vedrørende disse er kun basert på opplysninger gitt av eier/rekvirent.
Bod/boder i sameie/borettslag er generelt å betrakte som fellesareal. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på eierskap til bod/boder.
Omgjøring/salg av fellesareal i regi av sameie/borettslag kan påvirke oppmålt bodareal i rapporten. Takstmann kan ikke lastes for slike omdisponeringer av fellesareal/boder.

Leiligheten disponerer en bod i kjeller. Boden er på 7,9 m².
Boden er ikke måleverdig grunnet takhøyden som er under 1,9 m.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Byggemeldte tegninger stemmer ikke overens 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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Brannceller i byggverk i risikoklasse 4 med inntil 8 etasjer kan ha utgang til ett trapperom utført som rømningsvei. Dette forutsetter at hver boenhet har minst ett vindu eller balkong som er tilgjengelig for rednings- og slokkeinnsats, jf. § 11-17. En branncelle er hele eller avgrensede deler av et byggverk hvor en brann fritt kan utvikle seg uten å spre seg til

andre bygninger eller deler av byggverket i løpet av en fastsatt tid. Branncellen kan strekke seg over én eller flere etasjer, og skal være avgrenset ved hjelp av skillende bygningsdeler, slik at en brann i løpet av den fastsatte tiden er forhindret i å spre seg til andre brannceller i bygningen. I løpet av denne tiden regner man med at brannvesenet skal kunne komme til stedet og sette i verk slokkende og begrensende tiltak som forhindrer videre brann- og røykspredning. Brannklassifiseringen til leiligheten er ikke kontrollert. Det antas at øvrig rømning fra fellesarealer er ivaretatt og at dette er blokkens ansvar. Dette er ikke kontrollert videre.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Leilighet i blokk	34	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.11.2025	Trond Bratvold	Takstingeniør

Matrikkeldata

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

Adresse
Kirkegata 12 A

Hjemmelshaver
KIRKEGATEN 12 BORETTSLAG

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0402/KIRKEGATEN 12 BORETTSLAG	934283015	H0402		Kirkegaten 12 Holding AS

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
18

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

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

Adkomstvei

Offentlig fortau utenfor blokken.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Bebyggelsen

Borettslagsleilighet beliggende i 4. etg. bestående av entré, bad, soverom, kjøkken og stue.

Leiligheten fremstår som vedlikeholdt med vanlig bruksslitasje. Flislagt bad med gulvvarme. Glatt laminert kjøkkeninnredning med laminert benkeplate.
Det må alltid forventes overflatebehandling og noe modernisering ved et eventuelt eierskifte.

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

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

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

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.12.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

• Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/BL1309

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

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Borgenvik, Christoffer	9578-5999-4-1241730	2025-11-27 12:18:23

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. nov. 2025

Oppdragsnummer
34-0233/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Kirkegata 12A, 0153 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Bjørvika

Selgere
Kirkegaten 12 Holding AS

Fullmektige
Christoffer Borgenvik for Kirkegaten 12 Holding AS

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

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

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Nei

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Nei

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

Utført arbeid

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

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

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Nei

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

Ja, faglært

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

---

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

Ja, faglært

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

---

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

Nei

---

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

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

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Sluttkontroll ifbm nyinstallasjon i 2014

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

Nei

---

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

Ja, faglært

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

---

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

Ja, faglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Ja

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

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport utført av takstingeniør vedlagt i salgsoppgave

---

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

Ja

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

---

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

Nei

---

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Boligen selges uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 34-0233/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Borgenvik, Christoffer	**2025-11-27**

Identifikasjon

bankID Borgenvik, Christoffer

Signicat

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

Sagene Eiendomsmegling AS
Vogts gate 47A
0477OSLO

Deres ref.: 34-0233/25
Vår ref.: 669-1-18/9392
Dato: 02.12.2025

EIENDOMSOPPLYSNINGER FRA FORRETNINGSFØRER

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

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

Vi ser frem til et hyggelig samarbeid.

EIENDOMMEN

Sameie/borettslag:	**Kirkegaten 12 Borettslag**
Organisasjonsnummer:	934283015
Gårds- og bruksnummer:	207 / 116
Seksjons-/andelsnummer:	18
Adresse:	Kirkegata 12 A, 0153 OSLO
Eier/medeier:	Kirkegaten 12 Holding AS

FELLESKOSTNADER

Renter og avdrag	488.00
Grunnbeløp	919.00
Felleskostnader sameie	1 401.00
Felleskostnader Månedlig:	**kr. 2 808.00**

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

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

FELLESGJELD

Andel fellesgjeld pr. 02.12.2025:	**kr. 73 158,-**

FELLES LÅN

Långiver: Oslo Sentrumsbolig AS
Lånenummer: Oslo Sentrumsbolig AS
Rest lånebeløp: 2 700 000,-
Innfrielsedato: 01.06.2027
Rente type: 8.00%

ANDEL AV FELLES LÅN

Bank:
Lånenummer: Oslo Sentrumsbolig A
Lånetype: Annuitetslån
Rente type: 8.00%,
Restsaldo: **kr 73 158,-**
Innfrielseslån: 01.06.2027

PRAKTISK INFORMASJON

Forkjøpsrett:	Ingen forkjøpsrett i borettslaget.
Styregodkjenning:	Det er intet krav om at erverver må godkjennes av styret.
Forsikring:	If Skadeforsikring NUF Polisenummer SP639930.1.2.
Dyrehold:	Tillatt.
Parkering:	Ingen parkering inkludert.
Sikringsordning:	Borettslaget er ikke medlem av noen sikringsordning.
Hjemmeside:	Portalløsning for beboere.

EIERSKIFTEMELDING

I forbindelse med overdragelse **må** forretningsfører motta opplysning om følgende:

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

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

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

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

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

RESTANSER

Restanser felleskostnader pr. 02.12.2025:	kr. 2 808.00

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

GEBYRER

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

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

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

KONTAKTINFORMASJON

Forretningsfører:	NORIAN Regnskap AS
Epost:	eierskifte@norian.no
Telefonnummer:	22 91 14 86
Styrets leder:	Christoffer Borgenvik
Epost:	KG12-borettslag@styremail.no

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

FORBEHOLD

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

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

VEDLEGG

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

EIERSKIFTEPROSESSEN

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

INFORMASJON OM EVENTUELL FORKJØPSRETT:

Forretningsfører håndterer avklaring av forkjøpsrett.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ecit | NORIAN



ORDINÆR GENERALFORSAMLING 2025

KIRKEGATEN 12 BORETTSLAG
Innkalling / Årsrapport / Regnskap

Stortingsgata 2 | Postboks 1095 Sentrum | 0104 Oslo

INFORMASJON OM GJENNOMFØRING AV ÅRSMØTE/GENERALFORSAMLING

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

> «*Styret beslutter hvordan årsmøtet [generalforsamlingen] skal gjennomføres.*
>
> *Årsmøtet [generalforsamlingen] skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte.*
>
> *Dersom årsmøtet [generalforsamlingen] ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet*.»

Hvem kan stemme på årsmøte/generalforsamlingen?
Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

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

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

Vel møtt!

VELKOMMEN TIL ORDINÆR GENERALFORSAMLING I Kirkegaten 12 Borettslag

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

Møtedato: 07.05.2025
Tidspunkt: 16:00
Sted: Teams

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING

1.1. Valg av møteleder

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

1.2. Valg av protokollfører og protokollvitne

Protokollfører utnevnes formelt under møtet. Imidlertid stiller Magnus Arneberg-Bauer som foreslått protokollfører.

Et protokollvitne vil utnevnes blant de oppmøtte.

1.3. Registrering av stemmeberettigede

Antall fremmøtte stemmer registreres og avklares under møtet.

1.4. Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

Det foreslås å godkjenne innkallingen og måten møtet gjennomføres på.

2. STYRETS ÅRSRAPPORT FOR 2024

Styrets årsrapport for 2024 følger vedlagt.

Styrets forslag til vedtak:
Styrets årsrapport tas til orientering.

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2024

Årsregnskapet for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet 2024 er revidert av revisjonsselskapet

Styrets forslag til vedtak:
Årsregnskapet godkjennes og årets resultat overføres til egenkapitalen.

4. BUDSJETT FOR 2025

Styrets budsjett for 2025 følger vedlagt.

Styrets forslag til vedtak:
Styrets budsjett tas til orientering.

5. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Styret foreslår en godtgjørelse på kr 0,- for den gjennomførte styreperioden.
Styret fordeler honoraret internt.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

Styret har fram til dette møtet bestått av:

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

Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern:	Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

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

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 02.04.2025

Resultatregnskap

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

Resultatregnskap

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

Balanse

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

Balanse

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

Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer:	2025 319840

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern:	Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

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

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 03.03.2025

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

Organisasjonsnr: 934 283 015
KIRKEGATEN 12 BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

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

Organisasjonsnr: 934 283 015
KIRKEGATEN 12 BORETTSLAG

BALANSE

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

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

Organisasjonsnr: 934 283 015
KIRKEGATEN 12 BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum	Beløp

Balanseført verdi 31.12.	Varige driftsmidler	Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Samlet beløp - tilknyttet selskap	Årets	Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern	Årets	Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern	Årets	Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet	Årets	Fjorårets

Pantstillelse	Beløp

Beholdning av egne aksjer	Antall	Pålydende	Andel av aksjek.

TORE D. RAASOK
STATSAUTORISERT REVISOR

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

Til generalforsamlingen i Kirkegaten 12 Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter min mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

I kontorfellesskap med
MYRDAHL OG SVEEN
STATSAUTORISERTE REVISOR

Medlem av Den norske Revisorforening

TORE D. RAASOK
STATSAUTORISERT REVISOR

Revisors beretning 2024
Kirkegaten 12 Borettslag

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Strømmen, 21. februar 2025

Tore D. Raasok
statsautorisert revisor

Kirkegaten 12 Borettslag

RESULTATREGNSKAP

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

Organisasjonsnummer 934 283 015

Kirkegaten 12 Borettslag

BALANSE

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

Organisasjonsnummer 934 283 015

Kirkegaten 12 Borettslag

BALANSE

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

Lillestrøm, 21.02.2025

Christian Frederik Søbak Westad styreleder	Jesper From Rolfsen styremedlem	Jørgen Haukås styremedlem

Organisasjonsnummer 934 283 015

KIRKEGATEN 12 BORETTSLAG

NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2024

NOTE 0 REGNSKAPSPRINSIPPER

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

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

Vurderingsregler :

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

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

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

Øvrige omløpsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi

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

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

Betalbar skatt beregnes på grunnlag av årets skattemessige resultat.

NOTE 1 LÅN FRA AKSJONÆRER / NÆRSTÅENDE

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

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

Selskapet har videre kjøpt tjenester fra konsernselskap for kr. 303.829.

KIRKEGATEN 12 BORETTSLAG

NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2024

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

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

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

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

Forskjell mellom resultat før skattekostnad og årets skattegrunnlag:

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

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

Betalbar skatt i balansen består av:

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

KIRKEGATEN 12 BORETTSLAG

NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2024

NOTE 3 DRIFTSMIDLER

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

Prosentsats ordinære avskrivning 0 %
Boligene avskrives ikke

NOTE 4 PANT / SIKKERHETSSTILLELSE / GARANTIER

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

NOTE 5 AKSJER, AKSJEEIERE

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

Kirkegaten 12 Holding AS	125.000	100 %	repr i styret

Morselskapet ØIE Gruppen AS utarbeider konsernregnskap

NOTE 6 EGENKAPITAL

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

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

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

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

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

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

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

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

1. Konstituering

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

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

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

1.4. Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet
Det ble foreslått å godkjenne måten møtet var innkalt på og gjennomført.
Vedtak: Godkjent

---

2. Styrets årsrapport for 2024
Styrets årsrapport for 2024 ble gjennomgått og tatt til orientering.

Vedtak: Tatt til orientering.

---

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

Vedtak: Godkjent

---

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

Vedtak: Tatt til orientering

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

5. Godtgjørelse til styret

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

Vedtak: Godkjent

6. Valg av tillitsvalgte

Styret har i siste styreperiode bestått av:

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

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

Møteleder:

Navn: Magnus Arneberg-Bauer

Protokollvitne:

Navn: Christoffer Borgenvik

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

ecit | Sign

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

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



SEALED

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

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

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

2025-05-21 10:57:00 UTC+00:00

Magnus Arneberg-bauer

bankID

NO BankID - c35b7048-ab4e-4918-9eab-67181d7e069f

2025-05-23 09:49:26 UTC+00:00

Christoffer Borgenvik

bankID

NO BankID - dbffa50c-094a-4ca4-b79d-b16dbd9043c3

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

VEDTEKTER FOR

KIRKEGATEN 12 BORETTSLAG,

ORG.NR. 934 283 015

Sist revidert 16.04.2025

1 Innledende bestemmelser

1.1 Formål

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

1.2 Forretningskontor og forretningsførsel

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

1.3 Lagets eiendom består av

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

2 Andeler og andelseiere

2.1 Andeler og andelseiere

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

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

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

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

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

2.2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

2.3 Forkjøpsrett

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

3 Borett og overlating av bruk

3.1 Boretten

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

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

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

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

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

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

4 Overlating av bruk

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5 Bygningsmessige arbeider

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

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

6 Vedlikehold

6.1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

7 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

8 Felleskostnader og pantesikkerhet

8.1 Felleskostnader

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

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

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

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

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

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

8.2 Betaling av felleskostnader

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

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

8.3 Gjeldende fordelingsnøkkel

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

(1) Endringsliste:

1. Sist endret med tilslutningsvedtak på EOGF dato 16.04.2025.

9 Borettslagets pantesikkerhet

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

10 Mislighold, salgspålegg og fravikelse

10.1 Mislighold

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

10.2 Pålegg om salg

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

10.3 Fravikelse

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

11 Styret

11.1 Styret

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

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

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

11.2 Styrets oppgaver

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

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

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

11.3 Styrets vedtak

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

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

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

11.4 Representasjon og fullmakt

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

12 Generalforsamlingen

12.1 Øverste myndighet

(1) Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

12.2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

12.3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte.

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

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

12.4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

(1) Følgende saker skal behandles på ordinær generalforsamling:

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

12.5 Møterett

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

12.6 Møteledelse og protokoll

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

12.7 Stemmerett og fullmakt

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

12.8 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

13 Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

13.1 Inhabilitet

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

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

13.2 Taushetsplikt

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

13.3 Mindretallsvern

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

14 Vedtektsendringer

14.1 Flertallskrav

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

14.2 Vedtak med negativ betydning for stifter

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

15 Forholdet til borettslovene

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

Vedtatt på årsmøtet

29.10.2025

i medhold av lov om eierseksjoner av

16. juni 2017 nr. 65

§1

EIERSEKSJONSSAMEIET

Sameiets navn er Kirkegata 12 sameie.

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

Sameiet består av følgende seksjoner:

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

§2

DISKRIMINERING

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

§ 3
EIERSKIFTE

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

§ 4
SEKSJONSEIERNES BRUKSRETT

Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet.

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

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

Næringsseksjonene kan benyttes til enhver type næringsvirksomhet.

Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

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

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

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

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

Næringsseksjonene skal i tillegg til de ovennevnte rettigheter ha eksklusiv bruksrett til deler av gårdsrommet og portrommene som etter gjeldende parkeringspraksis benyttes til parkering og adkomst for kjøretøy. Disse arealene kan utelukkende benyttes til parkering og adkomst for kjøretøy. Den særskilte bruksretten til parkering bortfaller den 30.09.2028. Næringsseksjonene dekker løpende driftskostnader direkte knyttet til bruken, mens øvrig vedlikehold og reparasjoner av arealet bæres av sameiet. Næringsseksjonene bærer selv risikoen for et ev. pålegg om opphør av bruk fra kommunen.

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

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

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

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

§5
VEDLIKEHOLD

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

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) Inventar
b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
d) skap, benker, innvendige dører med karmer
e) listverk, skillevegger, tapet
f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
g) vegg-, gulv- og himlingsplater
h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
i) vinduer og ytterdører.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

fasaden i 1. etg.

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

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

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

§ 6
SEKSJONSEIERNES RETTSLIGE DISPOSISJONSRETT

Den enkelte seksjonseier råder som eier over seksjonen, dog med de unntak som fremgår av eierseksjonsloven og disse vedtekter. Seksjonene kan fritt omsettes, pantsettes og

leies ut.

§ 7
FORDELING AV FELLESKOSTNADER OG FELLESINNTEKTER

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

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

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

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

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

§ 8
SEKSJONSEIERNES ANSVAR UTAD

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

§ 9
ÅRSMØTET

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

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

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

Følgende beslutninger krever tilslutning fra samtlige seksjonseiere som det gjelder:

- Innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over de enkelte seksjonene
- Innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av fellesutgifter og vedlikehold enn den som følger av vedtektene
- Endring av enerettsbestemmelsene, bruksrett og reseksjoneringsbestemmelsene
- Endring av næringsseksjonenes rettigheter etter § 4 (sameiernes bruksrett), § 5 (vedlikehold), § 7 (fordeling av felleskostnader og fellesinntekter) og § 18 (bygningsmessige arbeider)

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om:

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.

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

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

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

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

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

En seksjonseier kan møte ved fullmektig etter skriftlig fullmakt. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg til årsmøtet dersom årsmøtet gir tillatelse. Avgjørelsen fattes med vanlig flertall.

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

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

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

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

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

Årsmøtet skal behandle saker angitt i innkallingen til møtet.

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

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

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

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

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

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

§ 10
STYRET

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

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

Årsmøtet kan også velge varamedlemmer til styret.

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

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

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

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

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

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

Styreprotokollen skal være tilgjengelig for årsmøtet.

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

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

§11

FORRETNINGSFØRER

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

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

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

§12

INHABILITET

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

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

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

§13

HVEM SOM KAN FORPLIKTE SAMEIET UTAD

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

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

§14

MINDRETALLSVERN

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

§15

REGNSKAP

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

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

§16

REVISJON

Sameiet skal ha statsautorisert revisor.

Revisor tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

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

§17

PANTERETT FOR SEKSJONSEIERNES FORPLIKTELSER

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

§ 18

BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

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

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

Seksjonseier kan ikke sette opp utvendig antenne uten forutgående styregodkjennelse.

Særlige bestemmelser for næringsseksjonene

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

§ 19

PÅLEGG OM SALG OG KRAV OM FRAVIKELSE

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

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

§ 20

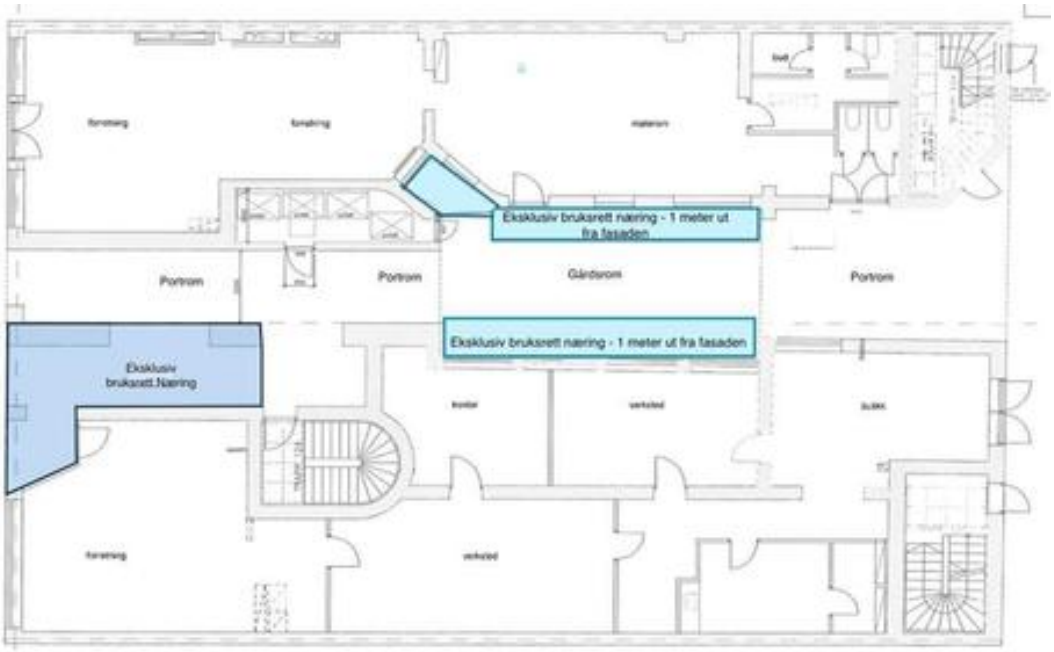
EIERSEKSJONSLOVEN

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

Oslo, den [dato].

VEDLEGG 1

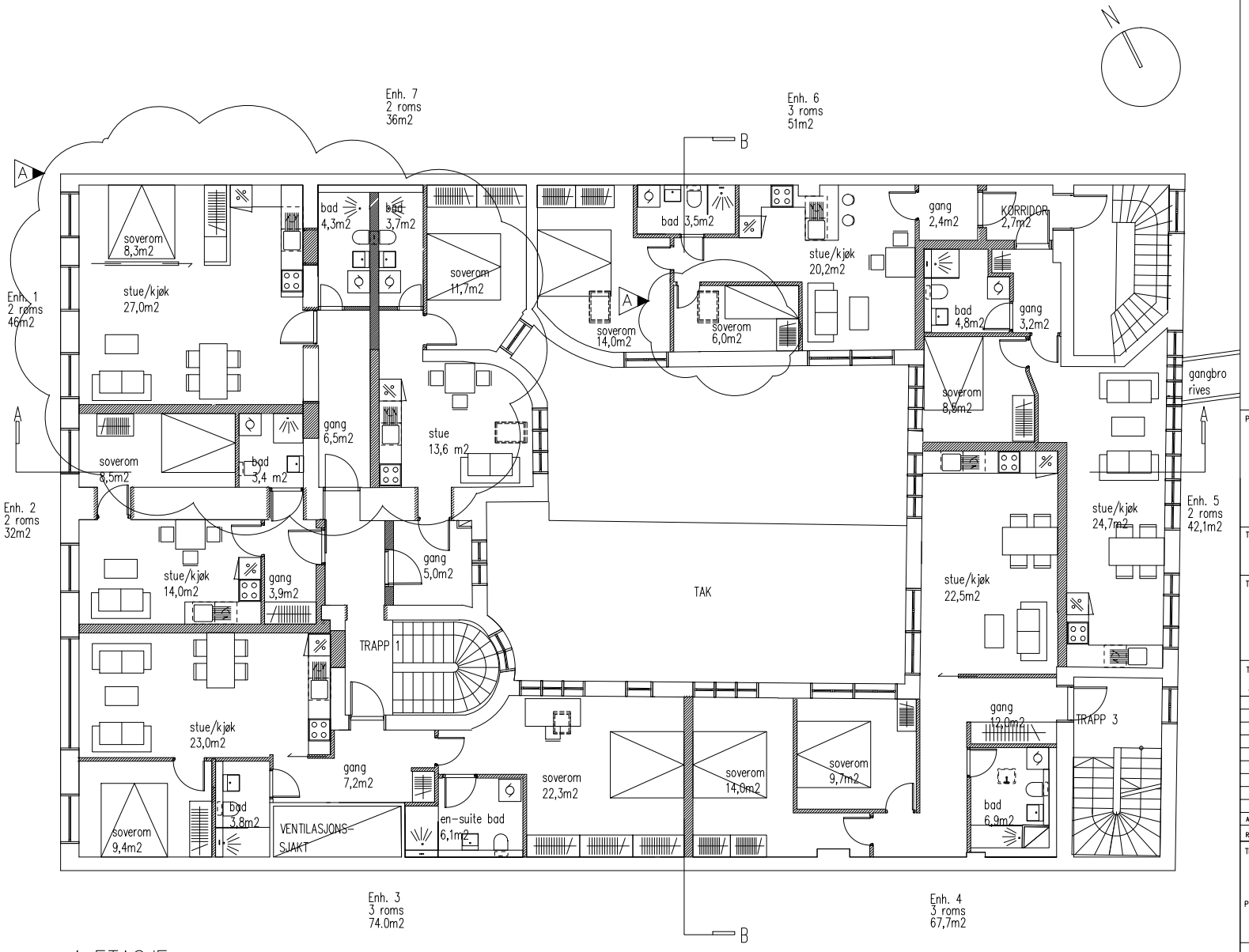
Bruksrett markert i blått



VEDLEGG 2

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





4 ETASJE

VEDLEGG E-13

NYE KONSTRUKSJONER

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

TEGNINGSTYPE
RAMMESØKNAD

TEGNINGSINNHOLD
NYE FORHOLD
PLAN 4. ETG.

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

REV.	REV. GJELDER	TEGN.	KTR.	DATO
A	NYTT TAKVINDU	TV	TV	221012

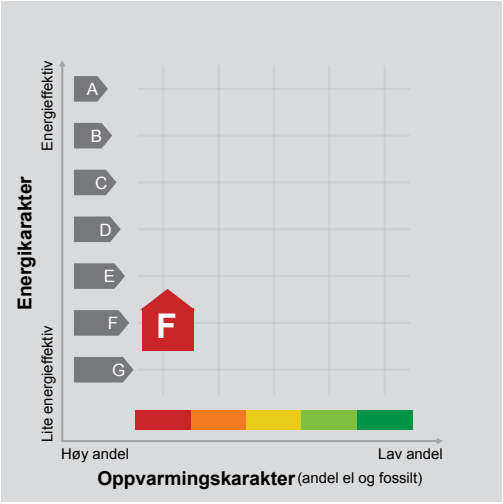
TILTAKSHAVER
KIRKEGATA 12 KVADRATUREN AS
POSTBOKS 1 1467 RASTA

PROSJEKTERENDE
tanja SIVILARKITEKT vardund
DRAMMENSVN 126A
0277 OSLO

TEGNINGNUMMER 073.24-1
REV A

ENERGIATTEST

Adresse	Kirkegata 12A
Postnummer	0153
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	207
Bruksnummer	116
Seksjonsnummer	20
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80467826
Bruksenhetsnummer	H0402
Merkenummer	Energiattest-2025-243365
Dato	30.12.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Montere automatikk på utebelysning
- Bruk varmtvann fornuftig
- Vask med fulle maskiner
- Følg med på energibruken i boligen

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1900
Bygningsmateriale:	MurTeglstein
BRA:	37
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Mekanisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

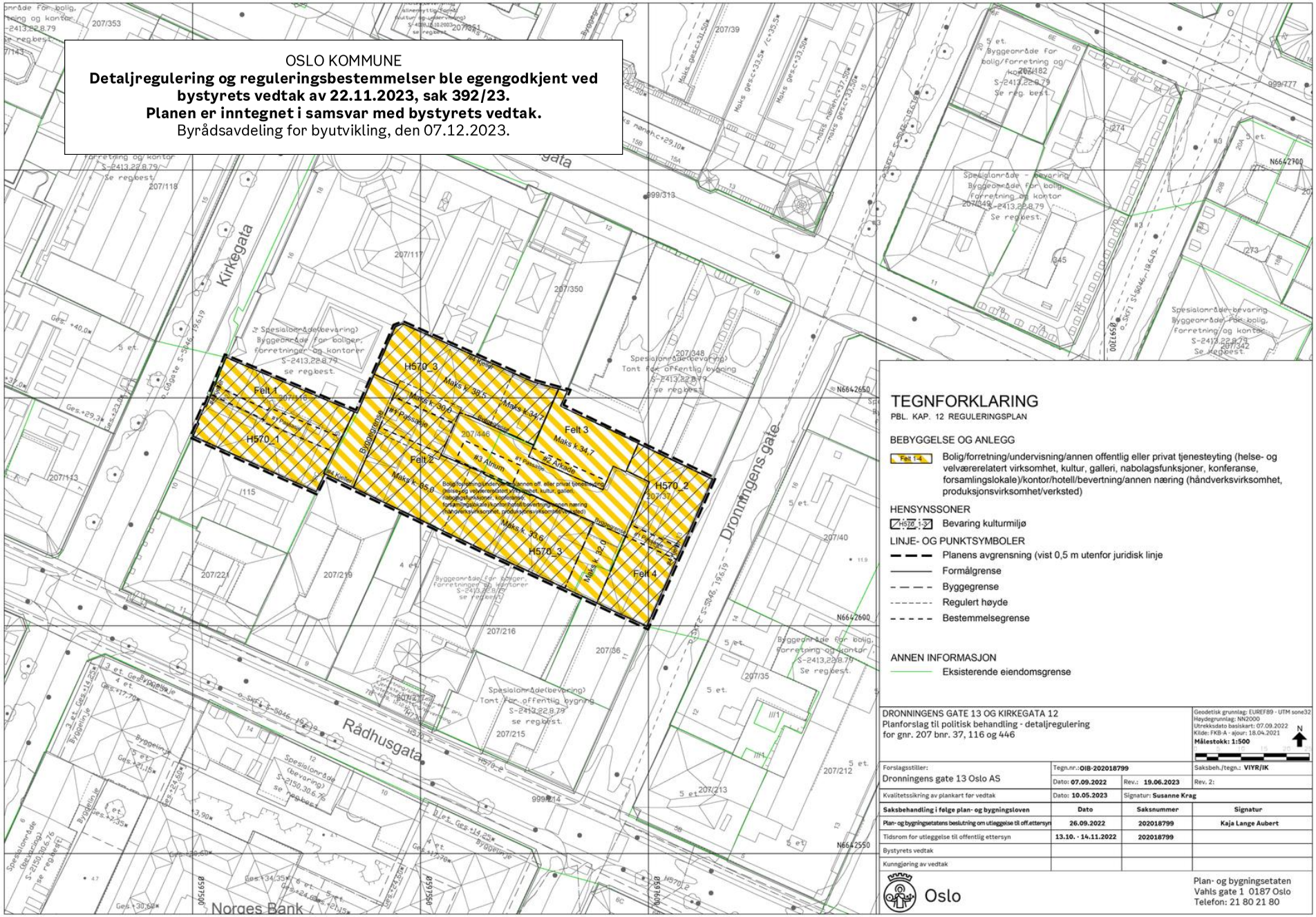
Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på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

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

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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


OSLO KOMMUNE
Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved bystyrets vedtak av 22.11.2023, sak 392/23.
Planen er inntegnet i samsvar med bystyrets vedtak.
Byrådsavdeling for byutvikling, den 07.12.2023.
TEGNFORKLARING
PBL. KAP. 12 REGULERINGSPLAN
BEBYGGELSE OG ANLEGG
Felt f.eks.
Bolig/forretning/undervisning/annen offentlig eller privat tjenesteyting (helse- og velværerelatert virksomhet, kultur, galleri, nabolagsfunksjoner, konferanse, forsamlingslokale)/kontor/hotell/bevertning/annen næring (håndverksvirksomhet, produksjonsvirksomhet/verksted)
HENSYNSSONER
H570_1
Bevaring kulturmiljø
LINJE- OG PUNKTSYMBOLER
Planens avgrensning (vist 0,5 m utenfor juridisk linje
Formålgrense
Byggegrense
Regulert høyde
Bestemmelsegrense
ANNEN INFORMASJON
Eksisterende eiendomsgrense
DRONNINGENS GATE 13 OG KIRKEGATA 12
Planforslag til politisk behandling - detaljregulering
for gnr. 207 bnr. 37, 116 og 446
Geodetisk grunnlag: EUREF89 - UTM sone32
Høydegrunnlag: NN2000
Utrekksdato basiskart: 07.09.2022
Kilde: FKB-A - ajour: 18.04.2021
Målestokk: 1:500
Forslagsstiller:
Dronningens gate 13 Oslo AS
Tegn.nr.: OIB-202018799
Dato: 07.09.2022
Rev.: 19.06.2023
Saksbeh./tegn.: VIYR/IK
Rev. 2:
Kvalitetssikring av plankart før vedtak
Dato: 10.05.2023
Signatur: Susanne Krag
Saksbehandling i følge plan- og bygningsloven
Dato
Saksnummer
Signatur
Plan- og bygningsetatens beslutning om utleggelse til off.ettersyn
26.09.2022
202018799
Kaja Lange Aubert
Tidsrom for utleggelse til offentlig ettersyn
13.10. - 14.11.2022
202018799
Bystyrets vedtak
Kunngjøring av vedtak
Oslo
Plan- og bygningsetaten
Vahls gate 1 0187 Oslo
Telefon: 21 80 21 80
Kirkegata
Dronningens gate
Rådhusgata
Bryggegata
Felt 1
Felt 2
Felt 3
Felt 4
H570_1
H570_2
H570_3
Maks k. 39,5
Maks k. 30,6
Maks k. 34,7
Maks k. 95,0
Maks k. 32,0
#1 Passasje
#2 Arkade
#3 Atrium
Norges Bank

Oslo kommune
Bystyret

Oslo

Arkivsak: 23/1874 - 2

Politisk behandling av:

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

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

Bystyrets vedtak:

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

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

Bystyrets behandling:

Votering:

Byutviklingsutvalgets innstilling ble enstemmig vedtatt.

Byutviklingsutvalgets innstilling:

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

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

Byutviklingsutvalgets behandling:

Votering:

Byrådets innstilling ble enstemmig tiltrådt.

Byrådets innstilling:

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

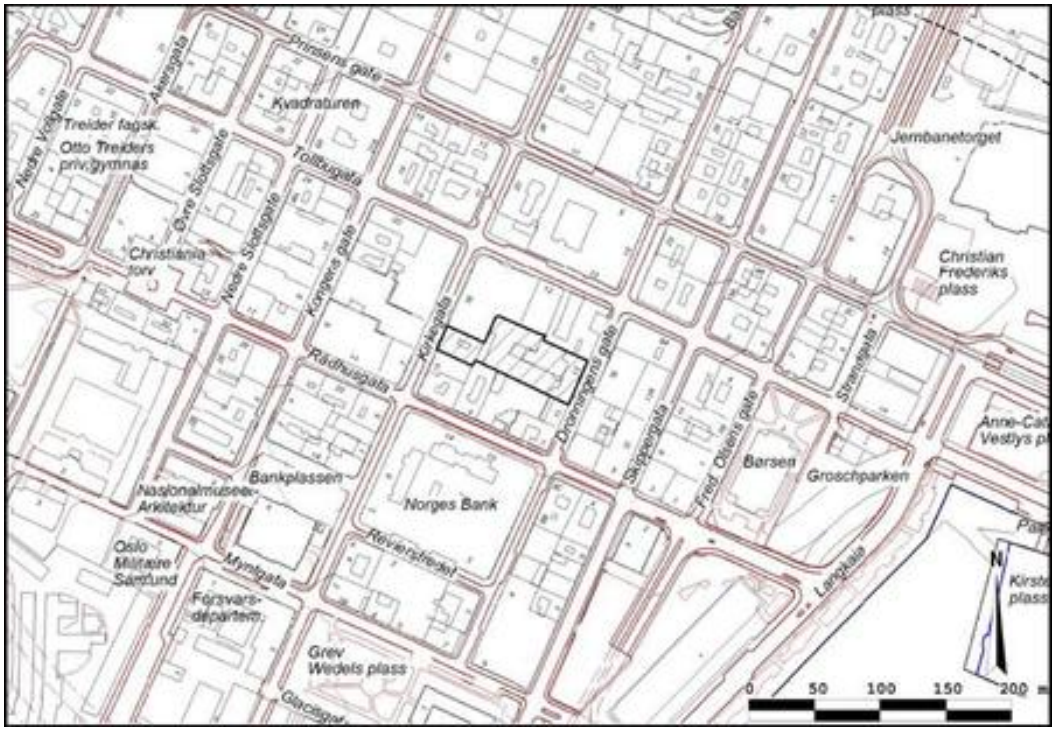
som vist på kart merket Plan- og bygningsetaten, kartnr. OIB-202018799, datert 07.09.2022 og revidert 19.06.2023.

Sammendrag:

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

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

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



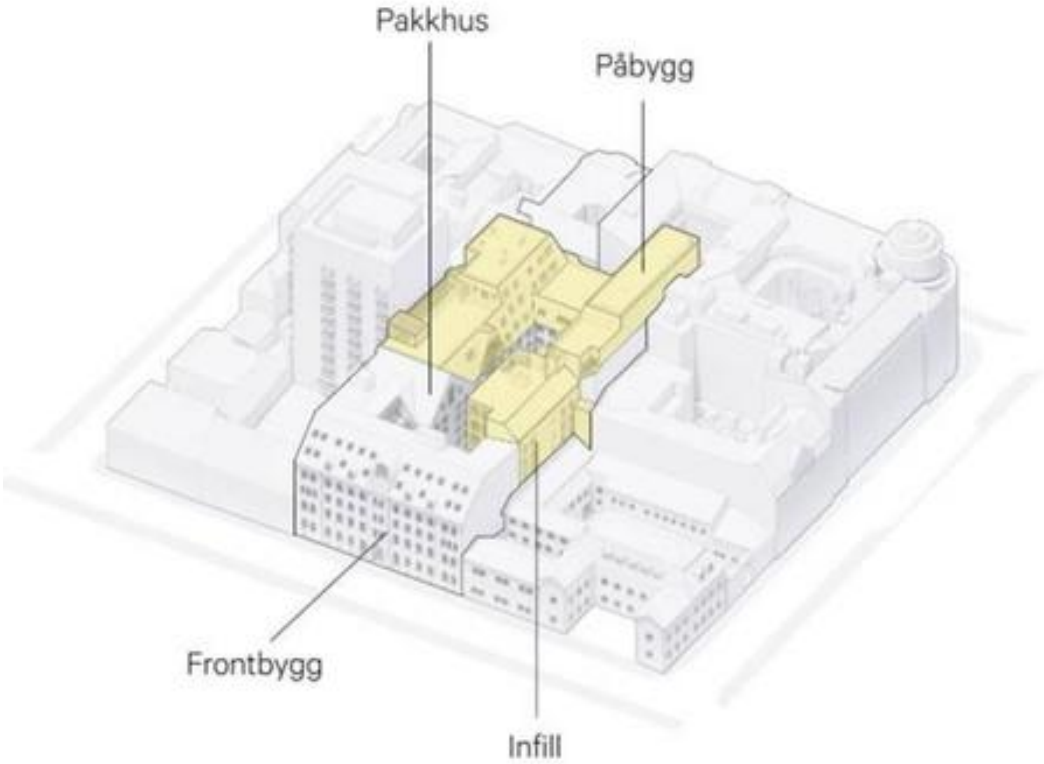
Saken gjelder:

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

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

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

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



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

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

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

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

Det er kommet innsigelse til planforslaget. Innsigelsen ble fremmet av Riksantikvaren på bakgrunn av høyde og utforming av nybygg på «branntomta» mot Krigskolen (Tollbugata 10) og vesentlige mangler i reguleringsbestemmelsene knyttet til ivaretakelse av grunnforhold og dets påvirkning på bebyggelsen og kulturminneverdiene i området. Innsigelsen ble frafalt etter revidering av planforslaget og påfølgende begrenset høring 17.02.2023 - 08.03.2023.

Bydel St Hanshaugen er opptatt av at barn og unge må hensyntas når det planlegges for boligformål med utearealer, og at sykkelparkering prioriteres.
Renovasjons- og gjenvinningsetaten (REG) bemerker at tilgang for renovasjonsbilene under og etter byggeprosessen må ivaretas, viser til krav og vilkår i renovasjonsforskriften og veilederen og at prosjektet må tilpasses nye krav om økt kildesortering og materialgjenvinning.
Vann- og avløpsetaten (VAV) er positiv til den foreslåtte åpne løsningen med

magasinering på tak for å utnytte takflatene til flerfunksjonell overvannshåndtering, men for å redusere faren for tilbakeslag og oppstuving nedstrøms, mener de at påslippsmengden bør reduseres.
Eiendoms- og byfornyelsesetaten (EBY) støtter forslaget til rekkefølgebestemmelser.
Bymiljøetaten (BYM) bemerker at bruken av Dronningens gate kan endres over tid, og at løsning for varelevering og renovasjon derfor må være fleksibel. BYM bemerker at det i planforslaget må redegjøres for nødvendigheten av avkjørslene fra Dronningens gate og Kirkegata, at gjeldende norm for krav til sykkelparkering bør oppfylles og at planforslaget bør sikre en blågrønn faktor som er høyere enn 0.4. BYM er skeptisk til at deler av gårdsrommet senkes til kjellernivå med trapp fra gatenivå, som kan føre til utfordringer med universell utforming.
Brann- og redningsetaten (BRE) bemerker at eldre bebyggelse kan medføre behov for en mer detaljert brannprosjektering i byggesak, og at det er usikkert om det er mulig å basere seg på tinglyste avtaler slik brannkonseptet legger opp til.
Byantikvaren (BYA) har oversendt plansaken til Riksantikvaren for vurdering av innsigelse. Byantikvaren er kritisk til påbygg på «pakkhusfløyene», høyde og utforming av nybygg mot Tollbugata 10, etablering av dype kjelleretasjer under «pakkhusfløyene» og bakgården, og til etablering av vinduer i eksisterende branngavl mot sør. BYA anbefaler at fagrapportene suppleres med et hydrogeologisk notat som redegjør for grunnvannstand og bygningsfundamentering i planens influensområde. BYA har i planprosessen varslet mulig alternativ plan og bedt om at det utredes et alternativ som er mindre konfliktfylt.
Riksantikvaren har reist innsigelse til planforslaget, som senere ble frafalt (se Riksantikvarens uttalelse til begrenset høring under).
Statsforvalteren oppfatter støybestemmelsene som uklare og ber om at det tydeliggjøres hvilken bestemmelse det vises til, og hva som ligger i ordlyden «så langt det lar seg gjøre» i felt 1 og 4. Støyutredningen må utvides til også å omfatte felt 1, Kirkegata 12.
Norges Vassdrags- og energidirektorat (NVE) tar notatet om områdestabilitet til etterretning.
Hafslund anbefaler at det blir stilt krav om at nye bygg over 1 000 m2 tilknyttes fjernvarmeanlegget.
Fortum Oslo Varme anbefaler at det blir stilt krav om fossilfri byggvarme.
Fortidsminneforeningen ønsker ikke at det tillates en utbygging som svekker bevaringsinteressene. De er positive til at forhuset i Dronningens gate 13 skal bevares, og at pakkhuset i bakgården skal bevares opp til gesims. De mener at en begrenset økning i byggehøyde inn mot høyhuset i Rådhusgata 7b vil kunne ha mindre negativ betydning enn den foreslåtte bygningen mot Krigsskolen.
Øie Eiendomsutvikling mener at den foreslåtte infillbygningen og påbygget reduserer det bygulvet man ønsker å åpne for, og at det vil gjøre gårdsrommet trangere, mer støyutsatt og gi mindre lys. De mener at utvikling bør skje innenfor allerede etablert bebyggelse. De bemerker at planen tilrettelegger for mange små boliger og derfor ikke bidrar til variasjon i beboersammensetningen. De bemerker at sol- og skyggediagrammene ikke gir et tilstrekkelig bilde av lysforholdene i kvartalet. De foreslår privatrettslige tiltak knyttet til åpningstider, type bevertning mm. De foreslår port mellom Kirkegata 12 og Dronningens gate 13 som er stengt for allmenn ferdsel

mellom klokken 22.00 og 08.00, og de bemerker at gjeldende tinglyste avtale om adkomstrett må reforhandles og øvrige privatrettslige avtaler gjennomgås.
Bane Nor har ingen merknader til planforslaget.

Endringer etter offentlig ettersyn
Trappe- og heisoppbygg i Infill-bygget er redusert med en etasje.
Gesimshøyden er beholdt i tilnærmet lik høyde som eksisterende branngavl på frontbygget. Etasjen over dette er foreslått utformet med skråtak mot Krigsskolen, slik at den ikke er synlig fra Krigsskolens gårdsrom, der kun 3 etasjer vil være synlig. Fasaden er utformet med vinklede vinduer, slik at minst mulig glassflate er eksponert mot gårdsrommet. For å sikre at grunnforhold og konsekvenser for kulturminner i anleggsfasen ivaretas på best mulig måte er det i samarbeid med PBE og RA utarbeidet forslag til ny formulering av bestemmelsen om Kulturminner og grunnforhold. Forslag til ny bestemmelse sikrer at grunnarbeider og utbygging i planområdet skal planlegges og gjennomføres på en aktsom måte for å forebygge skader på eksisterende bebyggelse i kvartalet. Endringer i grunnvannstanden, setninger og vibrasjoner som følge av grunnarbeider og utbygging i planområdet, skal overvåkes og registreres over tid.

Forslagsstiller kommentarer til bemerkningene
Overvannsrapporten er revidert og påslippsmengden redusert. Areal avsatt til sykkelparkering er i tråd med gjeldende norm for bolig, men i underkant av kravet som ligger til grunn for kontor, handel og service. Etter offentlig ettersyn er antallet sykkelparkeringsplasser for kontor og handel oppjustert. Dersom det skal legges til rette for ytterligere økt andel sykkelparkering, vil dette gå på bekostning av arealer i første etasje og gårdsrom, som først og fremst bør inneholde publikumsrettet program. Planforslaget legger til rette for at atriumet kan etableres, men dette er ikke regulert som et «skal» krav. Graving som følge av tiltakene vil ikke gå så dypt at det vil være behov for et hydrogeologisk notat. Grunnvannstand og bygningsfundamentering i planens influensområde vil bli ivaretatt. Forslagsstiller viser i den forbindelse til vedleggene - Geoteknisk datarapport, Fundamenteringstekniske vurderinger og Influens på nabobygg. Støyrapporten er oppdatert til også å omfatte Kirkegata 12. Støybestemmelsen er oppdatert. Antall leiligheter over 50 m2 er økt fra 30% til 40%. Forslagsstiller opplyser at det er utarbeidet sol- og skyggediagram samt dagslysberegninger, og viser til vedlegg – Sammenstillingsnotat, s.11.

Forslagsstiller har allerede en tinglyst adkomstrett (gangadkomst) fra 2008 over Kirkegaten 12, som ikke kan slettes uten samtykke fra Oslo kommune v/PBE. Adkomstretten er etter sin ordlyd uten begrensninger i tid/intensitet, og gir følgelig rett til all adkomst til og fra eiendommene, herunder for leietakere og besøkende til leietakers virksomheter, og vil sikre adkomst til eventuelle boliger som etableres på eiendommene. For å oppfylle formålet med adkomstretten må passasjen være åpen, hvilket også medfører at den i praksis er tilgjengelig for allmennheten. DG13 kan derfor ikke se at det er behov for ytterligere avtaler/erklæringer for å sikre en åpen passasje som også allmennheten kan benytte. Forslagsstiller er samtidig enig i at

passasjen bør kunne lukkes for allmenheten (med adgangskontroll) utenfor nåværende og fremtidige virksomheters åpningstider, og ser også verdien av dette for opplevelsen av trygghet og sikkerhet i bakgård/passasje, og for å forhindre skadeverk.

Plan- og bygningsetatens kommentarer
Forslagsstiller har vist at overvannshåndtering ivaretas i overvannsrapporten, og dette er sikret i reguleringsbestemmelsene. Nødvendigheten/behovet (knyttet til nyttetransport) og løsningen for avkjørsel er redegjort for. Støy er sikret i bestemmelsene i henhold til T1442/2021. Forslagsstiller har vist til at rapporten for brannkonsept er oppdatert i samsvar med merknaden fra BRE, og at brannkonsept og ansvar for utføring vil følges opp i byggesaken.

PBE mener at foreslåtte sykkelparkering er tilfredsstillende med tanke på planområdets nærhet til buss, trikk og bane. De påpeker at det må tas høyde for at det er store kulturminneinteresser i planområdet som legger føringer for hvor høy dekning det er mulig å få til. Sykkelparkeringen må ei heller gå på bekostning av gode løsninger for byliv og arealer tiltenkt utadrettede funksjoner.

PBE påpeker at faktortallet i Blågrønn faktor (BGF) er en retningslinje og ikke et absolutt krav, og at planområdets eksisterende bebyggelse med kulturminneverdier må hensyntas. I utearealnormen kan det vurderes avvik der det er historiske hensyn og bevaringsinteresser. PBE mener at den samme vurderingen kan gjøres med tanke på blågrønn faktor. Forslagsstiller har i notatet om blågrønn faktor vist til årsaken til hvorfor det ikke er mulig å oppnå et høyere faktortall.

PBE har uttrykt at de er skeptiske til nedsenkning av deler av gårdsrommet, og påpekt at dette vil få konsekvenser for tilgjengelighet og sollys/dagslys. Etter offentlig ettersyn viser forslagsstiller at kjelleretasjen og første etasje er knyttet sammen, både gjennom funksjon og ved utforming av en åpning mellom etasjene innendørs, og de argumenterer videre for at atriet vil gi dagslys inn i kjelleretasjen.

PBE påpeker at det er gjort endringer for høyder og utforming av ny bebyggelse, som ivaretar mye av det som er blitt påpekt fra Byantikvaren som konfliktfylt. Utforming og hensyn til kulturminneverdiene på planområdet ivaretas med konkrete bestemmelser.

PBE påpeker at tilbygget og påbyggene vil gjøre gårdsrommet smalere, og bidra til å endre sol/lys-situasjonen, sammenlignet med dagens situasjon, og at forslagsstiller har imøtekommet Øie Eiendom sin merknad om leilighetssammensetning og endret den slik at det legges til rette for flere store leiligheter.

Begrenset høring
Planforslaget lå ute til begrenset høring fra 17.02.2023 til 08.03.2023. Høringen ble sendt til Riksantikvaren, NVE og Den gamle Krigsskolen på bakgrunn av Riksantikvarens innsigelse til planforslaget ved offentlig ettersyn og de endringene

som har blitt gjort på bakgrunn av denne. Det kom inn 2 bemerkninger.

Norges Vassdrags- og energidirektorat (NVE) har ikke hjemmel til å godkjenne at aktsomhetsplikten er ivaretatt, men kan bruke den til å oppfordre til at tiltakshaver gjør så godt som mulig for å hindre uheldig påvirkning og skade. I denne saken mener NVE at aktsomhetsplikten i vannressursloven § 43a er ivaretatt i reguleringsplanen gjennom de foreslåtte planbestemmelsene knyttet til grunnvann.
Riksantikvaren (RA) har frafalt sin innsigelse etter endringer gjort i etterkant av offentlig ettersyn og som vist i den begrensede høringen. RA påpeker imidlertid at bestemmelsen ikke sier noe om hva som eventuelt skal skje hvis overvåkingen av grunnvannet, etter at byggefasen er avsluttet, viser endringer som kan medføre fare for skade på fredet bebyggelse. RA mener at dette er en svakhet ved bestemmelsen og anbefaler at følgende setning også tas inn i bestemmelsen: *Hvis det i femårsperioden med overvåking av grunnvannstanden påvises vesentlig lavere eller synkende grunnvannstand, skal det igangsettes tiltak for å motvirke dette*.

Forslagsstiller kommentarer til bemerkningene
Grunnvannstanden er regulert av vannressursloven (Lov om vassdrag og grunnvann) som forvaltes av NVE. NVE bekrefter i sin høringsuttalelse at aktsomhetsplikten i vannressursloven § 43a er ivaretatt i reguleringsplanen gjennom de foreslåtte planbestemmelsene knyttet til grunnvann, og har ingen ytterligere merknader til grunnvannstiltaket. Forslagsstiller legger høringsuttalelsen fra NVE til grunn og beholder bestemmelsen om kulturminner og grunnforhold.

Plan- og bygningsetatens kommentarer til bemerkningene
PBE viser til godt samarbeid med forslagsstiller og Riksantikvaren for å imøtekomme innsigelsen på de ulike punktene med endring av høyder, utforming og bestemmelser knyttet til grunnforhold. NVE har bekreftet at aktsomhetsplikten er ivaretatt i planforslaget, og PBE anser forholdet å være ivaretatt.

Plan- og bygningsetatens anbefaling
Plan- og bygningseten (PBE) er positive til planforslaget og vurderer at det balanserer bevaring, gjenbruk og nybygging på en samlet sett god måte. Planforslaget utfordrer føringene for høyder i kommuneplan 2015, og foreslåtte volumer vil påvirke opplevelsen av Krigsskolen som fredet kulturminne. PBE mener allikevel at planforslaget kan anbefales med de viste høydene og volumene ettersom opplevelsen og påvirkningen av de nye volumene er hensyntatt gjennom et godt arkitektonisk grep.

PBE mener at utviklingen bidrar positivt til byutviklingen og utviklingen av Kvadraturen, samtidig som den følger opp overordnede mål, ved å tilrettelegge for flere boliger og utadrettede publikumsfunksjoner i kvartalet. Foreslåtte passasje gjennom kvartalet bidrar til å styrke et finmasket bevegelsesmønster for gående og næringsaktiviteten i området, og følger med det opp overordnede mål, men PBE er noe skeptiske til at deler av gårdsrommet foreslås senket.

Det er en betydelig risiko knyttet til grunnforhold og grunnarbeider på planområdet som vil kunne vanskeliggjøre en realisering av planen. Reguleringsbestemmelser i planen sikrer at det skal tas særskilt hensyn til setningsproblematikk for bevaringsverdig bebyggelse i planområdet og kvartalet for øvrig. Grunnarbeider og utbygging i planområdet skal planlegges og gjennomføres på en aktsom måte, for å forebygge skader på eksisterende bebyggelse.
Planforslaget vurderes å ha positiv effekt for lagring- og CO2binding, og er tilstrekkelig robust mot forventede klimaendringer og gir reduserte klimagassutslipp ved at det sikres overvannshåndtering i tråd med 3-trinnstrategien, at stor andel av eksisterende bebyggelse bevares og at det legges opp til at brukere av planområdet skal benytte gang-, sykkel- og kollektivforbindelsene som fremkomstmiddel. Planområdets bebyggelse og utearealer skal følge de til enhver tid gjeldende lover og forskrifter for universell utforming.

Byrådet bemerker
Kvadraturen representerer by- og arkitekturhistorie av høy nasjonal verdi, og er derfor avsatt til område med nasjonale kulturminneinteresser i kommuneplan 2015. Samtlige eiendommer i kvartalet, med unntak av Dronningens gate 13 og Rådhusgata 7B har et formelt vern. Tilpasning til omgivelsene og antikvariske hensyn utmerker seg derfor som sterkt premissgivende faktorer for utviklingen i planområdet.

Handlingsplan 2009-2024 - «Ny giv i Kvadraturen» ble vedtatt av byrådet som retningsgivende i møtet 04.06.2009. Handlingsplanen angir normer og retningslinjer for arealbruk i Kvadraturen, og foreslår følgende innsatsområder som ledd i en satsing for å utvikle Kvadraturen til en inviterende, levende og mangfoldig del av sentrum; (1) Identitet og omdømmebygging, (2) byliv og bymiljø, (3) boliger og (4) tilgjengelighet. Siden den gang er det bygget relativt få boliger i Kvadraturen. Byrådet anser det derfor som svært positivt at det her fremmes et planforslag som tilrettelegger for boliger med gode boligkvaliteter, samt handel og tjenester som bidrar til å styrke næringslivet i Kvadraturen. Planforslaget bidrar også til å gjøre kvartalet mer tilgjengelig for byen ved å styrke eksisterende passasje fra Dronningens gate til Kirkegata. Passasjen vil gi økt framkommelighet for myke trafikanter i et mer finmasket bevegelsesmønster for gående, gi flere romlige og varierte opplevelser, samt styrke nettverket av møteplasser. Planforslaget vil med alt dette bidra til økt menneskelig aktivitet og byliv i Kvadraturen, som er en forutsetning for at Kvadraturen skal fremstå som en mer attraktiv del av Oslo sentrum. Selv om foreslåtte volumoppbygging vurderes å utfordre kommuneplanens konkrete føringer for høyder og utnyttelse, mener byrådet (som PBE) at planforslaget balanserer bevaring, gjenbruk og nybygging på en god måte, og at planforslaget ivaretar kommunens overordnede mål om flere boliger og økt byliv i «Handlingsplan 2009-2024 - Ny giv i Kvadraturen».

Byrådet vil gjøre oppmerksom på at kvartalet er sårbart for inngrep i grunnen, og at det fremkommer av saken at grunnarbeidene kan føre til setningsskader utover egen tomt. Byrådet viser til at NVE har bekreftet at aktsomhetsplikten er ivaretatt i planforslaget og at PBE anser forholdet å være ivaretatt, men vil likevel påpeke

viktigheten av god planlegging og overvåking av grunnen i detaljerings- og gjennomføringsfasen.

Gatebruk i tilliggende gater er avklart gjennom områderegulering for gater og byrom i sentrum – S-5046, vedtatt av Oslo bystyre 19. juni 2019. *Kirkegata er regulert med formålet gågate, men det er angitt at «det tillates midlertidige trikkespor for avvikskjøring mellom Kirkeristen og Prinsens gate, inntil nye erstatningsspor er etablert»*. Endelig avklaring om plassering av avviksspor for trikk i sentrum kan derimot innebære permanente avviksspor i Kirkegata, og videre utløse krav til ny reguleringsplan ettersom områdereguleringen ikke hjemler permanente avviksspor. Dersom Kirkegata skal omreguleres av hensyn til dette, vil foreslåtte reguleringsbestemmelser etter hvert vise til en reguleringsplan som ikke lenger gjelder for Kirkegata.

Byrådet slutter seg til PBEs vurderinger og konklusjon og anbefaler planforslaget, men ettersom endelig avklaring om plassering av avviksspor for trikk i sentrum kan innebære at Kirkegata må omreguleres slik at områdereguleringen ikke lenger vil være gjeldende for denne gaten etter omregulering, har byrådet valgt å ta ut følgende leddsetning: *...«i tråd med områderegulering for gater og byrom i Oslo sentrum (S-5046)»*. På denne måten sikres det at gaten opparbeides selv om dette ikke nødvendigvis skal skje i tråd med områdereguleringen. Ettersom det foreløpig ikke er avklart hvor permanente avviksspor i sørgående retning skal ligge, og Dronningens gate er et av alternativene som vurderes, har byrådet for ordens skyld også endret ordlyden i rekkefølgebestemmelsen for opparbeidelse av Dronningens gate tilsvarende, selv om områdereguleringen for sentrum ikke skulle være til hinder for å etablere permanente avviksspor i Dronningens gate.

Økonomiske og administrative konsekvenser

De økonomiske konsekvensene i saken følger av rekkefølgekrav om opparbeidelse av offentlig infrastruktur og byrom.

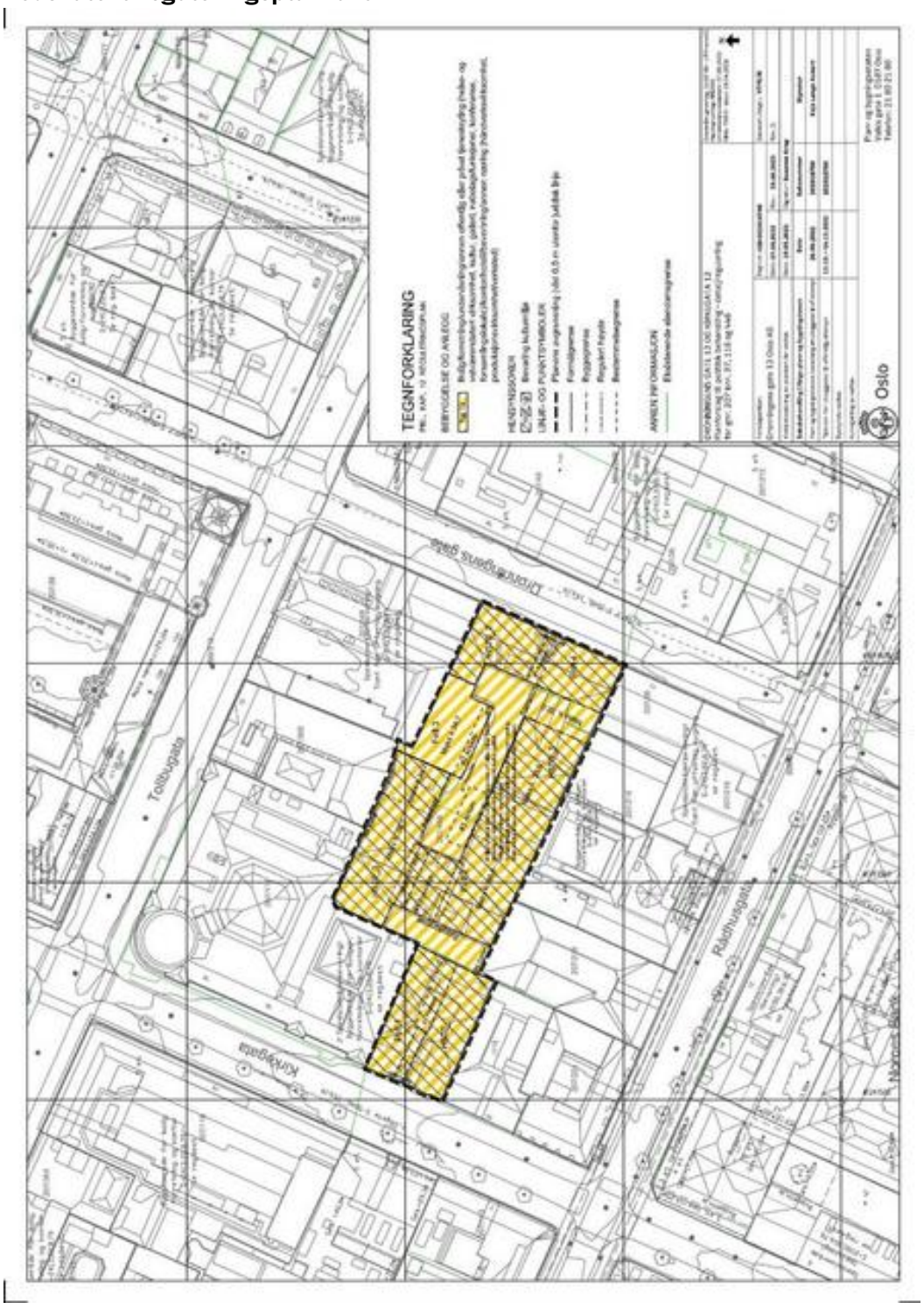
Oppfyllelse av rekkefølgebestemmelser gjøres ved at det inngås en utbyggingsavtale mellom kommunen og utbygger, hvor det avtales hvem som skal finansiere og hvem som skal bygge de offentlige tiltakene.

Finansiering av rekkefølgekrav skjer gjennom realytelser der utbygger finansierer og bygger tiltakene eller kontantbidrag der utbygger delfinansierer tiltakene.

Uavhengig av finansieringsform er det i denne saken forventet at det i tillegg til grunneierbidrag vil være behov for en betydelig kommunal restfinansiering for å sikre gjennomføring av rekkefølgekravene i planforslaget.

Kostnader for kommunen (herunder også til drift og vedlikehold av offentlige anlegg) som følge av planforslaget, må også legges inn i kommunens ordinære budsjettprosesser.

Nedskalert reguleringsplankart



Reguleringsbestemmelser for Dronningens gate 13 og Kirkegata 12

Detaljregulering for gnr. 207 bnr. 37, 116, 446.

Kartnummer OIB-202018799, dato 07.09.2022, revidert 19.06.2023

Planens hensikt
Planens hensikt er å legge til rette for bevaring av bebyggelse med verneverdi, samt økt byliv og flere boliger i Kvadraturen, gjennom videreutvikling av eksisterende bygningsmasse. Nye bygningsvolumer skal bygge videre på historisk kontekst og skape samvirke mellom gammelt og nytt. Planen tilrettelegger for en passasje gjennom kvartalet, fra Dronningens gate til Kirkegata, som skal bidra til aktivisering av bygulvet og et mer finmasket gangnettverk i området.

Bestemmelser til arealformål

1 Kombinert bebyggelse- og anleggsformål (pbl. § 12-5), felt 1-4

1.1 Utnyttelse
Det tillates etablert utadrettet virksomhet i kjellerplan under bygg og gårdsrom. Maks 3000m2. Under terreng skal ikke tekniske rom, trapper, heiser, korridor, garderobe og lager regnes med i BRA.

Felt 1 og 4:
Bebyggelsen videreføres med eksisterende utnyttelse.
Maks tillat BRA under terreng til utadrettet virksomhet = 400m2 felt 1 og 400m2 felt 4.

Felt 2:
Maksimalt tillatt nytt areal BRA = 3100 m2 over terreng
Maks tillat BRA under terreng til utadrettet virksomhet = 1800m2
Nytt areal regnes fra C + 22 (over eksisterende gesims)

Felt 3:
Maksimalt tillatt BRA = 1650 m2.
Maks tillat BRA under terreng til utadrettet virksomhet = 210m2
Utforming og utnyttelse av BRA under terreng skal sees i sammenheng for felt 2,3 og 4.

1.2 Bruk
Planområdet tillates benyttet til:
Bolig/forretning/undervisning/annen offentlig eller privat tjenesteyting (helse- og velværerelatert virksomhet, kultur, galleri, nabolagsfunksjoner, konferanse, forsamlingslokale) kontor/hotell/bevertning/annen næring (håndverksvirksomhet og produksjonsvirksomhet/verksted).

Det skal etableres publikumsrettet virksomhet som forretning, bevertning, galleri, og lignende i 1. etasje mot allment tilgjengelig passasje gjennom planområdet og mot Kirkegata. Det tillates også fellesfunksjoner for bolig i deler av 1. og 2. etasje, forutsatt at dette ikke går på bekostning av intensjonen om en utadrettet

førsteetasje.
Innenfor formål annen næring tillates småproduksjon og håndverksvirksomheter som ikke er i konflikt med boligformålet på eiendommen.

Felt 2:
I plan 7-10 skal det etableres boliger. I plan 7 og 8 tillates etablert mindre områder for kontor dersom bolig ikke er egnet.

Areal for sykkelparkering og renovasjon tillates etablert på bakkeplan, forutsatt at dette ikke går på bekostning av intensjonen om en utadrettet førsteetasje.

Felt 3:
Det skal etableres boligareal i minst 50% av bygningsvolumet.

1.3 Plassering og høyder
Felt 1 og 4:
Byggegrenser og maksimale høyder er gitt av eksisterende bebyggelse.

Felt 2 og 3:
Nybygg og påbygg skal plasseres innenfor byggegrenser og grenser for regulerte høyder som angitt med kotehøyde på plankartet, og med presiseringer som angitt i bestemmelser for feltene. Der byggegrense ikke er vist er byggegrense lik formålsgrense.

Felt 3:
På takflate med maks kotehøyde + 34,7 i plankartet tillates det innenfor de øverste 2.5 meter oppbygg for trapp, heis og tekniske installasjoner, på inntil 20 % av underliggende takareal.
Beregning av % tar utgangspunkt i arealene på flate tak.

Felt 2:
På takflate med maks kotehøyde +34,7, +35 og +38,5 i plankartet tillates det innenfor de øverste 1,3 meter mindre oppbygg for tekniske installasjoner, på inntil 10% av underliggende takareal.

På takflate med maks kotehøyde +33,6 i plankartet tillates det innenfor de øverste 3,5 meter oppbygg for lyssjakt, pergola og levegger, på inntil 35% av underliggende takareal.

På takflate med maks kotehøyde +30 i plankartet tillates det innenfor de øverste 2,5 meter oppbygg for mindre tekniske installasjoner, pergola og levegger, på inntil 15% av underliggende takareal.

På takflate med maks kotehøyde +32 i plankartet tillates det innenfor de øverste 3 meter oppbygg for mindre tekniske installasjoner på inntil 15m2 av underliggende takareal.

Faste og løse konstruksjoner som pergola og levegg skal plasseres min 3 meter inn fra fasadeliv mot gårdsrom.

Beregning av % tar utgangspunkt i arealene på flate tak.

1.4 Bokvalitet
Felt 2 og 3:
Det tillates ikke ensidig belyste leiligheter mot nord og nordøst.

Det tillates ingen boenheter under 35m2.

Minst 40% av det totale antall leiligheter skal være over 50m2, hvorav minst 10% av det totale antall leiligheter skal være over 80m2. Avvik fra leilighetsfordeling kan tillates ved alternative boformer dersom det kompenseres med fellesareal.

1.5 Krav til uteoppholdsareal og lekeareal
Det skal etableres et minste felles uteoppholdsareal for boligene på minimum 12 % av boligenes bruksareal. Minimum 20% av uteoppholdsarealet skal være solbelyst 1. mars.
Inkludert i uteoppholdsarealet skal det, på takflaten innenfor felt 2, oppføres en samlet lekesone på 10 m2 med ulike lekefunksjoner for de minste barna. Funksjon, materialbruk, fargebruk og stiluttrykk skal tilpasses omkringliggende miljø.

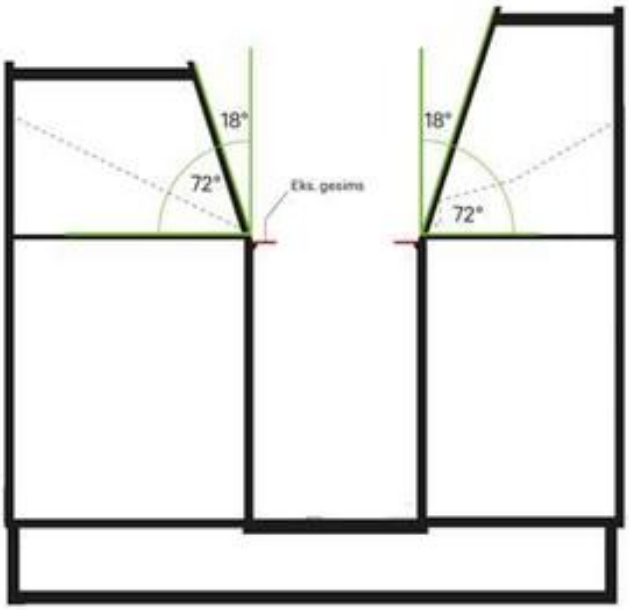
1.6 Utforming av bebyggelsen
Ny bebyggelse skal ha helhetlig og høy arkitektonisk kvalitet i materialbruk og utforming som hensyntar beliggenheten i et historisk bygningsmiljø.

Ny bebyggelse skal gis en utforming som samspiller med eksisterende bebyggelse hva gjelder proporsjoner, materialbruk og farger.

Materialer i bygg og anlegg skal være varige og oppfylle høye krav til funksjonell og estetisk kvalitet, slik at tiltaket tåler intensiv bruk i mange år. Materialene skal ha gode miljø- og helsemessige egenskaper og bidra til lave klimagassutslipp.

Første etasje på ny bebyggelse eller på eksisterende bebyggelse som skal transformeres, skal utformes åpent og utadrettet mot allment tilgjengelig passasje gjennom planområdet.

Felt 2:
Ny bebyggelse skal utformes slik at eksisterende gesims mot indre gårdsrom oppfattes som den dominerende høydelinjen. Fasader over eksisterende gesims skal som hovedregel utformes som skrå takflater som heller minimum 18 grader tilbake fra generelt fasadeliv, tilsvarende en takvinkel på maks 72 grader (prinsipp 1). Følgende unntak tillates: over til sammen 3 historiske trapperom, der eksisterende gesims avviker i høyde, tillates fasade over eksisterende gesims utformet vertikalt (prinsipp 2).


18°
72°
Eks. gesims
18°
72°

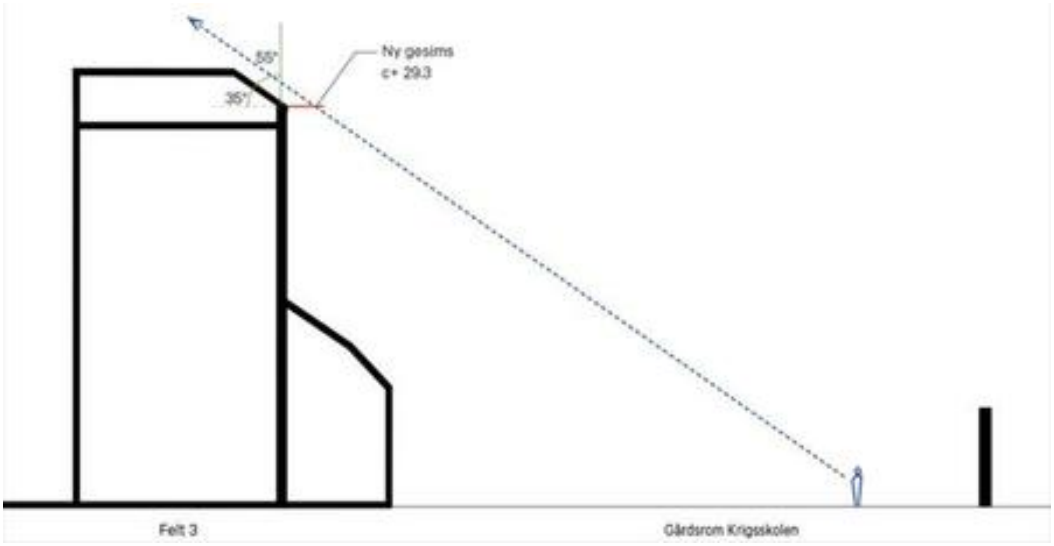
Prinsipp 1


Eksisterende gesims
Takoppbygg
Regulert høyde
Vertikal fasade
Skråtak
Historisk trapp

Prinsipp 2

Mot bakgården skal ny vegg over eksisterende gesims kles i et materiale som fremhever påbygget som en del av taklandskapet (metallmateriale e.l.)

Felt 3:



Prinsipp 3

Fasader mot gnr./bnr 207/348 (Den gamle Krigsskolen) skal fremstå rolig, enkel, lite prangende og hensynta den historiske konteksten. Form og uttrykk skal tilpasses kulturmiljøet. Det tillates kun tre synlige etasjer over bakbygningen sett fra Krigsskolens gårdsrom. Takvinkel på maks 35 grader og kotehøyde C+29,3 på gesims skal utformes i tråd med prinsipp 3.
Veggen skal ha et nøytralt/dempet uttrykk i farge og tekstur, og fremstå som en massiv vegg. Det tillates etablert vinduer på inntil 20% av den synlige veggflaten.

Vinduer skal ikke utformes med eksponerte glassflater mot Krigsskolen. Vinduer i fasadeliv skal dekkes med perforert plate. Alternativt skal vinduer løses med utstikkende karnapp med hjørnevindu, der langsiden av vinduet skal dekkes med perforerte plater i tilsvarende farge som veggen. Utstikkende karnapper skal ikke krage mer enn 0,6m ut fra fasadeliv. Kortsiden skal holdes åpen og vinkles slik at glassflaten er minst mulig eksponert.

Underkanten av karnappet skal kles med tegl eller lignende som legges i annen retning enn resten av veggen. To og to vinduer skal plasseres i sammenheng, og veggflaten mellom skal ornamenteres enten ved teglsten eller lignende eller ved tilsvarende perforerte plater som foran glassflaten.

Dokumentasjonskrav:
Ved søknad om rammetillatelse skal det dokumenteres hvordan utforming av ny

bebyggelse forholder seg til eksisterende bebyggelse, herunder detaljering av overgangen mellom ny og eksisterende bebyggelse. Det skal også redegjøres for muligheten for ombruk av materialer fra planområdet.

Ved søknad om rammetillatelse skal det dokumenteres hvordan utforming av veggen som henvender seg ut mot gnr./bnr. 207/348 (Den gamle Krigsskolen) hensyntar opplevelsen av Krigsskolen. Dokumentasjonen over skal forelegges Riksantikvaren for vurdering og uttalelse før rammetillatelse gis.

1.7 Utforming av tak
Felt 2 og 3:
Takene på ny bebyggelse skal behandles som del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk.

Ved nybygg og eventuelle ombygninger skal tekniske installasjoner og andre oppbygg og faste elementer på tak inngå i en helhetlig utforming.

Flate tak/uteareal på tak skal utformes med overflater av høy kvalitet og variert beplanting som støtter opp under oppdeling i ulike plassrom med ulik karakter og bidrar til økt biologisk mangfold. Det tillates etablering av plantekasser og fast møblering.

Det skal etableres grønne eller fordrøyende flater på minimum 80 % av nye etablerte flate tak. Grønne tak skal ha minimum 20 cm vegetasjonsdekke for robust vegetasjon og vekster i ulike høyder.

Dokumentasjonskrav (takplan):
Sammen med søknad om tillatelse til tiltak hvor det etableres felles takterrasse skal det innsendes detaljert takplan i målestokk 1:200.

Planen skal vise/redegjøre for tiltenkt utforming og bruk, herunder universell utforming, lokalklimatiske forhold, rekkverk og andre sikringstiltak, vegetasjonsbruk, overvannshåndtering, møblering, lekeareal, materialbruk, belysning, eventuelle takoppbygg og veksthus, vindskjermingselementer og soneinndelinger.

1.8 Utforming av gårdsrom og passasje
Gårdsrom og passasje skal opparbeides inviterende med gode møteplasser med sittebenker og integrerte elementer som bidrar til lek og aktivitet, og gis et urbant preg med bruk av robuste og bestandige materialer og belysning som gir tilstrekkelig opplevd trygghet ved gjennomgående ferdsel og opphold.

Dokumentasjonskrav (utomhusplan):
Sammen med søknad om rammetillatelse skal det sendes inn utomhusplan i målestokk 1:200.
Planen skal vise/redegjøre for:
Utforming og bruk, herunder materialpalett på bygulv, overvannshåndtering,

møblering, belysning, beplantning og materialbruk, sykkelparkering, utforming og plassering av renovasjon og kildesortering, tilkomst til nettstasjon, stigningsforhold og universell utforming. Planen skal videre vise eksisterende og fremtidig terreng med kotehøyder, ramper og trapper, overganger til tilliggende eiendommer/ fellesareal/offentlige samferdselsanlegg og allment tilgjengelig gangpassasje gjennom planområdet.

1.9 Parkering
Planområdet skal ha parkering med tilhørende kvalitetskrav i tråd med norm vedtatt i bystyret 14.12.2022 etter følgende beregning for sentrum:
Det skal ikke etableres bilparkering innenfor planområdet.

Felt 2 og 3:
Sykkel:
Fra 3 plasser per 100 m2 BRA boligkompleks
Fra 1 plasser per 100 m2 BRA kontor
Fra 1,5 plasser per 100 m2 BRA handel og service.

Minimum 25% av sykkelparkeringsplassene skal ha ladepunkt.
I tilknytning til areal for innendørs sykkelparkering skal det for kontorarealer etableres garderober og dusjfasiliteter og avsettes areal til vaskestasjon og oppbevaringsrom for ekstrautstyr for sykkel.

1.10 Støy
Det tillates etablert bebyggelse med støyfølsomt bruksformål i gul og rød støysone. For å sikre god bokvalitet til boliger som etableres i støyutsatte områder, gis det følgende presisering:
• Minimum halvparten av oppholdsrom per boenhet, hvorav minimum ett soverom, skal vende mot stille side der det er mulighet for lufting med tilfredsstillende støynivå som angitt i tabell 2 i T-1442/21.
Det skal tilbys bruksmessige egnede private eller felles uteoppholdsareal med soner med støynivå under anbefalt grense, iht. tabell 2 i T-1442/21.

Felt 1 og 4
Ved hovedombygging av bygget i Felt 1, og bruksendring av felt 4 til støyfølsom bruk, kan det tillates at støynivå utenfor fasader overskrider grenseverdiene der utforming av boliger og fasader begrenses av kulturminnehensyn og bevaringsinteresse.

1.11 Fjernvarme
Tiltak over 1 000 m2 innenfor områder som omfattes av konsesjon gitt etter energiloven, skal tilknyttes fjernvarmeanlegget. De til enhver tid gjeldende retningslinjer for bruk av fjernvarme i Oslo skal legges til grunn.

1.12 Overvannshåndtering
Overvann skal tas hånd om etter 3-trinnsstrategien utdypet i veileder for overvannshåndtering og etter det til enhver tid anbefalte klimapåslag anbefalt av

Norsk Klimaservicesenter.
Trinn 1: Mindre nedbørsmengder skal håndteres åpent og lokalt. Overvannet skal fanges opp og infiltreres i planområdet ved bruk av grønne tak, regnbed, trær, grønne grøfter, permeable flater og dekker og lignende.
Trinn 2: Større nedbørsmengder skal håndteres lokalt og i størst mulig grad åpent. Overvannet skal forsinkes og fordrøyes ved bruk av regnbed, blågrønne tak, grøfter, åpne kanaler, fordrøyningsarealer og lignende.
Trinn 3: Bygninger og anlegg skal utformes og plasseres, samt terrenget tilpasses, slik at naturlige og trygge flomveier bevares og tilstrekkelig sikkerhet mot flomskader oppnås.

Dokumentasjonskrav:
Ved søknad om rammetillatelse skal tilstrekkelig lokal overvannshåndtering være dokumentert i utomhusplan og takplan med tilhørende notat og beregninger. Valgte løsninger skal begrunnes.
Eksisterende dreneringslinjer gjennom planområdet skal hensyntas. Sammen med søknad om rammetillatelse skal eventuelle avvik være utredet og dokumentert.
Dersom valgt løsning innebærer påslipp av overvann til kommunal avløpsledning, skal løsningen være godkjent av Vann- og avløpsetaten før det kan gis rammetillatelse.
Urenset overvann fra anleggsfasen tillates ikke ført inn på kommunens ledningsnett eller til resipient. Håndtering av overvann under anleggsperioden må dokumenteres ved rammesøknad.

1.13 Blågrønn faktor
Blågrønn faktor skal beregnes etter Oslo-metodikken for beregning av blågrønn faktor. Blågrønn faktor skal være minimum 0,3. Avvik kan vurderes der eksisterende bebyggelsesstrukturer og historiske hensyn må prioriteres foran etablering av tiltak for å oppnå blågrønn faktor.

1.14 Kvalitetsprogram for miljø og energi
Ved søknad om rammetillatelse skal det foreligge et kvalitetsprogram for miljø og energi. Kvalitetsprogrammet skal redegjøre for prosjektets miljøkvalitet og oppfølging av dette med hensyn til transport, energibruk, utslipp, materialvalg og massehåndtering. Programmet skal også beskrive plan for avbøtende tiltak knyttet til luftforurensning i bygge og anleggsfasen.

1.15 Krav om fossilfri bygge- og anleggsplass
Bygge- og anleggsplassen skal være fossilfri.
Alle maskinene på bygge- og anleggsplassen, herunder aggregater og kompressorer, skal bruke elektrisitet, bærekraftig biodrivstoff eller andre klimanøytrale og bærekraftige energikilder som er tilgjengelig.

Kjøretøy som benyttes til transport av anleggsmaskiner, bygningmaterialer, løsmasser og lignende til og fra bygge- og anleggsplassen er unntatt fra kravet om bruk av fossilfritt drivstoff. Unntaket gjelder ikke for frakt internt på bygge- og anleggsplassen.

1.16 Grunnforhold
Grunnarbeider og utbygging i planområdet skal planlegges og gjennomføres på en aktsom måte, for å forebygge og hindre skader på eksisterende bebyggelse i kvartalet. Endringer i grunnvannstanden, setninger og vibrasjoner som følge av grunnarbeider og utbygging i planområdet, skal overvåkes og registreres over tid.

For å forebygge skader på bebyggelse med erkjent kulturmiljøverdi i kvartalet skal det installeres måleutstyr for grunnvann, setninger og vibrasjoner i planområdet, i tilgrensende fredet bebyggelse og i enkelte referansepunkter i kvartalet. Overvåking og registrering av grunnvann skal følges opp fra minimum seks måneder før igangsettelse, i hele anleggsperioden og i minimum fem år etter ferdigstillelse. Overvåking og registrering av setninger skal følges opp fra minimum ett år før igangsettelse og i hele anleggsperioden. Overvåking og registrering av vibrasjoner skal gjennomføres i hele anleggsperioden.

Dersom målingene viser at de pågående arbeidene medfører skade på fredet bebyggelse, skal arbeidene opphøre umiddelbart, frem til bebyggelsen er tilstrekkelig sikret for videre arbeid.
Ny kjellerkonstruksjon skal støpes vanntett. Det tillates ikke grunnvannspumper i kjellere eller bruk av drenerende masser som bidrar til å senke grunnvannstanden i området. Det må benyttes masser som bidrar til å stabilisere (ev. om mulig heve) grunnvannstanden i området.

Dokumentasjonskrav
Sammen med søknad om rammetillatelse skal det sendes inn et notat fra bygningsbesiktigelse og en tilstandsrapport for tilliggende, fredet bebyggelse.
Sammen med søknad om igangsettingstillatelse skal det sendes inn dokumentasjon på at det er installert målere og registrert målinger for grunnvann, setninger og vibrasjoner, og en oppfølgingsplan som viser tiltak for sikring av bebyggelse med erkjent kulturmiljøverdi i kvartalet mot skade som følge av grunnarbeider og utbygging i planområdet.

1.17 Anlegg i grunnen
Det tillates ikke installasjoner eller andre tiltak i eller på grunnen som kan hindre eller vanskeliggjøre fremføring av fremtidig t-baneanlegg/jernbaneanlegg.
Alle søknadspliktige tiltak i grunnen skal forelegges berørte samferdselsmyndigheter for uttalelse før rammetillatelse gis.

Bestemmelser til hensynssoner

2 Særlige hensyn til bevaring av kulturmiljø (pbl. § 11-8 c)

2.1 Hensynssone - bevaring kulturmiljø H570
Alle søknadspliktige tiltak som berører bevaringsverdiene i planområdet, skal forelegges Byantikvaren for uttalelse før det fattes vedtak.

Ved vedlikehold, reparasjon eller annet arbeid på eksteriøret skal opprinnelige eller eldre materialer og bygningsdeler som utgangspunkt bevares. Dersom verdifulle eldre bygningsdeler går tapt, skal opprinnelig uttrykk og kvalitet i utforming, materialbruk, farger og utførelse søkes videreført eller tilbakeført til opprinnelig eller eldre utførelse i tråd med dokumentert historisk tilstand.

Dersom bevaringsverdig bebyggelse går tapt på grunn av brann eller annen uopprettelig skade, tillates det oppført ny bebyggelse med samme plassering, hovedform, materialbruk og fasadeutforming, som bygningen som erstattes.

H570_1 -2:
Eksisterende bebyggelse tillates ikke revet, fjernet eller påbygget. Bebyggelsens eksteriør og bærende konstruksjoner skal bevares.

Som unntak fra hovedregelen om bevaring kan det etter søknad vurderes mindre endringer av eksteriør eller bærekonstruksjoner dersom dette ikke går på bekostning av bebyggelsens kulturminneverdier eller estetiske kvaliteter, og endringene fremmer etablering av flere boliger, økt byliv og vitalisering av Kvadraturen.

H570_3:
Eksisterende bebyggelse tillates ikke revet eller fjernet. Bebyggelsens eksteriør og bærende konstruksjoner skal bevares.

Som unntak fra hovedregelen om bevaring kan eksisterende takkonstruksjon rives og bebyggelsen kan påbygges over eksisterende gesims (omtrent kote +22), jf. pkt.om plassering og høyder, samt utforming.

Som unntak fra hovedregelen om bevaring kan det etter søknad vurderes mindre endringer av eksteriør (opp til omtrent kote +22) dersom dette ikke går på bekostning av bebyggelsens kulturminneverdier eller estetiske kvaliteter, og endringene fremmer etablering av flere boliger, forbedret lysinslipp, universell utforming, økt byliv og vitalisering av Kvadraturen.

Som unntak fra hovedregelen om bevaring kan det etter søknad vurderes endringer av bærekonstruksjoner for å ivareta refundamentering og lastoverføring fra påbygg.

Som unntak fra hovedregel om bevaring kan det etter søknad vurderes vinduer i eksisterende vegger mot nabogrense, for å gi bolig og næringsareal tilstrekkelig lysinnslipp, dersom dette ikke går på bekostning av opplevelsen av veggene som massive.

Bestemmelser til bestemmelsesområder

3 Allment tilgjengelig passasje, #1

Det skal opparbeides en allment tilgjengelig gangpassasje gjennom planområdet fra

Dronningens gate til Kirkegata, via eksisterende portrom i felt 1 og 4 (eksisterende gatebebyggelse). Gangforbindelsen skal opparbeides inviterende for allmennheten og tilrettelegges for gående.
Området tillates avstengt mellom kl. 23-07.

Det tillates videreført teknisk anlegg mot 207/219, mellom felt 1 og 2. Tekniske installasjoner skal kles med tilsvarende utseende som eksisterende brannvegg.

4 Arkade, #2

Innenfor bestemmelsesområdet skal byggets fasade mot gårdsrom krage over terreng ved at første etasje skal være tilbaketrukket fra ytre fasadeliv. Fasaden i første etasje skal ligge i samme fasadeliv som eksisterende pakkhus (det vil si tilbaketrukket omtrent 2,6 meter). Høyden under utkragingen skal være minimum 4 meter målt fra terreng til underkant dekke. Utkragingen kan støttes opp av søyler, som plasseres i flukt med byggets ytre fasadeliv (vegglivet fra 2. etasje og oppover)

5 Åpent atrium i gårdsrom, #3
Innenfor bestemmelsesområde tillates etablering av et åpent atrium ned til kjellernivå.

Ved etablering av atrium skal kjelleretasjen programmeres til å støtte opp under en aktiv og attraktiv passasje på gateplan. Atriet skal være universelt tilgjengelig, enten fra gårdsrom eller via publikumsrettet areal i 1. etasje.

6 Kjeller, #4

Innenfor bestemmelsesområde tillates etablering av kjeller under terreng.

Rekkefølgebestemmelser og vilkår for gjennomføring

7 Før rammetillatelse

Før det gis rammetillatelse for bygge- og anleggstiltak innenfor planområdet, skal Dronningens gate være sikret opparbeidet.

Før det gis rammetillatelse for bygge- og anleggstiltak innenfor planområdet, skal Kirkegata være sikret opparbeidet.

8 Før midlertidig brukstillatelse

Før det gis midlertidig brukstillatelse skal allment tilgjengelig passasje gjennom planområdet, fra Dronningens gate til Kirkegata, være opparbeidet.

Før det gis midlertidig brukstillatelse skal godkjent overvannsløsning være opparbeidet i tråd med godkjent utomhusplan/takplan samt tilhørende notat og

beregninger.

Før det gis midlertidig brukstillatelse for første bolig skal uteoppholdsarealer som tilhører boligene, på tak (og evt. terreng) være ferdig opparbeidet i tråd med godkjent utomhusplan/takplan.

Vedlegg:
Byrådssak 215 av 19.10.2023 - Detaljregulering - Dronningens gate 13 og Kirkegata 12 - Kvadraturen
215 1. Plankart til politisk behandling
215 2. Saksfremstilling til politisk behandling - Dronningens gate 13.pdf
215 3. Konsekvensutredning kulturmiljø.pdf
215 4. KU 01.pdf
215 5. Illustrasjoner KU.pdf
215 6. Samlede høringsuttalelser etter varsel om oppstart.pdf
215 7. Vedlegg 02 lllustrasjoner til reguleringsplan.pdf
215 8. Notat høyder.pdf
215 9. Notat sammenstilling.pdf
215 10. Utomhusplan.pdf
215 11. Notat logistikk.pdf
215 12. ROS Analyse.pdf
215 13. Dialog RA - høyder og utforming.pdf
215 14. Notat medvirkning.pdf
215 15. Geoteknisk datarapport.pdf
215 16. Fundamenteringstekniske vurderinger.pdf
215 17. Støyrapport.pdf
215 18. Brannkonsept.pdf
215 19. Overvannshåndtering.pdf
215 20. Notat Blågrønn faktor.pdf
215 21. Notat Influens nabobygg.pdf
215 22. Bemerkninger offentlig ettersyn og begrenset høring.pdf
215 23. Bemerkninger oppsummert med FS og PBEs kommentarer.pdf


Tegnforklaring
Eksisterende trær
Nye trær
Brostein
Rullevennlig brostein
Møbleringssone
Skiferbelegning
Vegetasjon
Eksist. sykkelparkering
Sykkelfelt
Åpen vannrenne
Plangrense
Stein
Sykkelparkering
Benk
Vannfilter / skulpturelt nedløp
0 2 5 10 20
N
Rev
Endring
Utført
Kontr.
Dato
Prosjekt
DRONNINGENS GATE 13
Tiltakshaver
Dronningens gate 13 Oslo AS
0152 Oslo
Firma
edit.
Fase
Regulering
Tegnet
RH
Kontrollert
ER
Saksnummer
202018799
Dato
01.03.22
Målestokk
1:500
Format
A2
Tegning
Reguleringsplan for
Dronningens gate 13 m. fl
ILLUSTRASJONSPLAN BYGULV
Tegning nummer
L - P - 01
Rev
Kirkegata
FORRETNING
VERKSTED
BEVERTNING
SYKKEL-P
BAR
ÅPENT NED



Tegnforklaring

- Eksisterende trær
- Nye trær
- Brostein
- Rullevennlig brostein
- Møbleringssone
- Skiferbelegning
- Vegetasjon bygulv
- Eksist. sykkelparkering
- Sykkelfelt
- Høy vegetasjon (tak)
- Medium vegetasjon (tak)
- Lav vegetasjon (tak)
- Treterrasse
- Busker
- Flyttbare plantekasser
- Benker og sittegrupper
- Pergola
- Åpen vannrenne
- Plangrense
- Stein
- Sykkelparkering

0 2 5 10 20 N

Rev.	Endring	Utført	Kontr.	Dato
3				
2				
1				

Prosjekt: DRONNINGENS GATE 13

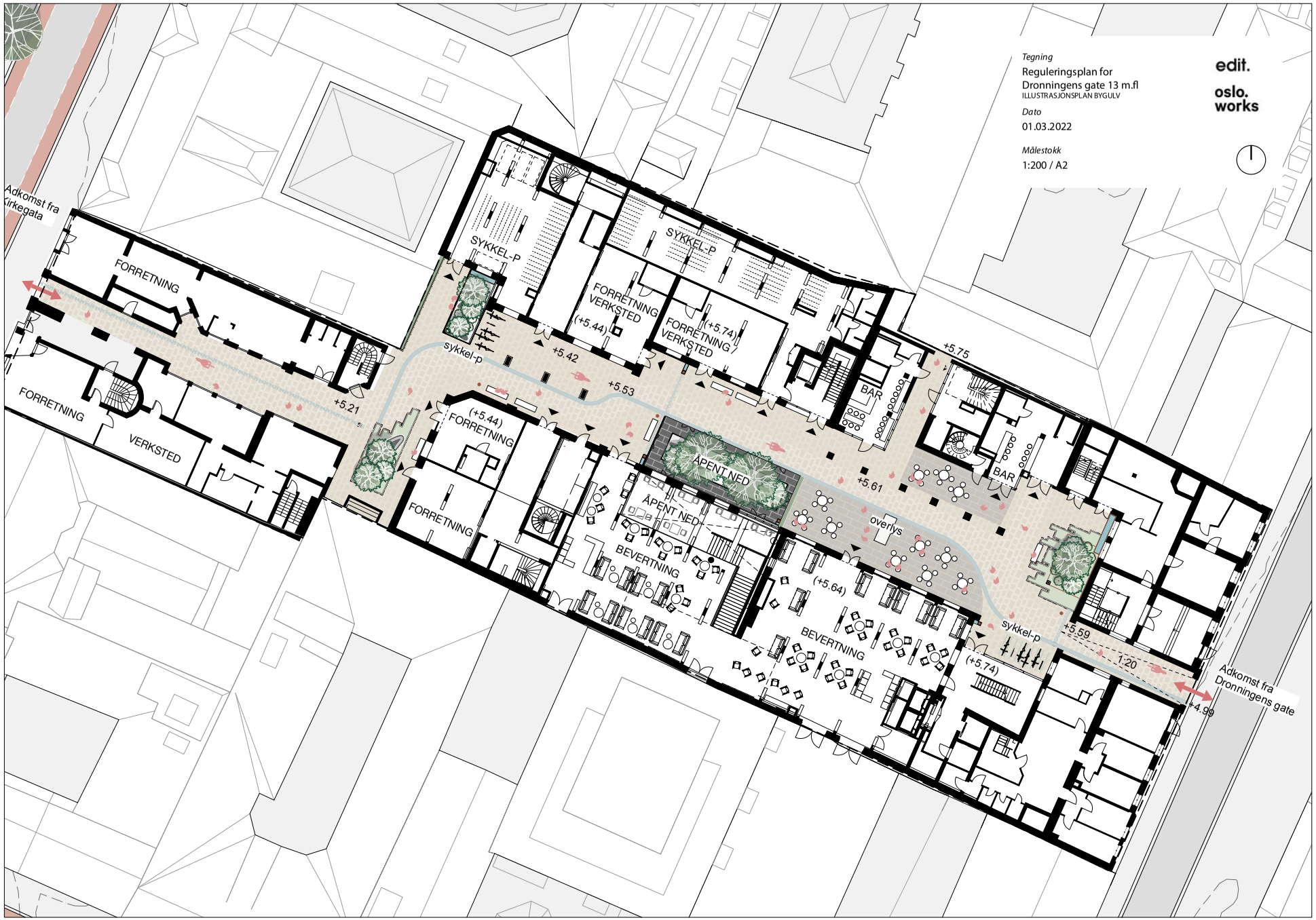
Tiltakshaver: Dronningens gate 13 Oslo AS
0152 Oslo

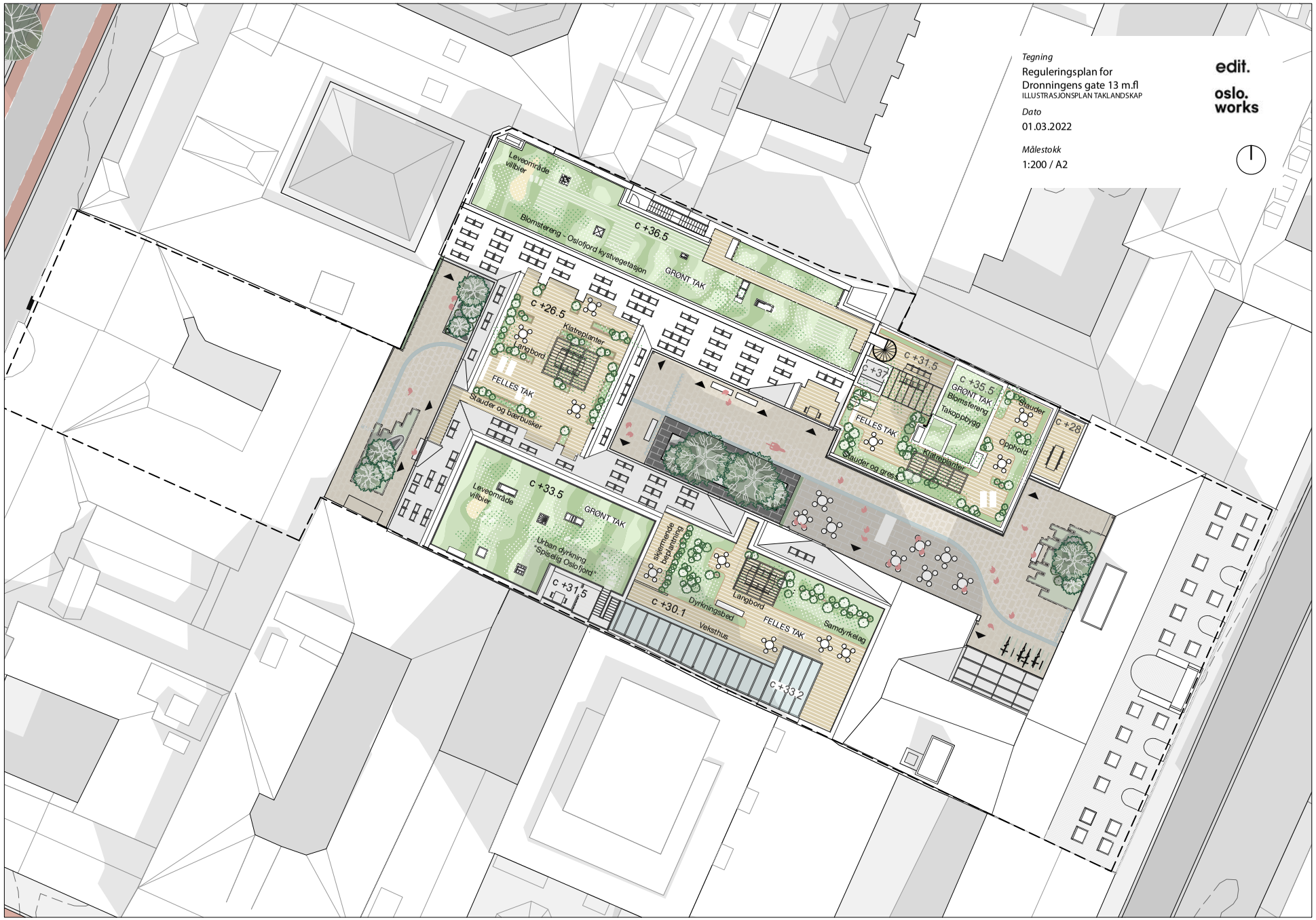
Firma: edit.
edit AS
Myntgata 2, 0151 Oslo

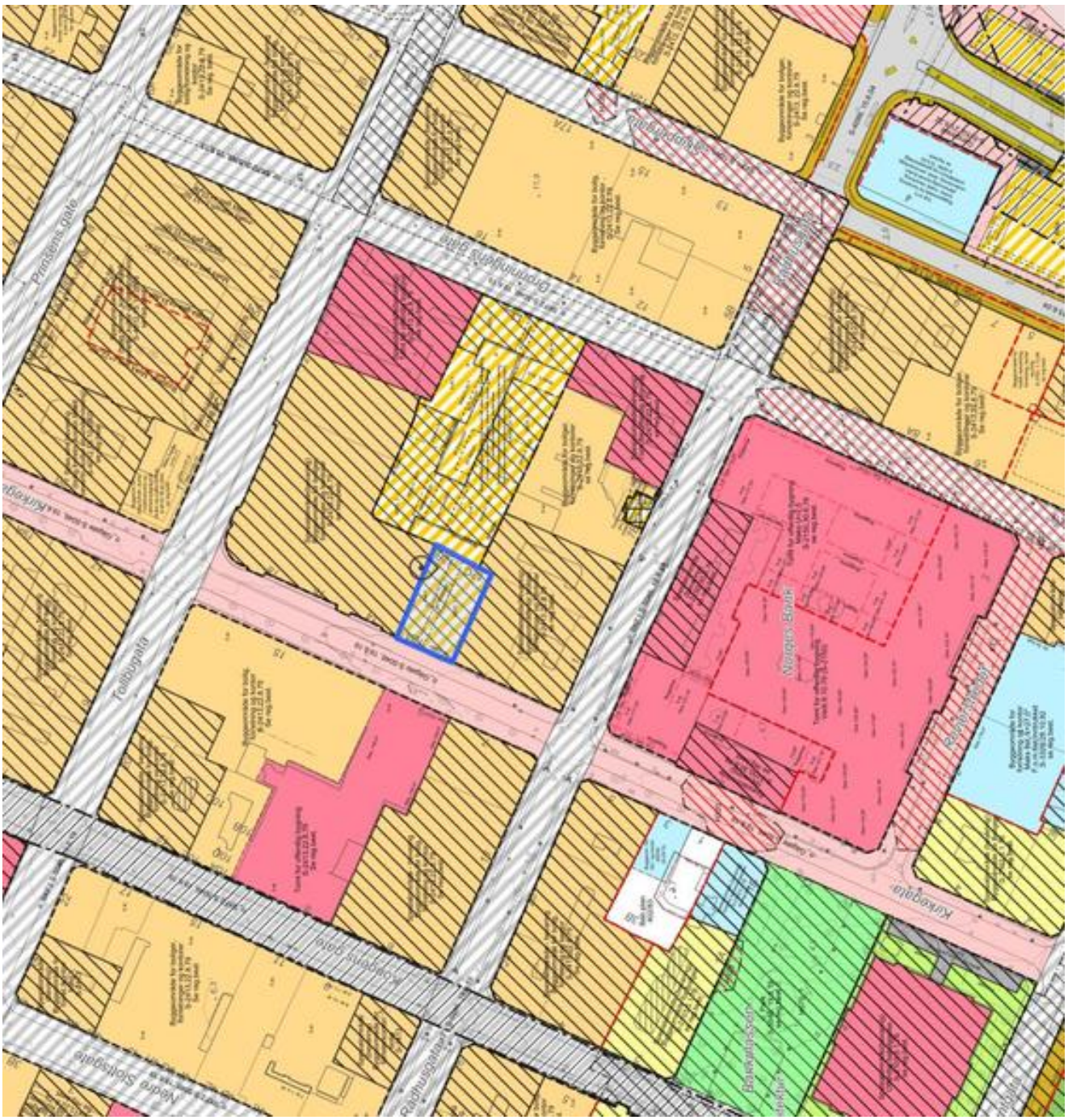
Fase:	Tegnet:	Kontrollert:
Regulering	RH	ER
Saksnummer: 202018799	Dato: 01.03.22	Målestokk: 1:500
		Format: A2

TEGNING
Reguleringsplan for
Dronningens gate 13 m. fl
ILLUSTRASJONSPLAN TAKLANDSKAP

TEGNINGSNUMMER	Rev.
L - P - 03	


Tegning
Reguleringsplan for
Dronningens gate 13 m.fl
ILLUSTRASJONSPLAN BYGULV
Dato
01.03.2022
Målestokk
1:200 / A2
edit.
oslo.
works
Adkomst fra
Kirkegata
FORRETNING
FORRETNING
VERKSTED
SYKKEL-P
SYKKEL-P
FORRETNING
VERKSTED
(+5.44)
FORRETNING
VERKSTED
(+5.74)
sykkel-p
+5.42
+5.53
+5.21
+5.75
BAR
(+5.44)
FORRETNING
FORRETNING
ÅPENT NED
ÅPENT NED
+5.61
overlys
BAR
BEVERTNING
BEVERTNING
(+5.64)
sykkel-p
+5.59
1:20
(+5.74)
+4.99
Adkomst fra
Dronningens gate


Tegning
Reguleringsplan for
Dronningens gate 13 m.fl
ILLUSTRASJONSPLAN TAKLANDSKAP
Dato
01.03.2022
Målestokk
1:200 / A2
edit.
oslo.
works
Leveområde
villbier
Blomstereng – Oslofjord kystvegetasjon
c +36.5
GRØNT TAK
c +26.5
Kistreplanter
Langbord
FELLES TAK
Stauder og bærbusker
c +31.5
c +35.5
GRØNT TAK
Blomstereng
Takoppbygg
Stauder
c +28
Opphold
Kistreplanter
Stauder og gress
c +33.5
GRØNT TAK
Urban dyrkning
"Spiserø Oslofjord"
c +31.5
Dyrkningsbed
Langbord
FELLES TAK
Samdyrkelag
c +30.1
Veksthus
c +33.2


Prestgata
Tollbugata
Grønnegata
Kirkegata
Nedre Slottsgate
Rådhusgata
Rosenkrantzgate

Oslo

S-5200

Detaljregulering med konsekvensutredning og med reguleringsbestemmelser for Dronningens gate 13 og Kirkegata 12

Vedtaksdato: 22.11.2023
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 202018799
Lovverk: PBL 2008
Høydereferanse: NN2000
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 11 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

OSLO KOMMUNE

Reguleringsbestemmelser for Dronningens gate 13 og Kirkegata 12

Detaljregulering for gnr. 207 bnr. 37, 116, 446.
Kartnummer OIB-202018799, dato 07.09.2022, revidert 19.06.2023

Planens hensikt

Planens hensikt er å legge til rette for bevaring av bebyggelse med verneverdi, samt økt byliv og flere boliger i Kvadraturen, gjennom videreutvikling av eksisterende bygningsmasse. Nye bygningsvolumer skal bygge videre på historisk kontekst og skape samvirke mellom gammelt og nytt. Planen tilrettelegger for en passasje gjennom kvartalet, fra Dronningens gate til Kirkegata, som skal bidra til aktivisering av bygulvet og et mer finmasket gangnettverk i området.

Bestemmelser til arealformål

1 Kombinert bebyggelse- og anleggsformål (pbl. § 12-5), felt 1-4

1.1 Utnyttelse

Det tillates etablert utadrettet virksomhet i kjellerplan under bygg og gårdsrom. Maks 3000m2. Under terreng skal ikke tekniske rom, trapper, heiser, korridor, garderobe og lager regnes med i BRA.

Felt 1 og 4:
Bebyggelsen videreføres med eksisterende utnyttelse.
Maks tillat BRA under terreng til utadrettet virksomhet = 400m2 felt 1 og 400m2 felt 4.

Felt 2:
Maksimalt tillatt nytt areal BRA = 3100 m^2 over terreng
Maks tillat BRA under terreng til utadrettet virksomhet = 1800m2
Nytt areal regnes fra C + 22 (over eksisterende gesims)

Felt 3:
Maksimalt tillatt BRA = 1650 m^2.
Maks tillat BRA under terreng til utadrettet virksomhet = 210m2
Utforming og utnyttelse av BRA under terreng skal sees i sammenheng for felt 2,3 og 4.

1.2 Bruk

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

Det skal etableres publikumsrettet virksomhet som forretning, bevertning, galleri, og lignende i 1. etasje mot allment tilgjengelig passasje gjennom planområdet og mot Kirkegata. Det tillates også fellesfunksjoner for bolig i deler av 1. og 2. etasje, forutsatt at dette ikke går på bekostning av intensjonen om en utadrettet førsteetasje.
Innenfor formål annen næring tillates småproduksjon og håndverksvirksomheter som ikke er i konflikt med boligformålet på eiendommen.

Felt 2:
I plan 7-10 skal det etableres boliger. I plan 7 og 8 tillates etablert mindre områder for kontor dersom bolig ikke er egnet.

Areal for sykkelparkering og renovasjon tillates etablert på bakkeplan, forutsatt at dette ikke går på bekostning av intensjonen om en utadrettet førsteetasje.

Felt 3:
Det skal etableres boligareal i minst 50% av bygningsvolumet.

1.3 Plassering og høyder

Felt 1 og 4:
Byggegrenser og maksimale høyder er gitt av eksisterende bebyggelse.

Felt 2 og 3:
Nybygg og påbygg skal plasseres innenfor byggegrenser og grenser for regulerte høyder som angitt med kotehøyde på plankartet, og med presiseringer som angitt i bestemmelser for feltene. Der byggegrense ikke er vist er byggegrense lik formålsgrense.

Felt 3:
På takflate med maks kotehøyde + 34,7 i plankartet tillates det innenfor de øverste 2.5 meter oppbygg for trapp, heis og tekniske installasjoner, på inntil 20 % av underliggende takareal. Beregning av % tar utgangspunkt i arealene på flate tak.

Felt 2:
På takflate med maks kotehøyde +34,7, +35 og +38,5 i plankartet tillates det innenfor de øverste 1,3 meter mindre oppbygg for tekniske installasjoner, på inntil 10% av underliggende takareal.

På takflate med maks kotehøyde +33,6 i plankartet tillates det innenfor de øverste 3,5 meter oppbygg for lyssjakt, pergola og levegger, på inntil 35% av underliggende takareal.

På takflate med maks kotehøyde +30 i plankartet tillates det innenfor de øverste 2,5 meter oppbygg for mindre tekniske installasjoner, pergola og levegger, på inntil 15% av underliggende takareal.

På takflate med maks kotehøyde +32 i plankartet tillates det innenfor de øverste 3 meter oppbygg for mindre tekniske installasjoner på inntil 15m2 av underliggende takareal.
Faste og løse konstruksjoner som pergola og levegg skal plasseres min 3 meter inn fra fasadeliv mot gårdsrom.

Beregning av % tar utgangspunkt i arealene på flate tak.

1.4 Bokvalitet

Felt 2 og 3:
Det tillates ikke ensidig belyste leiligheter mot nord og nordøst.

Det tillates ingen boenheter under 35m2.

Minst 40% av det totale antall leiligheter skal være over 50m2, hvorav minst 10% av det totale antall leiligheter skal være over 80m2. Avvik fra leilighetsfordeling kan tillates ved alternative boformer dersom det kompenseres med fellesareal.

1.5 Krav til uteoppholdsareal og lekeareal

Det skal etableres et minste felles uteoppholdsareal for boligene på minimum 12 % av boligenes bruksareal. Minimum 20% av uteoppholdsarealet skal være solbelyst 1. mars. Inkludert i uteoppholdsarealet skal det, på takflaten innenfor felt 2, oppføres en samlet lekesone på 10 m2 med ulike lekefunksjoner for de minste barna. Funksjon, materialbruk, fargebruk og stiluttrykk skal tilpasses omkringliggende miljø.

1.6 Utforming av bebyggelsen

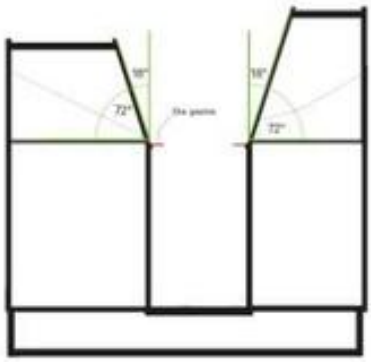
Ny bebyggelse skal ha helhetlig og høy arkitektonisk kvalitet i materialbruk og utforming som hensyntar beliggenheten i et historisk bygningsmiljø.

Ny bebyggelse skal gis en utforming som samspiller med eksisterende bebyggelse hva gjelder proporsjoner, materialbruk og farger.

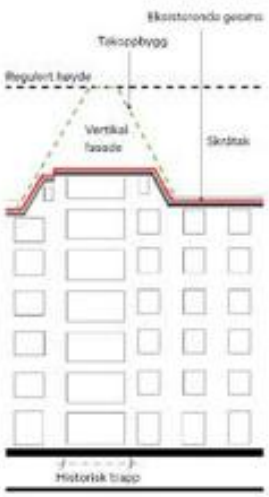
Materialer i bygg og anlegg skal være varige og oppfylle høye krav til funksjonell og estetisk kvalitet, slik at tiltaket tåler intensiv bruk i mange år. Materialene skal ha gode miljø- og helsemessige egenskaper og bidra til lave klimagassutslipp.

Første etasje på ny bebyggelse eller på eksisterende bebyggelse som skal transformeres, skal utformes åpent og utadrettet mot allment tilgjengelig passasje gjennom planområdet.

Felt 2:
Ny bebyggelse skal utformes slik at eksisterende gesims mot indre gårdsrom oppfattes som den dominerende høydelinjen. Fasader over eksisterende gesims skal som hovedregel utformes som skrå takflater som heller minimum 18 grader tilbake fra generelt fasadeliv, tilsvarende en takvinkel på maks 72 grader (prinsipp 1). Følgende unntak tillates: over til sammen 3 historiske trapperom, der eksisterende gesims avviker i høyde, tillates fasade over eksisterende gesims utformet vertikalt (prinsipp 2).



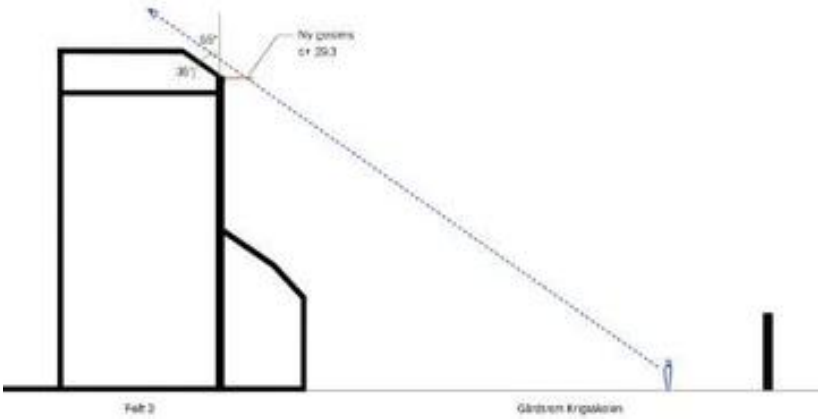
Prinsipp1



Prinsipp 2

Mot bakgården skal ny vegg over eksisterende gesims kles i et materiale som fremhever påbygget som en del av taklandskapet (metallmateriale e.l.)

Felt 3:



Prinsipp 3

Fasader mot gnr./bnr 207/348 (Den gamle Krigsskolen) skal fremstå rolig, enkel, lite prangende og hensynta den historiske konteksten. Form og uttrykk skal tilpasses kulturmiljøet. Det tillates kun tre synlige etasjer over bakbygningen sett fra Krigsskolens gårdsrom. Takvinkel på maks 35 grader og kotehøyde C+29,3 på gesims skal utformes i tråd med prinsipp 3.
Veggen skal ha et nøytralt/dempet uttrykk i farge og tekstur, og fremstå som en massiv vegg. Det tillates etablert vinduer på inntil 20% av den synlige veggflaten.

Vinduer skal ikke utformes med eksponerte glassflater mot Krigsskolen. Vinduer i fasadeliv skal dekkes med perforert plate. Alternativt skal vinduer løses med utstikkende karnapp med

hjørnevindu, der langsiden av vinduet skal dekkes med perforerte plater i tilsvarende farge som veggen. Utstikkende karnapper skal ikke krage mer enn 0,6m ut fra fasadeliv. Kortsiden skal holdes åpen og vinkles slik at glassflaten er minst mulig eksponert.

Underkanten av karnappet skal kles med tegl eller lignende som legges i annen retning enn resten av veggen. To og to vinduer skal plasseres i sammenheng, og veggflaten mellom skal ornamenteres enten ved teglsten eller lignende eller ved tilsvarende perforerte plater som foran glassflaten.

Dokumentasjonskrav:
Ved søknad om rammetillatelse skal det dokumenteres hvordan utforming av ny bebyggelse forholder seg til eksisterende bebyggelse, herunder detaljering av overgangen mellom ny og eksisterende bebyggelse. Det skal også redegjøres for muligheten for ombruk av materialer fra planområdet.

Ved søknad om rammetillatelse skal det dokumenteres hvordan utforming av veggen som henvender seg ut mot gnr./bnr. 207/348 (Den gamle Krigsskolen) hensyntar opplevelsen av Krigsskolen. Dokumentasjonen over skal forelegges Riksantikvaren for vurdering og uttalelse før rammetillatelse gis.

1.7 Utforming av tak

Felt 2 og 3:
Takene på ny bebyggelse skal behandles som del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Ved nybygg og eventuelle ombygninger skal tekniske installasjoner og andre oppbygg og faste elementer på tak inngå i en helhetlig utforming.

Flate tak/uteareal på tak skal utformes med overflater av høy kvalitet og variert beplanting som støtter opp under oppdeling i ulike plassrom med ulik karakter og bidrar til økt biologisk mangfold. Det tillates etablering av plantekasser og fast møblering.

Det skal etableres grønne eller fordrøyende flater på minimum 80 % av nye etablerte flate tak. Grønne tak skal ha minimum 20 cm vegetasjonsdekke for robust vegetasjon og vekster i ulike høyder.

Dokumentasjonskrav (takplan):
Sammen med søknad om tillatelse til tiltak hvor det etableres felles takterrasse skal det innsendes detaljert takplan i målestokk 1:200.

Planen skal vise/redegjøre for tiltenkt utforming og bruk, herunder universell utforming, lokalklimatiske forhold, rekkverk og andre sikringstiltak, vegetasjonsbruk, overvannshåndtering, møblering, lekeareal, materialbruk, belysning, eventuelle takoppbygg og veksthus, vindskjermingselementer og soneinndelinger.

1.8 Utforming av gårdsrom og passasje

Gårdsrom og passasje skal opparbeides inviterende med gode møteplasser med sittebenker og integrerte elementer som bidrar til lek og aktivitet, og gis et urbant preg med bruk av robuste og bestandige materialer og belysning som gir tilstrekkelig opplevd trygghet ved gjennomgående ferdsel og opphold.

Dokumentasjonskrav (utomhusplan):
Sammen med søknad om rammetillatelse skal det sendes inn utomhusplan i målestokk 1:200.

Planen skal vise/redegjøre for:
Utforming og bruk, herunder materialpalett på bygulv, overvannshåndtering, møblering, belysning, beplantning og materialbruk, sykkelparkering, utforming og plassering av renovasjon og kildesortering, tilkomst til nettstasjon, stigningsforhold og universell utforming. Planen skal videre vise eksisterende og fremtidig terreng med kotehøyder, ramper og trapper, overganger til tilliggende eiendommer/ fellesareal/offentlige samferdselsanlegg og allment tilgjengelig gangpassasje gjennom planområdet.

1.9 Parkering

Planområdet skal ha parkering med tilhørende kvalitetskrav i tråd med norm vedtatt i bystyret 14.12.2022 etter følgende beregning for sentrum:
Det skal ikke etableres bilparkering innenfor planområdet.

Felt 2 og 3:
Sykkel:
Fra 3 plasser per 100 m2 BRA boligkompleks
Fra 1 plasser per 100 m2 BRA kontor
Fra 1,5 plasser per 100 m2 BRA handel og service.

Minimum 25% av sykkelparkeringsplassene skal ha ladepunkt.
I tilknytning til areal for innendørs sykkelparkering skal det for kontorarealer etableres garderober og dusjfasiliteter og avsettes areal til vaskestasjon og oppbevaringsrom for ekstrautstyr for sykkel.

1.10 Støy

Det tillates etablert bebyggelse med støyfølsomt bruksformål i gul og rød støysone. For å sikre god bokvalitet til boliger som etableres i støyutsatte områder, gis det følgende presisering:

- Minimum halvparten av oppholdsrom per boenhet, hvorav minimum ett soverom, skal vende mot stille side der det er mulighet for lufting med tilfredsstillende støynivå som angitt i tabell 2 i T-1442/21.

Det skal tilbys bruksmessige egnede private eller felles uteoppholdsareal med soner med støynivå under anbefalt grense, iht. tabell 2 i T-1442/21.

Felt 1 og 4
Ved hovedombygging av bygget i Felt 1, og bruksendring av felt 4 til støyfølsom bruk, kan det tillates at støynivå utenfor fasader overskrider grenseverdiene der utforming av boliger og fasader begrenses av kulturminnehensyn og bevaringsinteresse.

1.11 Fjernvarme

Tiltak over 1 000 m2 innenfor områder som omfattes av konsesjon gitt etter energiloven, skal tilknyttes fjernvarmeanlegget. De til enhver tid gjeldende retningslinjer for bruk av fjernvarme i Oslo skal legges til grunn.

1.12 Overvannshåndtering

Overvann skal tas hånd om etter 3-trinnsstrategien utdypet i veileder for overvannshåndtering og etter det til enhver tid anbefalte klimapåslag anbefalt av Norsk Klimaservicesenter.

Trinn 1: Mindre nedbørsmengder skal håndteres åpent og lokalt. Overvannet skal fanges opp og infiltreres i planområdet ved bruk av grønne tak, regnbed, trær, grønne grøfter, permeable flater og dekker og lignende.
Trinn 2: Større nedbørsmengder skal håndteres lokalt og i størst mulig grad åpent. Overvannet skal forsinkes og fordrøyes ved bruk av regnbed, blågrønne tak, grøfter, åpne kanaler, fordrøyningsarealer og lignende.
Trinn 3: Bygninger og anlegg skal utformes og plasseres, samt terrenget tilpasses, slik at naturlige og trygge flomveier bevares og tilstrekkelig sikkerhet mot flomskader oppnås.
Dokumentasjonskrav:
Ved søknad om rammetillatelse skal tilstrekkelig lokal overvannshåndtering være dokumentert i utomhusplan og takplan med tilhørende notat og beregninger. Valgte løsninger skal begrunnes.
Eksisterende dreneringslinjer gjennom planområdet skal hensyntas. Sammen med søknad om rammetillatelse skal eventuelle avvik være utredet og dokumentert.
Dersom valgt løsning innebærer påslipp av overvann til kommunal avløpsledning, skal løsningen være godkjent av Vann- og avløpsetaten før det kan gis rammetillatelse.
Urenset overvann fra anleggsfasen tillates ikke ført inn på kommunens ledningsnett eller til resipient. Håndtering av overvann under anleggsperioden må dokumenteres ved rammesøknad.

1.13 Blågrønn faktor

Blågrønn faktor skal beregnes etter Oslo-metodikken for beregning av blågrønn faktor. Blågrønn faktor skal være minimum 0,3. Avvik kan vurderes der eksisterende bebyggelsesstrukturer og historiske hensyn må prioriteres foran etablering av tiltak for å oppnå blågrønn faktor.

1.14 Kvalitetsprogram for miljø og energi

Ved søknad om rammetillatelse skal det foreligge et kvalitetsprogram for miljø og energi. Kvalitetsprogrammet skal redegjøre for prosjektets miljøkvalitet og oppfølging av dette med hensyn til transport, energibruk, utslipp, materialvalg og massehåndtering. Programmet skal også beskrive plan for avbøtende tiltak knyttet til luftforurensning i bygge og anleggsfasen.

1.15 Krav om fossilfri bygge- og anleggsplass

Bygge- og anleggsplassen skal være fossilfri.
Alle maskinene på bygge- og anleggsplassen, herunder aggregater og kompressorer, skal bruke elektrisitet, bærekraftig biodrivstoff eller andre klimanøytrale og bærekraftige energikilder som er tilgjengelig.

Kjøretøy som benyttes til transport av anleggsmaskiner, bygningmaterialer, løsmasser og lignende til og fra bygge- og anleggsplassen er unntatt fra kravet om bruk av fossilfritt drivstoff. Unntaket gjelder ikke for frakt internt på bygge- og anleggsplassen.

1.16 Grunnforhold

Grunnarbeider og utbygging i planområdet skal planlegges og gjennomføres på en aktsom måte, for å forebygge og hindre skader på eksisterende bebyggelse i kvartalet. Endringer i grunnvannstanden, setninger og vibrasjoner som følge av grunnarbeider og utbygging i planområdet, skal overvåkes og registreres over tid.

For å forebygge skader på bebyggelse med erkjent kulturmiljøverdi i kvartalet skal det installeres måleutstyr for grunnvann, setninger og vibrasjoner i planområdet, i tilgrensende

fredet bebyggelse og i enkelte referansepunkter i kvartalet. Overvåking og registrering av grunnvann skal følges opp fra minimum seks måneder før igangsettelse, i hele anleggsperioden og i minimum fem år etter ferdigstillelse. Overvåking og registrering av setninger skal følges opp fra minimum ett år før igangsettelse og i hele anleggsperioden. Overvåking og registrering av vibrasjoner skal gjennomføres i hele anleggsperioden.

Dersom målingene viser at de pågående arbeidene medfører skade på fredet bebyggelse, skal arbeidene opphøre umiddelbart, frem til bebyggelsen er tilstrekkelig sikret for videre arbeid.

Ny kjellerkonstruksjon skal støpes vanntett. Det tillates ikke grunnvannspumper i kjellere eller bruk av drenerende masser som bidrar til å senke grunnvannstanden i området. Det må benyttes masser som bidrar til å stabilisere (ev. om mulig heve) grunnvannstanden i området.

Dokumentasjonskrav
Sammen med søknad om rammetillatelse skal det sendes inn et notat fra bygningsbesiktigelse og en tilstandsrapport for tilliggende, fredet bebyggelse. Sammen med søknad om igangsettingstillatelse skal det sendes inn dokumentasjon på at det er installert målere og registrert målinger for grunnvann, setninger og vibrasjoner, og en oppfølgingsplan som viser tiltak for sikring av bebyggelse med erkjent kulturmiljøverdi i kvartalet mot skade som følge av grunnarbeider og utbygging i planområdet.

1.17 Anlegg i grunnen

Det tillates ikke installasjoner eller andre tiltak i eller på grunnen som kan hindre eller vanskeliggjøre fremføring av fremtidig t-baneanlegg/jernbaneanlegg.
Alle søknadspliktige tiltak i grunnen skal forelegges berørte samferdselsmyndigheter for uttalelse før rammetillatelse gis.

Bestemmelser til hensynssoner

2 Særlige hensyn til bevaring av kulturmiljø (pbl. § 11-8 c)

2.1 Hensynssone - bevaring kulturmiljø H570

Alle søknadspliktige tiltak som berører bevaringsverdiene i planområdet, skal forelegges Byantikvaren for uttalelse før det fattes vedtak.

Ved vedlikehold, reparasjon eller annet arbeid på eksteriøret skal opprinnelige eller eldre materialer og bygningsdeler som utgangspunkt bevares. Dersom verdifulle eldre bygningsdeler går tapt, skal opprinnelig uttrykk og kvalitet i utforming, materialbruk, farger og utførelse søkes videreført eller tilbakeført til opprinnelig eller eldre utførelse i tråd med dokumentert historisk tilstand.

Dersom bevaringsverdig bebyggelse går tapt på grunn av brann eller annen uopprettelig skade, tillates det oppført ny bebyggelse med samme plassering, hovedform, materialbruk og fasadeutforming, som bygningen som erstattes.

H570_1 -2:
Eksisterende bebyggelse tillates ikke revet, fjernet eller påbygget. Bebyggelsens eksteriør og bærende konstruksjoner skal bevares.

Som unntak fra hovedregelen om bevaring kan det etter søknad vurderes mindre endringer av eksteriør eller bærekonstruksjoner dersom dette ikke går på bekostning av bebyggelsens kulturminneverdier eller estetiske kvaliteter, og endringene fremmer etablering av flere boliger, økt byliv og vitalisering av Kvadraturen.

H570_3:
Eksisterende bebyggelse tillates ikke revet eller fjernet. Bebyggelsens eksteriør og bærende konstruksjoner skal bevares.

Som unntak fra hovedregelen om bevaring kan eksisterende takkonstruksjon rives og bebyggelsen kan påbygges over eksisterende gesims (omtrent kote +22), jf. pkt.om plassering og høyder, samt utforming.

Som unntak fra hovedregelen om bevaring kan det etter søknad vurderes mindre endringer av eksteriør (opp til omtrent kote +22) dersom dette ikke går på bekostning av bebyggelsens kulturminneverdier eller estetiske kvaliteter, og endringene fremmer etablering av flere boliger, forbedret lysinslipp, universell utforming, økt byliv og vitalisering av Kvadraturen.

Som unntak fra hovedregelen om bevaring kan det etter søknad vurderes endringer av bærekonstruksjoner for å ivareta refundamentering og lastoverføring fra påbygg.

Som unntak fra hovedregel om bevaring kan det etter søknad vurderes vinduer i eksisterende vegger mot nabogrense, for å gi bolig og næringsareal tilstrekkelig lysinnslipp, dersom dette ikke går på bekostning av opplevelsen av veggene som massive.

Bestemmelser til bestemmelsesområder

3 Allment tilgjengelig passasje, #1

Det skal opparbeides en allment tilgjengelig gangpassasje gjennom planområdet fra Dronningens gate til Kirkegata, via eksisterende portrom i felt 1 og 4 (eksisterende gatebebyggelse). Gangforbindelsen skal opparbeides inviterende for allmennheten og tilrettelegges for gående.
Området tillates avstengt mellom kl. 23-07.

Det tillates videreført teknisk anlegg mot 207/219, mellom felt 1 og 2. Tekniske installasjoner skal kles med tilsvarende utseende som eksisterende brannvegg.

4 Arkade, #2

Innenfor bestemmelsesområdet skal byggets fasade mot gårdsrom krage over terreng ved at første etasje skal være tilbaketrukket fra ytre fasadeliv. Fasaden i første etasje skal ligge i samme fasadeliv som eksisterende pakkhus (det vil si tilbaketrukket omtrent 2,6 meter). Høyden under utkragingen skal være minimum 4 meter målt fra terreng til underkant dekke. Utkragingen kan støttes opp av søyler, som plasseres i flukt med byggets ytre fasadeliv (vegglivet fra 2. etasje og oppover)

5 Åpent atrium i gårdsrom, #3

Innenfor bestemmelsesområde tillates etablering av et åpent atrium ned til kjellernivå.

Ved etablering av atrium skal kjelleretasjen programmeres til å støtte opp under en aktiv og attraktiv passasje på gateplan. Atriet skal være universelt tilgjengelig, enten fra gårdsrom eller via publikumsrettet areal i 1. etasje.

6 Kjeller, #4

Innenfor bestemmelsesområde tillates etablering av kjeller under terreng.

Rekkefølgebestemmelser og vilkår for gjennomføring

7 Før rammetillatelse

Før det gis rammetillatelse for bygge- og anleggstiltak innenfor planområdet, skal Dronningens gate være sikret opparbeidet.

Før det gis rammetillatelse for bygge- og anleggstiltak innenfor planområdet, skal Kirkegata være sikret opparbeidet.

8 Før midlertidig brukstillatelse

Før det gis midlertidig brukstillatelse skal allment tilgjengelig passasje gjennom planområdet, fra Dronningens gate til Kirkegata, være opparbeidet.

Før det gis midlertidig brukstillatelse skal godkjent overvannsløsning være opparbeidet i tråd med godkjent utomhusplan/takplan samt tilhørende notat og beregninger.

Før det gis midlertidig brukstillatelse for første bolig skal uteoppholdsarealer som tilhører boligene, på tak (og evt. terreng) være ferdig opparbeidet i tråd med godkjent utomhusplan/takplan.

OSLO KOMMUNE

Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved bystyrets vedtak av 22.11.2023, sak 392/23.
Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 07.12.2023.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Tanja Vardund Sivilarkitekt
Sommerogata 17
0255 OSLO

Dato: 18.04.2013

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

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

IGANGSETTINGSTILLATELSE - KIRKEGATA 12

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

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

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

Igangsettingstillatelsen omfatter resterende deler av tiltaket.

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

Denne tillatelsen skal alltid være tilstede på byggeplassen.

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

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

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

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

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

Godkjenninger
Følgende foretak har fått godkjent ansvarsrett i tiltaket.

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

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

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

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

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

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

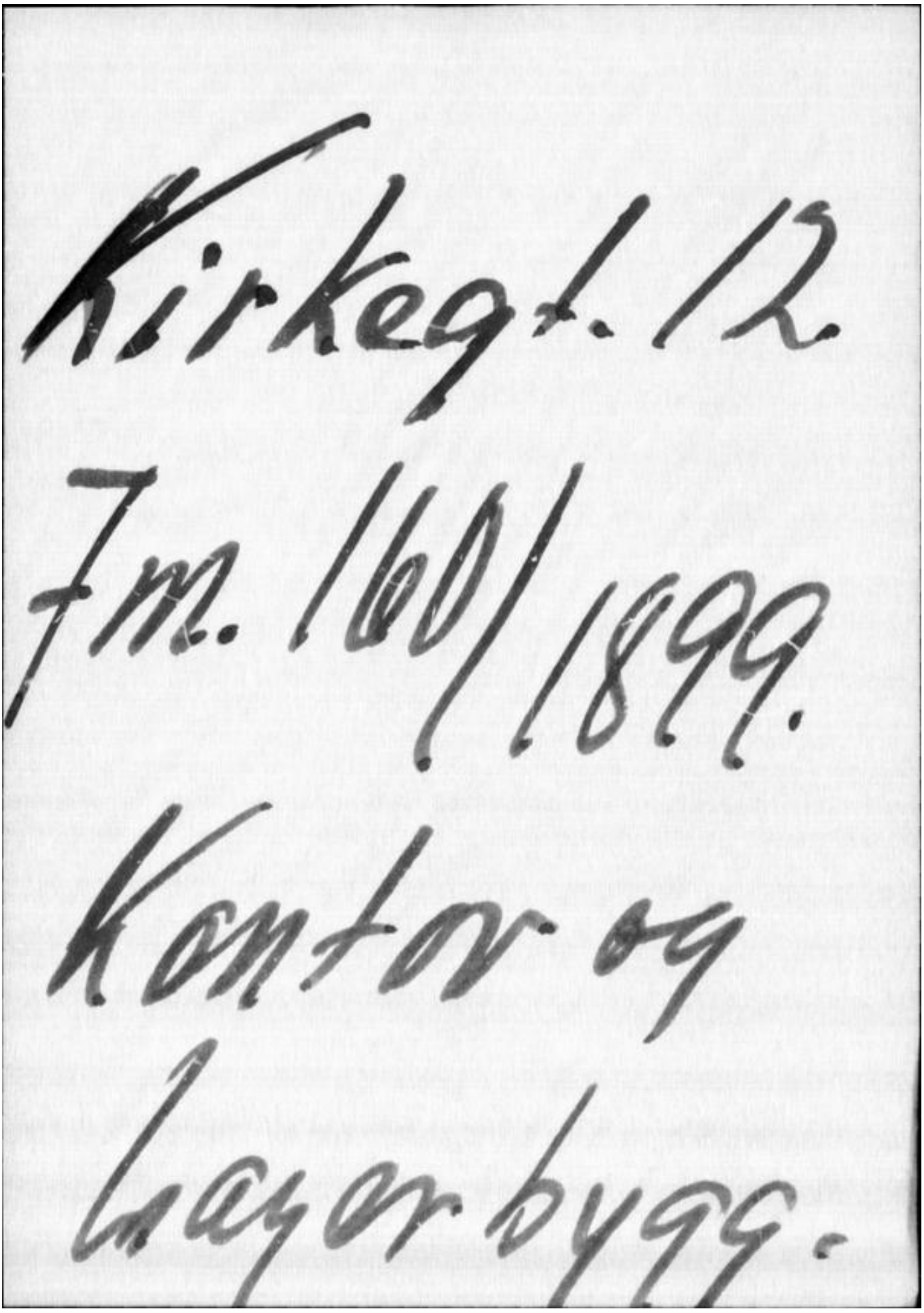
Ferdigstillelse
Når tiltaket er ferdig, skal kommunen etter søknad fra ansvarlig søker utstede midlertidig brukstillatelse (blankett 5169) eller ferdigattest (blankett 5167). Dokumentasjon i samsvar med plan- og bygningsloven § 21-10 og SAK10 § 8-1 skal vedlegges. Blanketter finnes på www.dibk.no.

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

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 18.04.2013 av:

Marianne Birkeland - Saksbehandler
Per-Arne Horne - Enhetsleder

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


Kirkegt. 12
fm. 160/1899.
Kontor og
lagerbygg.

1041/99

160.99.

+8+3+7+7+7+4+1+1

Indleveret
Skrivelse
5 Tegninger.
6 Tegninger
Beregning 19/5 99.
Skrivelse

482/99

2 tegninger 12/6 99

Expeditions-Dokument no. 1.

1 tegning 13/7 99
angaaende Kontor og Lagerbygning. (cfr. Beboelse i Sidesidebygn. Litr. 85. 1901.
6 Tegninger 3/8 99 2 Tilbygninger i Bagg 3/1901.
Beregning
paa Matr.-No. 12 Kirkegaden
Indleveret 22/4 1899. Attesteret 31/12 1902.
5 Tegninger 19/9 99.
4 dc 9/10. 99.
Skrivelse 23/12 99
Skrivelse 29/5 1902.

Oversendes D'Hrr. Reguleringschefen og Opmaalingschefen med Anmodning om at oplyse om, hvorvidt der med Hensyn til Grundens Matr.-No., Grændser og Naboforholde, Reguleringsbestemmelser eller paahvilende Servituter o. s. v. er noget at bemærke.

Kristiania den 24/4 1899

V. Bruchmann

409/99

Belegget omfatter N:o 10 & 12 Kirkegaden.
Grunden er ujevn som tidligere bem. Belæggen
Kra. 1/5 99.
Gjelsvik

Hvor sammenlagt og Ring lagt.

438/99

Gadens Bredde er ca. 15,0 m. Intet at bemærke
d. 2/5 1899.
Theodor Gallis.

Indk. 3/5 99.

Oversendes den andre Sundhedskommission.
Kristiania 3/5 1899.
V. Bruchmann

V

Paa vestre skjönne springer 2den etage i bagbygningen fremover vinduet i bagbygningens kontor, hvorved dette paa vestre dage bejerholde. Paa grund det skal bemærkes at stadigt, regelmæssigt arbeide, bør det ikke tillades, medmindre den tilstødende gaardsplads er saavidt stor, at bygningen derigjennem kan blive tilstrækkelig. At bestemme dette savner man i de foreliggende bygninger oplysninger. Der maa anbringes dør ved b, saaat kontorskjönne kan nåes direkte fra trappen. Klosettenes afbrækspiber maa sikres forsvarlig effekt. Korridorerne bør skaffes adgang til tilstrækkelig lys. Kjældernummene formaaes ikke benyttede til stadigt, regelmæssig arbeide. I kontorlokaler, hvori der anbringes centralopvarmning og hvori der anbringes fast anordning, maa der sørges for adgang for betrygget luft og tilførsel af friske- og anbringes opvarmet luft.

Kristiania 4de mai 1899.

1349/99

Indk. 5/5-99.

Oversendes Hr. Stadskonduktören.

Der anbringes Anbringer med Nabotomten Nr. 13 Anbringens Gd. hvorfor der foreligger en Erklæring fra de faste Eiere, hvilken Erklæring vel maa tilsigtes og ligger ikke for at anbringe fornemmer efter § 38.

I den nye Del anbringes en vendig Trappe og en 2løbet naaben Trappe langs søndre Gavl, da Afstand af denne er over 100 m maa den sidstnævnte Trappe beskyttes af ildfaste Vægge, for de nedenunder Etager ofrigjør Passage alternativt gjennem et Lagerlokale. Korridorerne bør

37

udføres ildfaste. Bagbygningens øvre Etager agtes eventuelt indrettet til Kvistleiligheder, der senere agtes anmeldte.

Ligesaa vil senere anmeldes: Fundamentering, Bygning og Varmeapparat. Baggaarde bør mures 2 Stens i Kjælder. Ellers Intet at bemærke. Gasinstallation er ikke anmeldt.

Kr.a 10. 5. 1899. C. H. Brochmann.

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

1041/99

STADSINGENIØREN 936-99 I KRISTIANIA

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

Kristiania 12te Mai 1899

G. Bull

936.

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

Kr.a Stadsingeniørkontor, 19de Mai 1899.

Chr. Sundt

E. Goffeng

1041 II/99

Sendes den øvre Bygningskommission. I Henhold til § 70 foreslaas det bestemt at der i Bagbygningen skal anlægges 2 Trapper gjennem alle Etager til Loftet. Korridorerne skal have ildfaste Vægge og Indrede Døre. 1ste og 2den Kjælderlag skal udføres ildfast.

Kristiania 23de Mai 1899 G. Bull

Kr. 2/99-24

Bilag

1041 III
99

Bygnings kommissionen har besluttet: I Henhold til § 9 bemerke at de i Bygningen skal anlægges 2 Trapper gjennem alle Etager til Loftet. Korridorene skal have ildfaste Vægge og pudsede Lofter. 1ste og 2det Etage skal have ildfaste Gulve.

Forøvrigt bemærke at Bygningen ikke maa gives Anvisning mod Nabolomten saavit at alle Vinduer maa forsynes med ildfaste Rammer. Herhos henvises til Skrivelse og Tegninger.

Man henleder dernæst opmærksomheden paa at nærværende Byggeforetagende saavidt skjønnes i sin Helhed vil komme til at rammes af Bestemmelserne i den nu saakaldte nye Bygningslov efter dens § 103 se Odelstingsprop. No 12 for 1899.

Man vil da specielt gjøre opmærksom paa Bestemmelserne angaaende Brandgavle, se § 44, hvorefter de ikke vil være tilladt til at anbringe Vinduer ind mod Matr No 13 B Dronningens Gade, videre Bestemmelserne angaaende Gaardspladsens Størrelse, Etageantal, Trapper m.m.

Kristiania den 29de Mai 1899.

Chr Bull

Overensstemmende Hr. Stadskonduktøren tilbagesendt af indkomne Beregninger, dat. 19 ds., der paa ny er undersøgte, da Sagen har været under Behandling. Kr.a 31. Mai 1899. C. H. Grosberg.

1041 IV
99

Tilbagesendes til Hr. Arkitekten med Anmodning om at ville indsende Bygningen efter den i foranstaaende Tegning gjorte Bemærkninger forsynet med Maalene omarbeidet. —

Kristiania den 3die Juni 1899.

Chr Bull

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Tanja Vardund Sivilarkitekt
Drammensveien 126 A
0277 OSLO

Dato: 12.12.2011

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 201109390-8 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Marianne Birkeland | Arkivkode: 531

Byggeplass:	KIRKEGATA 12	Eiendom:	207/116
Tiltakshaver:	Mesna Capital AS	Adresse:	Slemdalsveien 72, 0373 OSLO
Søker:	Tanja Vardund Sivilarkitekt	Adresse:	Drammensveien 126 A, 0277 OSLO
Tiltakstype:	Kontor-/administrasjonsbygg	Tiltaksart:	Bruksendring

RAMMETILLATELSE - KIRKEGATA 12

Svar på søknad om tillatelse for tiltak etter plan- og bygningslovens § 20-1.
Vilkår for igangsetting.

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

I medhold av plan- og bygningsloven (pbl) § 20-1 bokstav c), d) og e) godkjennes søknaden, mottatt Plan- og bygningsetaten den 30.06.2011. Det vises for øvrig til søknadens vedlagte tegninger, utsnitt av reguleringskart og ansvarsretter.

I medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 gis det dispensasjon fra gjeldende reguleringsbestemmelser § 1b) vedrørende utnyttelsesgrad, og fra plan- og bygningsloven § 29-4 vedrørende avstand fra nabogrense.

Det foreligger merknader til søknaden.

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i Byrådens sak 08/2010 av 29.06.2010.

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

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

Byggetiltaket medfører dispensasjon fra gjeldende reguleringsbestemmelser § 1b) vedrørende utnyttelsesgrad, og fra plan- og bygningsloven § 29-4 vedrørende avstand fra nabogrense

Den 18.02.2011 ble det avholdt forhåndskonferanse vedrørende utvikling av bygning/eiendom med boligbruk i Kirkegata 12. Det vises til kommunens sak nr. 201101614.

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

Gjeldende plangrunnlag:
Eiendommen er regulert til spesialområde (bevaring) gjennom reguleringsplan S-2413, vedtatt 22.08.1979. Eiendommen står dessuten oppført på Byantikvarens gule liste over bevaringsverdige bygninger. Tillatt grad av utnytting på eiendommen er U = 2,5 i henhold til gjeldende regulering.

Kirkegata 12 er en del av Kvadraturen-området i Oslo. Den 04.06.2009 vedtok bystyret en egen handlingsplan for Kvadraturen: *Ny giv i Kvadraturen!* er ikke et juridisk bindendene dokument, men skal være retningsgivende for det videre arbeid med planlegging og gjennomføring av tiltak i Kvadraturen. Målet for handlingsplanen er å gjøre Kvadraturen til et inviterende, levende og mangfoldig sentrumsområde for alle. For å oppnå dette foreslår handlingsplanen en rekke tiltak knyttet til fire innsatsområder, samt angir normer og retningslinjer for arealbruk.

Uttalelser fra annen myndighet:
Byantikvaren har uttalt seg til tiltaket i brev, datert 28.10.2011. Under følger et utdrag av Byantikvarens vurdering:

"Tiltak på loft med antall, størrelse og plassering av takvinduer vurderes å være i henhold til de føringer for ubygging av loft i murgårder som finnes i loftsveilederen: Vi anmoder imidlertid om at eksisterende pipe ikke fjernes og at en ny takterrasse trekkes vekk fra denne. Ny takrenne bør utføres i blikk."
"Byantikvaren ser positivt på at de sekundære gangbroene fjernes. I dette tilfellet finner vi det dessuten naturlig at vindusbåndene forlenges når gangbroene fjernes."

Konklusjon:
"Med henvisning til ovenstående vurdering anbefales innesetting av syv og fem takvinduer i takflate som vist på tegning Snitt B-B og Fasade bakgård datert 25.05.2011. Byantikvaren fraråder imidlertid fjerning av pipe. Vi anbefaler at denne beholdes, og at ny takterrasse trekkes noe vekk fra pipen. Fjerning av gangbroer og forlengelse av eksisterende vindusbånd anbefales. (…) Eiendommen er regulert til bevaring. Byantikvaren forutsetter derfor at originale/eldre vinduer bevares. "

(Tiltaket har blitt omprosjektert på bakgrunn av byantikvarens uttalelse, og takterrasse er trukket lenger vekk fra pipen i de godkjente tegningene.)

Protester/bemerkninger:
Tiltaket ble nabovarslet 10.06.2011. Johan Kleven har på vegne av Dronningens gate 13 Oslo AS kommet med følgende merknad til nabovarselet:

"Konvertering til leieleiligheter krever boder etablert på loft eller kjeller (i tillegg til eventuelle boder/skap inne i leiligheten). Da loftet søkes utbygd, er kjelleren det eneste alternativet. Dette vil øke brannbelastningen i kjelleren, som i utgangspunktet har null belastning, og er en forutsetning i risikoanalysen. Vi må da forlange at det settes opp godkjent brannskille mellom eiendommene i kjelleren. Vi ønsker også å få vurdert avstenging av portrom fra gårdsrom tilhørende Dronningens gate 13 og ut til Kirkegaten."

Ansvarlig søker har kommentert nabomerknaden i brev av 28.06.2011. Her framgår det at samtlige branntekniske forhold vil bli ivaretatt ved en ombygging av bygningsmassen. Det er ikke tatt stilling til en eventuell avstengning av portrom. Tiltakshaver ønsker å komme tilbake til dette senere, etter avklaringer om eventuelle tinglyste rettigheter, og rømningsforhold med hensyn til brann.

Ansvarlig søkers redegjørelse:
Ansvarlig søker opplyser i brev av 29.06.2011 om at det søkes om å etablere 25 leiligheter med følgende fordeling:

- 9 stk. i 2 etg
- 7 stk. i 3 etg
- 7 stk. i 4 etg
- 1 stk. i 5 etg
- 1 stk. på loft

Til sammen gir dette:

- 2-roms - 16 stk.
- 3-roms - 8 stk.
- 5-roms - 1 stk.

Grunnet eksisterende bygningsmasses form er kun 6 av leilighetene gjennomgående. Alle leiligheter har tilgang til et trapperom. Alternativ rømningsvei er ved hjelp av brannvesenets stigemateriell. Bygget sprinkles.

I handlingsplanen for Kvadraturen står det at leilighetene i Kvadraturen skal være minimum 35m². Ansvarlig søker har i følgebrevet til søknaden redegjort for at to av leilighetene i 2. etasje er på henholdsvis 29 og 30 m². Da 6 av leilighetene er på 60m² og over er det bedt om fritak fra handlingsplanen for disse to leilighetene.

Det ønskes å etablere 12 stk. vinduer (780x1400mm) på loft i bakgårdsbygget. Det finnes i dag fire eksisterende vinduer i dette området, nye vinduer vil erstatte disse. Videre søkes det om å bygge en takterrasse nedsenket i takflate på loft i bakgårdsbygget. Det økes ikke installert heis i bygget. Leilighetene er derfor ikke tilrettelagt for universell utforming.

Gangbroer
Det finnes i dag to gangbroer (oppført i nyere tid) som forbinder omsøkte bebyggelse med nabobebyggelsen i bakgård. Disse søkes revet. Gangbroene ligger over naboeiendommen, og det forutsettes at et samtykke foreligger fra eier av naboeiendommen før gangbroene rives.

Uteoppholdsarealer
Kun en av leilighetene, den på loft, får egen terrasse. Bakgård blir i dag brukt som gjennomkjøring for biler da det er tinglyst adkomst for nabobebyggelsen i bakgård. Det er derfor ikke uteoppholdsareal tilrettelagt for beboere på eiendommen.

Det ligger et stort grøntområde i nærheten av bebyggelsen, Akershus festningsområde, og det finnes og mindre plasser som Bankplassen i umiddelbar nærhet av omsøkt bygningsmasse. Ansvarlig søker håper dette kan kompensere for det manglende uteoppholdsarealet.

Boder
Det er prosjektert 25 boder i kjeller på 8m2 eller mer, samt en sportsbod/disponibelt.
Det vil si at samtlige leiligheter får egen kles- og sportsbod i kjeller. Kjelleren skal ventileres.
Leiligheten i 5. etasje og på loft får i tillegg hver sin innvendige klesbod på 3m2.

Parkering av biler og sykler
Det er i dag ingen parkering eller sykkelparkering på egen grunn. Parkering skjer kun i gate, og bakgård blir i dag blant annet brukt som gjennomkjøring for biler da det er tinglyst adkomst for nabobebyggelsen i bakgård.

Plan- og bygningsetatens vurdering:
Plan- og bygningslovens § 31-1 gir føringer for at kommunen skal se til at historisk, arkitektonisk eller annen kulturell verdi som knytter seg til et byggverks ytre, så vidt mulig blir bevart ved endring av eksisterende byggverk, oppussing og rehabilitering.

Eiendommen er regulert til spesialområde bevaring, og i slike saker tillegges Byantikvarens faglige vurdering særlig vekt.
Generelt vurderer Plan- og bygningsetaten det som svært positivt at man fortetter innenfor eksisterende volum, og dermed også får oppgradert eksisterende bygningsmasse. Det er et politisk ønske om fortetting i byen, og flere boliger i Kvadraturen-området er et viktig virkemiddel for vitalisering av denne bydelen. Tiltaket vurderes i all hovedsak til å være i tråd med handlingsplanen *Ny giv i Kvadraturen!*

Plan- og bygningsetaten vurderer tiltaket til å være i tråd med bygningens opprinnelige uttrykk og arkitektoniske verdi.

Dispensasjoner
Tiltaket er i strid med (1) pbl § 29-4 vedrørende avstand til nabogrense og (2) gjeldende reguleringsbestemmelsers § 1 b) vedrørende grad av utnytting, og er avhengig av dispensasjon for å kunne få rammetillatelse.

1.Avstand til nabogrense.
Slik tiltaket foreligger per i dag, er det i strid med plan- og bygningslovens krav om avstand til nabogrense. Det er derfor søkt om dispensasjon fra avstandsbestemmelsene i pbl §29-4.
Hensynet bak bestemmelsen om avstand til nabogrense er brannvernhensyn og å sikre lys og luft mellom bygninger. Under vurderingen av søknader som krever dispensasjon skal kommunen bla. legge særlig vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, sikkerhet og tilgjengelighet, jf. pbl §19-2. Tiltakets plassering skal også vurderes opp mot visuelle kvaliteter, nabobygningens plassering, bokvalitet etc.

Søknaden begrunnes med at eksisterende bebyggelse i dag ligger inntil nabogård og nabogrense. Omsøkte tiltak endrer ikke størrelse eller høyde på bebyggelsen. Samtlige branntekniske forskrifter i forbindelse med eventuell brannsmitte vil bli fulgt.

Plan- og bygningsetaten kan ikke se at de foreslåtte fasadeendringene vil være til sjenanse for de tilgrensende naboene, verken med hensyn til innsyn eller solforhold. Det framgår av søkers redegjørelse at hensynet til brannsmitte mellom bygninger ivaretas. Tiltaket anses dessuten å ligge innenfor det som er påregnelig i en tett bysituasjon.

Etter Plan- og bygningsetatens skjønn blir ikke hensynene bak bestemmelsen om avstand til nabogrense vesentlig tilsidesatt og dispensasjon kan gis.
Vilkårene for dispensasjon etter plan- og bygningslovens §19-2 er oppfylt, og søknaden om dispensasjon innvilges.

2. Grad av utnytting.
Tiltaket er i strid med gjeldende reguleringsbestemmelsers § 1 b) vedrørende grad av utnytting. Det er opplyst at U-graden øker fra 2,96 til 3,16 som følge av tiltaket. Tillatt grad av utnytting på eiendommen er U = 2,5.

Som begrunnelse for søknaden opplyser ansvarlig søker om at eksisterende U-grad i dag allerede ligger over U-graden som er angitt i bestemmelsene. Eksisterende bygningsvolum endres ikke som følge av tiltaket, og ansvarlig søker kan heller ikke se at økt U-grad gir negative forhold for nabobebyggelsen.

Hensikten med å fastsette en maksimalt tillatt U-grad, er å regulere bygningers volum over terreng og bygningers totale areal.

Samtidig er fortetting innenfor eksisterende volum en politisk ønsket utvikling i den tette byen. I denne saken øker ikke bygningens volum nevneverdig og inngrepene i takflatene er beskjedne. Økningen i U-grad skyldes primært at loftet bygges ut. Plan- og bygningsetaten vurderer at hensynene bak reguleringsbestemmelsene ikke blir vesentlig tilsidesatt som følge av tiltaket, og videre vurderes fordelen av å bygge om til boliger i Kvadraturen, som langt større enn eventuelle ulemper som følger av at U-graden øker.

Konklusjon
Plan- og bygningsetaten er positivt innstilt til tiltaket, under forutsetning av at Byantikvarens merknad vedrørende bevaring av originale / eldre vinduer tas til følge.

Under henvisning til det som for øvrig er anført under respektive avsnitt, finner Plan- og bygningsetaten at det omsøkte tiltaket tilfredsstiller plan- og bygningslovens bestemmelser, og kan godkjennes.

Godkjenning

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201109390			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan			1/19
Plan kjeller	E-11	25.05.2011	1/30
Plan 2.etg	E-12	25.05.2011	1/31
Plan 3 og 4.etg	E-13	25.05.2011	1/32
Plan 5.etg	E-14	25.05.2011	1/33
Snitt A-A	E-17	25.05.2011	1/36
Fasade	E-19	25.05.2011	1/38
Plan loft	073.26 - rev A		11/2
Takplan	073.27 - rev A	21.11.2011	11/3
Snitt B-B	073.31 - rev A	21.11.2011	11/4

Følgende foretak har fått godkjent ansvarsrett i tiltaket, sak 201109390	
Organisasjonsnr Navn	**Beskrivelse**
965340343 NEAS ASA	PRO, tkl.2: Brannkonsept.
984699328 TANJA VARDUND	SØK: hele tiltaket. PRO, tkl.2: Arkitektur.

Plassering
Tiltaket skal i plan og høyde plasseres slik det fremgår av godkjente tegninger.

Igangsettingstillatelse:
Tiltaket tillates ikke igangsatt før ansvarlig søker har fått igangsettingstillatelse. Før igangsettingstillatelse kan gis må følgende dokumentasjon innsendes:

1. Resterende søknader om ansvarsretter for prosjektering og utførelse må være innsendt og godkjent.
2. Oppdatert gjennomføringsplan
3. Tiltaket utløser krav om avfallsplan og miljøsaneringsbeskrivelse jf. TEK10 §§ 9-6 og 9-7. Avfallsplan og miljøsaneringsbeskrivelse skal ikke behandles og godkjennes av etaten. Saksbehandler må påse at ansvarsområdet miljøsanering er ansvarsbelagt både for prosjekterende og utførende i tiltaksklasse 1-3. (Vilkår for ferdigattest: Sluttrapport for avfallshåndtering skal vedlegges søknad om ferdigattest jf. SAK10 § 8-1.)

Klageadgang:
Dette vedtaket kan påklages. Frist for å klage er satt til tre uker etter mottakelse av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

Bortfall av tillatelse
En tillatelse gjelder i 3 år. Tiltaket må være satt i gang innen 3 år, ellers faller tillatelsen bort. Fristen begynner å løpe fra vedtaksdato. Det må søkes om igangsettingstillatelse i god tid før fristen går ut.Ved eventuell klage på vedtaket begynner fristen å løpe fra dato for det endelige vedtaket i klagesaken.

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

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 30.11.2011 av:

Marianne Birkeland - Saksbehandler
Marianne Kaperdal - Enhetsleder

Vedlegg:
Orientering om klageadgang

Kopi til:
Mesna Capital AS, Slemdalsveien 72, 0373 OSLO, bjarne@ulnica.no
Byantikvaren, Postboks 2094 Grünerløkka, 0505 OSLO, postmottak@bya.oslo.kommune.no

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Tanja Vardund Sivilarkitekt
Sommerogata 17
0255 OSLO

Dato: 30.05.2014

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

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

FERDIGATTEST - KIRKEGATA 12

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

Det vises til søknad om ferdigattest av 23.04.2013

Den dokumentasjon som er fremlagt bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag, og med den korreksjonen som fremgår av tegningsnummer E-26, gis ferdigattesten. Det forutsettes at endringen ikke går utover rammene i tillatelsen. Slike endringer skal godkjennes av Plan- og bygningsetaten før de gjennomføres.

Følgende tegninger ligger til grunn for ferdigattesten

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

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

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

Fasade mot gate*	E-26	23.03.2012	54/5

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

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

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

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 30.05.2014 av:

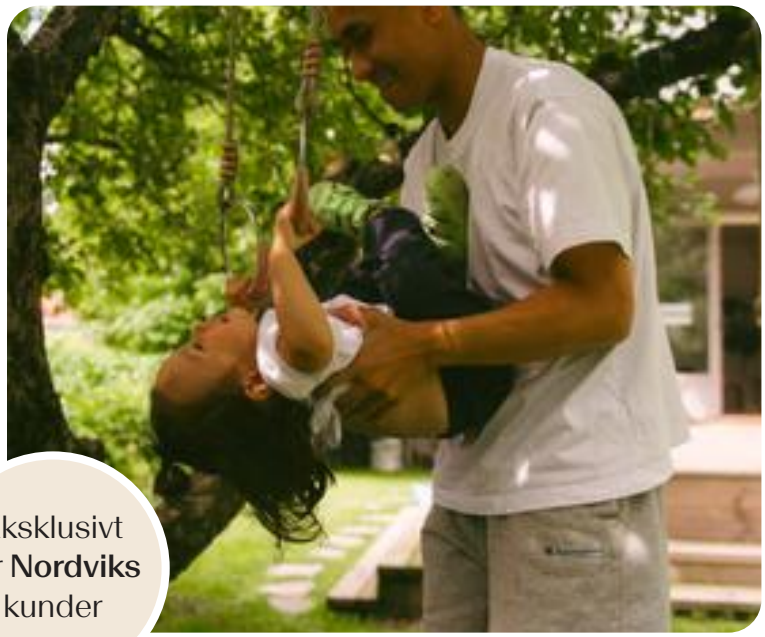
Roar Havdal Mortensen - Saksbehandler
Per-Arne Horne - enhetsleder

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet: **11 800,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

3. Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, radio og musikkanlegg
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. Baderomsinnredning/Utstyr
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. Garderobeskap
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. Kjøkkeninnredning medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. Avtrekksvifter av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. Sentralstøvsuger medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. Lyskilder
Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke.

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. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

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

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 34-0233/25

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Kirkegata 12A 0153 OSLO
Matrikkel: Gnr 207, bnr 116, snr 20 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: _____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse,
jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

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: _____

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

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Silje Heggø
Daglig Leder / Eiendomsmegler / Partner
Fjordbyen Eiendomsmegling AS
s.heggo@nordvikbolig.no
901 33 890



Joachim Lindhjem
Eiendomsmegler MNEF / Partner
Fjordbyen Eiendomsmegling AS
j.lindhjem@nordvikbolig.no
941 58 144

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under: