PRIVATMEGLEREN
DYVE & PARTNERE

# CHRISTIES GATE 15

# Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

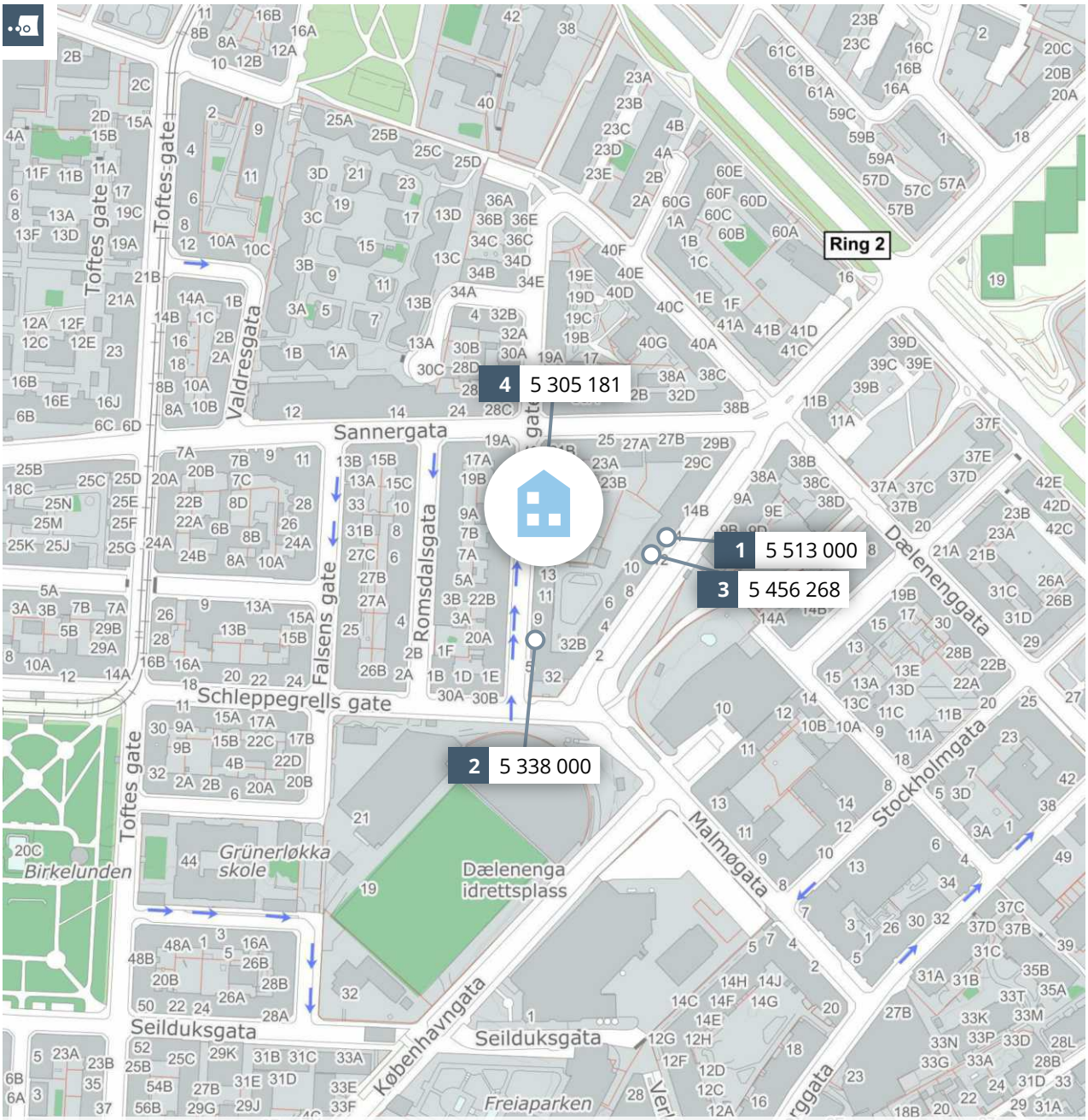
Informasjon fra forretningsfører - Borettslag

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema




# Meglers verdivurdering

# CHRISTIES GATE 15

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Dyve og Partnere AS den 05.03.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Jørgen Ek.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

# Christies gate 15, 0557 OSLO

Borettslagsleilighet på selveiertomt, bygget i 1966

GNR 227 BNR 65 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO
GRUNNKRETS RODELØKKA RODE 2

Verdivurdert til

**4 990 000**

| 237 557 | 5 227 557 | 106 685 |
|---|---|---|
| Fellesgjeld | Totalt | m² pris |

| | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA | GUA | ALH |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Areal | 49 m² | 7 m² | - m² | - m² | - m² | - m² |
| Byggeår | | | | | | 1966 |

| | |
|---|---|
| Fellesutgifter | 4 328 |
| Formue | 15 569 |
| Soverom | 1 |
| Etasje | 3 |
| Heis | |

## Sammenlignbare salg i nærområdet

| EIENDOM | SALGSDATO | PRISANT | PRIS | FELLESGJ | TOTALPRIS | M² PRIS |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 Fagerheimgata 14<br>50 m² 1933 4. etg 2 sov | 04.11.2025 | 5 350 000 | **5 405 000** | 108 000 | 5 513 000 | **110 260** |
| 2 Christies gate 7<br>50 m² 1932 3. etg 1 sov | 02.07.2025 | 5 280 000 | **5 250 000** | 88 000 | 5 338 000 | **106 760** |
| 3 Fagerheimgata 12<br>50 m² 1933 5. etg 1 sov | 24.09.2025 | 5 490 000 | **5 350 000** | 106 268 | 5 456 268 | **109 125** |
| 4 Christies gate 15<br>49 m² 1966 3. etg 1 sov | 20.08.2025 | 5 250 000 | **5 060 000** | 245 181 | 5 305 181 | **108 269** |

Velkommen til Christies gate 15, presentert av Jørgen Ek ved PrivatMegleren Dyve & Partnere. Her har vi gleden av å presentere en lys og innbydende 2-roms leilighet med attraktiv og sentral beliggenhet på Grünerløkka.

Leiligheten ligger i øvre del av Grünerløkka, i en rolig og enveiskjørt gate som gir en tilbaketrukket og behagelig atmosfære, samtidig som du har kort vei til alt bydelen har å by på. Boligen byr på en lys stue- og kjøkkenløsning, et romslig soverom med god oppbevaringsplass og et pent flislagt bad. Leiligheten byr på store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys og skaper en luftig og trivelig romfølelse.

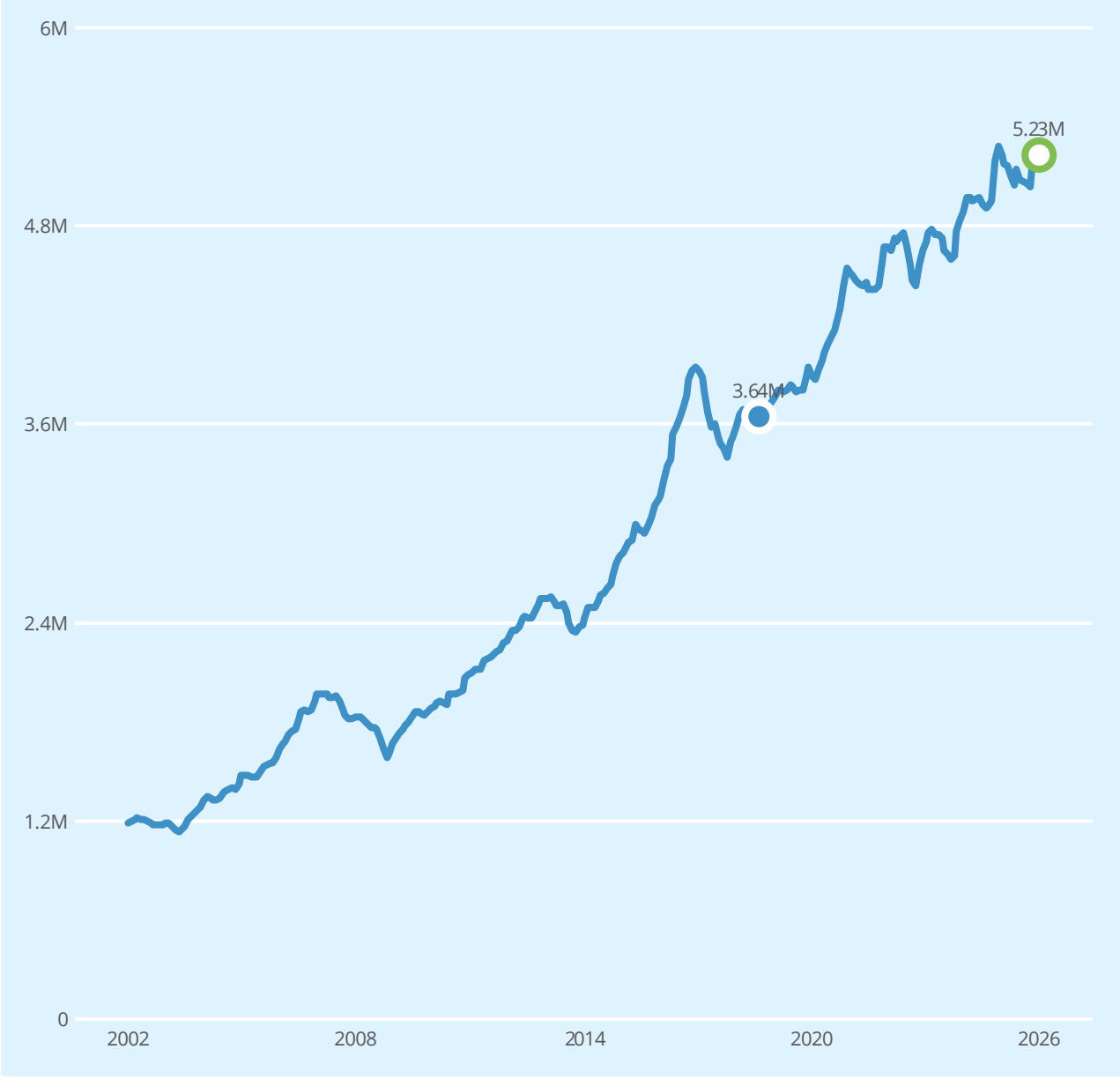
Felleskostnadene inkluderer blant annet varmtvann, fyring og internett, noe som bidrar til lave strømkostnader og forutsigbare månedlige utgifter. Det er felles vaskeri, treningsrom og sykkelparkering i borettslaget. Det er også mulighet for å leie parkeringsplass i bakgården.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

# Historiske omsetninger




Salg | Meglers verdivurdering | Prisindeks | Endring av eiendom

1 Blokk

| REGISTRERT | SALGSDATO | TINGLYST | PRISANT | PRIS | FELLESGJELD | TOTALPRIS | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 22.10.2018 | 31.10.2018 | 19.12.2018 | 3 450 000 | 3 375 000 | 267 423 | 3 642 423 | |
| 07.11.2009 | 17.11.2009 | 18.01.2010 | 1 750 000 | 1 750 000 | - | 1 750 000 | 2 |
| 28.11.2002 | 20.01.2003 | | 995 000 | 1 030 000 | - | 1 030 000 | 2 |

2 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

## Leiligheter til salgs i RODELØKKA RODE 2 grunnkrets nå

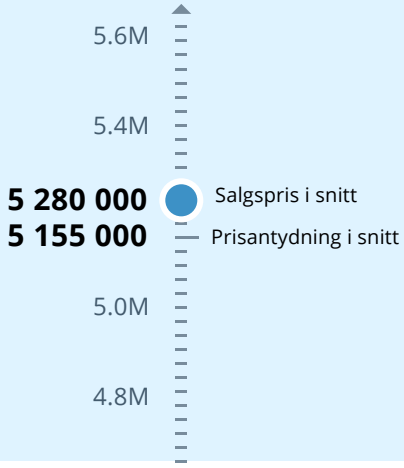
3
leiligheter til salgs




Annonsene har i snitt ligget ute i
117
dager

## Leiligheter solgt i RODELØKKA RODE 2 grunnkrets siste 3 mnd

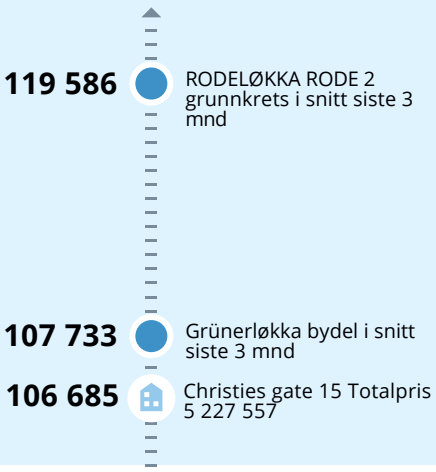
18
leiligheter solgt




Solgt i snitt i løpet av
9
dager

for 2.5% over prisantydning

## Analyse m²-priser



# Christies gate 15
# 0557 OSLO

## Tilstandsrapport
## Eierskifte

| | |
|---|---|
| Boligtype: | Leilighet |
| Byggeår: | 1966 |
| BRA: | 56 $m^2$ |
| BRA-i: | 49 $m^2$ |
| Rapportdato: | 3.3.2026 (Gyldig til 3.3.2027) |

## Samlet vurdering

| TG-0 | TG-1 | TG-2 | TG-3 | TG-IU |
|---|---|---|---|---|
| 0 | 8 | 3 | 0 | 4 |



Sondre Ellingsen
Takst Nor AS
post@takstnor.no
47651560
Christies gate 15
0557 Oslo

# 1. Tilstandsgradene

TG-0

**Tilstandsgrad 0: Ingen avvik**
Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG-1

**Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik**
Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG-2

**Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik**
Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader

TG-3

**Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik**
Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

# 2. Om rapporten

## Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) av 8. juni 2021 nr. 1850, slik forskriften er endret ved forskrift av 16. desember 2025 nr. 2614. Tilstandsgrader i rapporten er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2018

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

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

## Struktur og referansenivå

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

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

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

## Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/40571

## Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

## Hvordan undersøkelsene skal skje

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

# 3. Rapportsammendrag

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

## Bygningsdeler med TG2

| Bygningsdel | Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad |
|---|---|
| Vinduer og dører | Det er registrert vinduer med 2-lags isolerglass fra 1993, og alder tilsier forventet vedlikeholds- og mulig oppgraderingsbehov over tid. |
| Vannbåren varme | Alder på anlegget er ukjent og det er begrenset innsyn i rørføringer, noe som gir usikkerhet rundt tilstand og restlevetid. |
| Våtrom | Overflatemålinger viser grønne verdier, men badet er fra ca. 2015 og deler av forventet levetid er benyttet. |

## Bygningsdeler med TG-IU

| Bygningsdel | Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad |
|---|---|
| Takkonstruksjon og loft | Takkonstruksjon og loft inngår i borettslagets felleskonstruksjoner og er ikke vurdert som del av denne tilstandsrapporten. |
| Trapp | Fellesarealer (trappeoppgang og heis) inngår ikke i tilstandsrapportens omfang og er ikke tilstandsvurdert. |
| Varmtvannsbereder | Varmtvann leveres via borettslagets fellesanlegg og er ikke tilstandsvurdert som del av rapporten. |
| Ventilasjon | Ventilasjonen er ikke funksjonstestet da det er fellessystem |

# 4. Informasjon om oppdraget

| Befaringsdato | Rapportdato |
|---|---|
| **2.3.2026** | **3.3.2026** |

## Hjemmelshavere

Navn: **Helene Aarem Søreide**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Selgers egenerklæringsskjema, datert 02.03.2026 er fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig i samsvar med krav i NS 3600 punkt 6.2 og 6.4. Opplysningene er vurdert som en del av tilstandsanalyse og hensyntatt ved beskrivelse av eventuelle avvik. Vurderingene er utført i henhold til gjeldende krav i TEK10 og TEK17, der dette er relevant. Det gjøres oppmerksom på at skjemaet baserer seg på selgers subjektive kjennskap og forståelse.

Følgende er nevnt av eier:

Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar Ja, kun av faglært
Beskrivelse Byttet baderomsinnredning og vask
Arbeid utført av Axor vvs

Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar Ja, kun av faglært
Beskrivelse Rehabilitering av fasade
Arbeid utført av Pa entreprenør as og Millab Consult as

## Informasjon om bygningssakkyndig

| | | | |
|---|---|---|---|
| Navn: | **Sondre Ellingsen** | Telefon: | **47651560** |
| Firma: | **Takst Nor AS** | Epost: | **post@takstnor.no** |
| Tittel: | | Adresse: | **Øvre Skalstadvei 17, 3340 Åmot** |
| Profesjonsansvarsforsikring: | **Tryg Forsikring** | | |

**Egne premisser:**

Denne tilstandsrapporten er utarbeidet i samsvar med NS 3600:2018 – Tilstandsanalyse av bolig, og oppfyller kravene i forskrift til avhendingslova (FOR-2021-06-08-1850). Rapporten danner grunnlag for eierskifte og beskriver boligens tekniske tilstand slik den fremstår ved befaring.

Generelt:
• Rapporten beskriver kun avvik, det vil si forhold som er dårligere enn referansenivået for byggetiden. Rapporten fremhever ikke positive sider ved boligen utover det som nevnes eksplisitt.
• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen.
• Avvik er i hovedsak vurdert ut fra byggeskikk og tekniske krav som gjaldt ved oppføring. Enkelte bygningsdeler er vurdert etter gjeldende forskrift, for eksempel våtrom, brannsikkerhet og rømningsforhold.
• Der bygningsdeler ikke kan vedlikeholdes, og hvor utskiftning er eneste alternativ, benyttes kort forventet gjenværende brukstid (<10 år) som grunnlag for tilstandsgrad, selv uten påviste symptomer (gjelder f.eks. membraner, taktekking, drenering, isolerglass, varmtvannsbereder, varmekabler m.m.).
• Rapporten gjelder hovedbygning. Eventuelle tilleggsbygg (garasje, boder m.m.) gis kun enkel beskrivelse uten tilstandsgrad med mindre annet fremgår.

Befaring og metode
• Befaring er gjennomført med visuelle observasjoner av tilgjengelige og synlige flater. Det er ikke utført destruktive inngrep eller åpninger.
• Skjulte bygningsdeler eller arealer som ikke var tilgjengelig ved befaring, er ikke vurdert. TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt) er benyttet der nødvendig.
• Takkonstruksjoner og taktekking vurderes normalt fra bakkenivå/tilgjengelige steder. Der visuell inspeksjon ikke lar seg gjøre, vurderes tilstanden ut fra alder, materiale og synlige forhold.
• Funksjonsprøving er ikke utført på bygningsdeler som isolasjon, røranlegg, varmekilder, el-anlegg, ventilasjon, pipe og ildsted.
• Snødekkede eller utilgjengelige flater er ikke vurdert.
• Det gis ingen vurdering av hvitevarer, brunevarer eller løst inventar.
Kostnadsanslag og tiltak
• For alle tilstandsgrader 3 skal det angis et anslag på utbedringskostnad. Anslaget er basert på registrert avvik, foreslåtte tiltak og bygningsdelens standard og kvalitet. For tilstandsgrad 2 oppgis konsekvens og anbefaling..
• Anslaget må ikke forveksles med pristilbud fra håndverker. Sluttkostnad kan avvike betydelig avhengig av valgt løsning, kvalitet og markedspriser. Viktig informasjon til kjøper

• Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumenter og denne rapporten. Slike forhold kan ikke påberopes som mangel, jf.avhendingslova § 3-10.
• Visuelle overflater og tekniske inntrykk inngår i kjøpers undersøkelsesplikt.
• Kjøper anbefales å gjennomføre egen befaring, gjerne med fagkyndig, før bud inngis. Kjøp av bolig uten besiktigelse svekker klagerett ved skjulte eller åpenbare avvik.
• Informasjon gitt av selger og tredjepart (f.eks. håndverkere eller utbygger) er vurdert der det er hensiktsmessig, men det tas forbehold om riktigheten.

## Informasjon om boligen

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Adresse: | **Christies gate 15, 0557 Oslo** | | | | | | |
| Kommunenr: | **301** | Gårdsnr: | **227** | Bruksnr: | **65** | Festenr: | |
| Seksjonsnr: | | Andelsnr: | **15** | Leilighetsnr: | | | |
| Byggeår: | **1966** | | | | | | |
| Boligtype: | **Leilighet** | | | | | | |

**Generell beskrivelse av boligen:**
Leilighet i boligbygg med flere boenheter, oppført i 1966. Etasjeskillere er utført i betong, og yttervegger er utvendig kledd med teglfasade/teglforblending. Leiligheten har vinduer med rammer og karmer i treverk med isolerglass, samt brann- og lydklassifisert entrédør. Innvendig er det 1-stavs parkett i oppholdsrom, flislagt bad og malte overflater på vegger. Kjøkkenet har hvit innredning med integrerte hvitevarer.

# 5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

## Bygning: Hovedbygg

### Hovedareal

| Etasje | BRA | BRA-i (internt bruksareal) | BRA-e (eksternt bruksareal) | BRA-b (Innglasset balkong) | TBA (terrasse- og balkongareal) |
|---|---|---|---|---|---|
| **3. etasje** | **56** | **49**<br>Romfordeling:<br>Gang<br>Stue<br>Kjøkken<br>Soverom<br>Bad | **7**<br>Romfordeling:<br>Loftsbod<br>Kjellerbod | **0** | **0** |
| **Totalt m²** | **56** | **49** | **7** | **0** | **0** |

## Kommentar til arealberegning

Arealet er oppmålt med 3D-laserskanner (Leica BLK2GO), som leverer målenøyaktighet innenfor ±2 %, i samsvar med kravene i avhendingsloven fra 1. januar 2022.
Arealgrunnlaget er basert på 3D-punktskydata.
NS 3940 angir at arealmåling normalt skal utføres like over gulvlist. På grunn av møblering og løsøre som begrenset tilgjengelige måleflater ved gulvnivå, ble målehøyde ca. 1,5 meter over gulv benyttet for å sikre flest mulig målepunkter på omsluttende vegger.
Denne metoden innebærer et avvik fra NS 3940, men vurderes som nødvendig for å oppnå et best mulig målegrunnlag basert på pålitelig og etterprøvbar datainnsamling. I enkelte rom og situasjoner er måling like over gulvlist likevel benyttet, eksempelvis der vegger er skrånende eller der det forelå andre forhold som krevde dette.

Bodareal er oppmålt manuelt med enkel laseravstandsmåler. Målingene er basert på tilgjengelige målepunkter og forutsetter rette og entydige avgrensninger. På grunn av bodenes utforming, innredning og/eller begrenset tilgjengelighet kan arealene ikke måles med samme metode og etterprøvbarhet som hovedarealer oppmålt med 3D-laserskanner. Oppgitte bodarealer må derfor anses som ca.-mål, og avvik kan forekomme. Ved behov for eksakte mål anbefales kontrollmåling/tømning av bod og ny oppmåling.

# 6. Hovedrapport

## 6.1 Vinduer og dører

| Beskrivelse |
| --- |
| Leiligheten har vinduer med rammer/karmer i treverk med isolerglass. Det er registrert 2-lags isolerglass fra 1993. Leiligheten har brann- og lydklassifisert entrédør. Innvendig er det slette innerdører. |

| | |
| --- | --- |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Ja |
| Etter funn av datomerking på vinduer er dette siste gang det er oppgradert. | |
| Er det påvist punkterte eller sprukne glass? | Nei |
| Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader? | Nei |
| Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen? | Nei |
| Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming? | Nei |

**Oppsummering av vinduer og dører** **TG-2**

Vurdering
Vinduer med 2-lags isolerglass fra 1993 vurderes å være av eldre dato, med forventet vedlikeholdsbehov over tid. Det kan forekomme redusert tetthet og isolerende egenskaper sammenlignet med nyere løsninger. Entrédør er registrert som brann- og lydklassifisert. Innerdører fremstår som ordinære.

Konsekvens
Alder kan medføre behov for vedlikehold/utbedringer, og det kan oppstå trekk og/eller kondens ved svekket tetthet.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Det anbefales kontroll av tetningslister, beslag og overflater, samt vedlikehold av treverk ved behov. Ved tegn til funksjonssvikt, trekk eller kondens anbefales nærmere vurdering og eventuelle tiltak/utskifting. Vinduer er en del av borettslagets vedlikeholdsplikt.

## 6.2 Takkonstruksjon og loft

| | |
| --- | --- |
| Tilgjengelighet | Ikke tilgjengelig |

**Totalvurdering av takkonstruksjon og loft** TG-IU

Takkonstruksjon og loft inngår i borettslagets felles konstruksjoner/fellesarealer og ligger under borettslagets vedlikeholdsansvar.

Vurdering
Takkonstruksjon og loft er ikke en del av denne tilstandsrapportens omfang. Det er derfor ikke foretatt nærmere besiktigelse, vurdering eller tilstandsgradering av takkonstruksjon, taktekking, undertak, beslag, renner/nedløp, loftsrom eller eventuelle tekniske installasjoner i tilknytning til loft/tak. Eventuelle opplysninger om tilstand, utførte arbeider eller planlagt vedlikehold må innhentes fra borettslaget, eksempelvis via styret/forretningsfører og tilgjengelig FDV-/vedlikeholdsdokumentasjon.

Konsekvens
Tilstand og vedlikeholdsbehov for takkonstruksjon og loft er ikke vurdert i rapporten. Eventuelle avvik, fuktforhold eller skader i felles takkonstruksjon/loft kan likevel påvirke bygget og den enkelte boenhet.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Det anbefales å innhente informasjon om borettslagets vedlikeholdsplan, tidligere utbedringer og eventuell pågående/planlagt rehabilitering av tak og loft. Ved konkrete bekymringer eller indikasjoner på forhold som kan relateres til tak/loft anbefales nærmere vurdering gjennom borettslaget.

## 6.3 Kjøkken

### Overflater og innredning

| | |
|---|---|
| Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin? | Nei |
| Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje? | Nei |

**Oppsummering av overflater og innredning** TG-1

Kjøkkenet har IKEA-kjøkkeninnredning med laminat benkeplate. Det er kullfilterventilator. Kjøkkenet er utstyrt med integrert kjøleskap og fryser, induksjon platetopp og innbygd stekeovn. Det er montert waterguard. Det er ikke montert komfyrvakt.

Vurdering
Kjøkkeninnredning og overflater fremstår med normal bruksslitasje. Kullfilterventilator er en vanlig løsning, men har normalt mer begrenset os-/fuktavtrekk enn løsning med avtrekk til det fri. Manglende komfyrvakt vurderes som et sikkerhetsmessig forbedringspunkt, selv om dette ikke nødvendigvis er et avvik for eldre kjøkkenløsninger. Waterguard er registrert og bidrar til å redusere risiko for vannskader ved lekkasje.

Konsekvens
Bruksslitasje kan gi behov for vedlikehold/oppgradering over tid. Manglende komfyrvakt kan gi økt risiko ved tørrkoking/overoppheting ved matlaging.

### Avtrekk

| | |
|---|---|
| Type avtrekk | Omluftsvifte (kullfilter) |

| Oppsummering av avtrekk | TG-1 |
|---|---|

Beskrivelse
Det er montert kjøkkenventilator med kullfilter (resirkulerende løsning).

Vurdering
Ventilatoren er enkelt funksjonstestet ved betjening og den startet. Det er ikke foretatt måling av kapasitet/luftmengder. Kullfilterløsning er avhengig av regelmessig rengjøring av fettfilter og utskifting av kullfilter for å opprettholde funksjon.

Konsekvens
Ved mangelfullt vedlikehold kan os-/luktreduksjon bli redusert, og det kan oppleves økt matos i rommet.

## 6.4 Lovlighet / HMS

| | |
|---|---|
| Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger? | Nei |
| Godkjente byggetegninger datert 28. 11. 54 samsvarer med dagens bruk. | |
| Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i branncelle r etter kravene i teknisk forskrift? | Nei |
| Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse? | Nei |
| Det foreligger ferdigattest på bygget datert i 1969. | |
| Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde? | Nei |
| Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav? | Ikke relevant/finnes ikke |
| Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp? | Ikke relevant/finnes ikke |
| Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift? | Nei |
| Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år? | Nei |

## 6.5 Trapp

| | |
|---|---|
| Tilgjengelighet | Ikke tilgjengelig |

| Oppsummering av trapp | TG-IU |
|---|---|

Beskrivelse
Trappeoppgang er en del av byggets fellesarealer. Trappeløp og rekkverk fremstår som utført etter eldre byggestandard. Det er montert heis i oppgangen.

Fellesarealer ligger utenfor denne tilstandsrapportens omfang og vedlikeholdsansvar for den enkelte boenhet. Det er derfor ikke foretatt detaljert kontroll eller tilstandsgradering av trappeløp, rekkverk, belysning, overflater eller heisanlegg. Trapp og rekkverk kan avvike fra dagens forventninger til utforming og sikkerhetsdetaljer som følge av alder og byggestandard på oppføringstidspunktet. Heis er registrert som installert i oppgangen, men funksjon, tilstand og dokumentasjon er ikke kontrollert.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Det anbefales å innhente informasjon fra borettslagets/sameiets styre/forretningsfører om vedlikehold, gjennomførte tiltak og planlagt oppgradering av fellesarealer, herunder trapp/rekkverk og heis. Ved konkrete sikkerhetsmessige forhold bør dette meldes til styret for videre oppfølging.

## 6.6 Avløpsrør

| | |
|---|---|
| Type avløpsrør | Plast |

Det er fremlagt informasjon fra borettslaget i forbindelse med renovering av bad. Borettslaget opplyser at alle avløpsrøropplegg og sluk ble skiftet i perioden 2015–2016. Avløpsrør ble skiftet fra kjeller til øverste etasje. Hovedsluk ble i hovedsak plassert i dusjsone. Avløpsrør på bad og kjøkken ble kasset inn.

| | |
|---|---|
| Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår? | Ja |

2015/16

| | |
|---|---|
| Er det manglende lufting av kloakk over tak? | Ukjent |
| Er det sen avrenning fra tappested? | Nei |
| Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget? | Nei |
| Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? | Nei |

| Oppsummering av avløpsrør | TG-1 |
|---|---|

Fremlagt informasjon tilsier at avløpssystemet i bygget, inkludert slukløsning på bad, er oppgradert i regi av borettslaget i 2015–2016. Innkassing av rørføringer medfører at deler av installasjonen er skjult og ikke kan kontrolleres visuelt ved befaring.

## 6.7 Vannledninger

| | |
|---|---|
| Type anlegg | Rør i rør system |

Det er registrert fordelerskap på bad med rør-i-rør. Det er registrert opplegg til kjøkken via fordelerskapet. Kursfortegnelse er montert på skapdør. Det er fremlagt dokumentasjon på oppgraderingen, og eier opplyser at arbeidet er utført i regi av borettslaget.

Vurdering
Rør-i-rør med fordelerskap er en vanlig løsning. Det er fremlagt dokumentasjon på oppgraderingen. Skjulte rørføringer lar seg ikke kontrollere visuelt ved befaring.

| | |
|---|---|
| Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? | Ja |

I regi av borettslaget 2015/16

| | |
|---|---|
| Er det etablert fordelerskap? | Ja |
| Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap? | Nei |
| Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? | Nei |
| Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens? | Nei |
| Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør? | Nei |
| Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig? | Nei |
| Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran? | Nei |
| Er det dårlig funksjon på stoppekran? | Nei |

**Oppsummering av vannledninger** **TG-1**

Vurdering
Rør-i-rør med fordelerskap er en vanlig løsning. Det er fremlagt dokumentasjon på oppgraderingen. Skjulte rørføringer lar seg ikke kontrollere visuelt ved befaring.

## 6.8 Elektrisk

| | |
|---|---|
| Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år? | Nei |
| Type sikringer | Automatsikringer |

Det er fremlagt samsvarserklæring for elektrisk arbeid utført i forbindelse med baderom. Det er også fremlagt samsvarserklæring for mindre arbeider utført for nåværende eier. Arbeidet omfatter kontroll av takpunkt som ikke reagerte på bryter, samt eventuelt montering av trådløs bryter på punkt. Samsvarserklæring av Elektroentreprenør GuriBy AS og er datert 21.02.2020. Sikringsskapet har automatsikringer.

| | |
|---|---|
| Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår? | Ja |

2020

| | |
|---|---|
| Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999? | Nei |
| Er det manglende kursfortegnelse? | Nei |
| Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer? | Nei |
| Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr? | Nei |
| Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd? | Ikke relevant, bereder ikke installert |
| Er kabler utilstrekkelig festet? | Nei |
| Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette? | Nei |
| Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut? | Nei |
| Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? | Nei |

Oppsummering av elektrisk

Vurdering
Fremlagte samsvarserklæringer gir etterprøvbarhet for de arbeidene som er dokumentert. Øvrig elektrisk anlegg er vurdert ut fra visuell kontroll og enkle funksjonsobservasjoner på tilgjengelige punkter ved befaring, uten inngrep i installasjonen.

Konsekvens
Forhold ved elektrisk anlegg som ligger skjult i konstruksjoner, fordelinger/tilkoblinger og komponenter som ikke er tilgjengelige, kan ikke verifiseres ved befaring.

Takstmannens rolle og avgrensning – elektrisk anlegg

Takstmannens vurdering av elektrisk anlegg er basert på visuell kontroll og enkle funksjonsobservasjoner ved befaring. Takstmannen utfører ikke målinger, belastningstester, termografering eller demontering/åpning av komponenter, og skjulte installasjoner kontrolleres ikke. Takstmannen kan derfor ikke verifisere anleggets til enhver tid tekniske tilstand eller samsvar med gjeldende krav utover fremlagt dokumentasjon og synlige/tilgjengelige forhold. Ved avvik, usikkerhet eller manglende funksjon anbefales nærmere kontroll av registrert elektroinstallatør.

## 6.9 Vannbåren varme

| | |
|---|---|
| Type anlegg | Radiatorer |

Det er montert radiatorer i leiligheten. Det er ikke observert lekkasje ved befaring. Alder på anlegget er ukjent.

| | |
|---|---|
| Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? | Ukjent |
| Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? | Nei |
| Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv? | Nei |
| Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler? | Nei |

**Oppsummering av vannbåren varme** **TG-2**

Vurdering
Radiatorer og tilhørende rørføringer er vurdert ut fra visuell kontroll av tilgjengelige deler. Når alder og historikk er ukjent, kan restlevetid og eventuelt vedlikeholdsbehov ikke verifiseres. Skjulte rørføringer og tilkoblinger i konstruksjon er ikke kontrollert.

Konsekvens
Ukjent alder kan medføre usikkerhet knyttet til vedlikeholdsbehov og risiko for fremtidige lekkasjer/komponentfeil.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Ved mistanke om lekkasje eller funksjonsavvik anbefales melding til borettslagets styre/forretningsfører for videre oppfølging. Fremskaff gjerne informasjon om anleggets alder og eventuelle service-/vedlikeholdstiltak via borettslaget.

## 6.10 Varmtvannsbereder

| | |
|---|---|
| Tilgjengelighet | Ikke tilgjengelig |

**Oppsummering av varmtvannsbereder** **TG-IU**

Varmtvann leveres felles via borettslaget.

Vurdering
Varmtvannsproduksjon og tekniske installasjoner tilknyttet varmtvann inngår i borettslagets fellesanlegg og ligger utenfor denne tilstandsrapportens kontrollomfang. Det er ikke foretatt nærmere vurdering av kapasitet, drift eller teknisk tilstand på felles varmtvannsanlegg.

Konsekvens
Eventuelle forhold ved varmtvannsanlegget håndteres gjennom borettslagets drift og vedlikehold, og kan påvirke leveranse/tilgjengelighet i perioder ved feil eller vedlikehold.

Anbefaling
Det anbefales å innhente informasjon fra styret/forretningsfører om drift, vedlikehold og eventuelle planlagte arbeider på felles varmtvannsanlegg ved behov.

## 6.11 Ventilasjon

| | |
|---|---|
| Type ventilering | Naturlig ventilasjon |

Leiligheten har kombinert ventilasjonsløsning med både naturlig ventilasjon og mekanisk avtrekk. Det er registrert mekanisk avtrekk på bad samt mekanisk avtrekk over kjøkkeninnredning. Det er registrert klaffventiler i yttervegg (lukket på befaringsdagen) i stue og på soverom. Ventilasjonen er ikke funksjonstestet.

**Oppsummering av ventilasjon** **TG-IU**

Vurdering
Løsningen er basert på lufttilførsel via klaffventiler (naturlig tilluft) og avtrekk fra bad/kjøkken (mekanisk). Når anlegget ikke er funksjonstestet, kan funksjon og kapasitet ikke verifiseres ved befaring.

Konsekvens
Ved redusert lufttilførsel eller mangelfullt avtrekk kan luftutskiftingen bli utilstrekkelig, med risiko for lukt, kondens og økt fuktbelastning.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Det anbefales å kontrollere at klaffventiler er åpne og frie for tildekking/tilsmussing, samt å funksjonsteste avtrekk. Ved manglende funksjon eller opplevde inneklimaproblemer anbefales kontroll av fagkyndig.

## 6.12 Våtrom

### Overflate

Beskrivelse av overflate

Badet er flislagt og har varmekabler i gulv. Det er dusjnisje. Det er registrert sluk med klemring og mansjett. Badet har innfelte spotter i himling. Det er montert ny innredning i 2025 med toppmontert servant og ettgreps armatur, speil med skap og belysning samt høyskap. Det er opplegg til vaskemaskin. Det er montert vegghengt toalett med drenshull i kasse.
Det er utført fuktsøk/overflatesøk, herunder på vegg i dusjnisje. Det er ikke lokalisert forhøyede verdier. Overflatesøk viser grønne verdier. Det er ikke utført hulltaking grunnet badets oppbygning. Fremlagt dokumentasjon fra elektriker tilsier at hovedkonstruksjonen er betong. Det er fremlagt dokumentasjon fra borettslaget på oppgraderinger. Nåværende eier har montert innredning, og det er fremlagt dokumentasjon fra rørlegger på montering.

| | |
|---|---|
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Ja |

Oppgradering av bad 2015/16 av borettslaget.

| | |
|---|---|
| Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk? | Ja |
| Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket? | Nei |
| Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)? | Nei |
| Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone? | Nei |
| Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis? | Nei |
| Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr? | Nei |
| Er det registrert knirk i gulvet? | Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv) |

**Oppsummering av overflater** **TG-1**

Badet fremstår som oppgradert, og innredning er nyere (2025) med dokumentert rørleggerarbeid for montering. Fuktsøk/overflatemålinger viser grønne verdier, og det er ikke registrert forhøyede fuktindikasjoner i dusjnisje ved befaring. Klemring og mansjett ved sluk er registrert. Det er registrert fall mot sluk, men fallet vurderes som svakt.
Hulltaking er ikke gjennomført på grunn av badets oppbygning, og skjulte forhold i konstruksjon/tettesjikt kan derfor ikke kontrolleres. Samlet sett er det ikke registrert forhold som tilsier pågående fuktproblematikk ut fra tilgjengelige undersøkelser og fremlagt dokumentasjon.

Badet vurderes rehabilitert ca. 2015. Det er utført fuktsøk/overflatesøk, inkludert i dusjnisje, og målingene viser grønne verdier uten indikasjon på forhøyet fukt ved befaring. Mansjett og klemring ved sluk er registrert. Det er registrert fall mot sluk, men fallet vurderes som svakt. Badets alder tilsier at deler av forventet levetid er benyttet, og det må påregnes løpende vedlikehold og senere oppgraderingsbehov over tid. Ettersom hulltaking ikke er gjennomført, kan tettesjiktets utførelse og tilstand i skjulte konstruksjoner ikke verifiseres ved befaring.

## Membran, tettesjikt og sluk

| | |
|---|---|
| Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk? | Nei |
| Type sluk | Plast |
| Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk? | Nei |
| Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger? | Nei |
| Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade? | Nei |
| Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? | Nei |

**Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk** **TG-1**

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Beskrivelse
Badet er flislagt og det er registrert sluk med klemring og mansjett. Det er registrert fall mot sluk, men fallet vurderes som svakt. Det er ikke utført hulltaking grunnet badets oppbygning. Fremlagt dokumentasjon fra elektriker tilsier at hovedkonstruksjonen er betong. Det er fremlagt dokumentasjon fra borettslaget på oppgraderinger.

Vurdering
Det er utført fuktsøk/overflatesøk, inkludert i dusjnisje, og målingene viser grønne verdier uten indikasjon på forhøyet fukt. Mansjett og klemring ved sluk er registrert. Svakt fall kan gi noe økt risiko for vannansamling i våtsone.

## Sanitærutstyr

Beskrivelse

Badet har servantløsning med toppmontert servant og ettgreps armatur. Det er montert speil med skap og belysning, samt høyskap. Innredning er registrert montert i 2025. Det er montert vegghengt toalett med drenshull i kasse. Det er opplegg til vaskemaskin.

| | |
|---|---|
| Er det skader på utstyr og innredning? | Nei |
| Er det innebygd sisterne til klosett? | Ja |
| Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne? | Nei |

**Oppsummering av sanitærutstyr** **TG-1**

Sanitærutstyr og innredning fremstår i hovedsak som nyere/oppgradert, og innredning er registrert fra 2025. Det er fremlagt dokumentasjon fra rørlegger på montering av innredning. Det er ikke registrert forhold som tilsier lekkasje eller funksjonssvikt ved visuell kontroll av tilgjengelige deler.

## Ventilasjon

| | |
|---|---|
| Type ventilering | Mekanisk avtrekk |

Badet har mekanisk avtrekk tilkoblet byggets felles ventilasjonssystem

| | |
|---|---|
| Er ventilasjonen funksjonstestet? | Nei |

| Oppsummering av ventilasjon | TG-1 |
|---|---|

Avtrekket er del av fellesanlegg. Fullstendig funksjonstesting (kapasitet/luftmengder) er ikke gjennomført i forbindelse med befaring, da dette er en felleskonstruksjon og normalt håndteres gjennom borettslaget.

### Fuktmåling

| | |
|---|---|
| Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom? | Nei |
| Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling? | Nei |

| Oppsummering av fukt | TG-2 |
|---|---|

Det er utført fuktsøk/overflatesøk på badet, inkludert i dusjnisje. Hulltaking er ikke utført grunnet badets oppbygning og hovedkonstruksjon i betong. Badet er registrert etablert/rehabilitert ca. 2015.

Vurdering
Overflatemålinger viser grønne verdier, og det er ikke registrert indikasjoner på forhøyet fukt ved befaring. Badets alder tilsier at deler av forventet levetid er benyttet, og fuktsikkerhet i skjulte konstruksjoner kan ikke verifiseres når hulltaking ikke er gjennomført.

Konsekvens
Selv om det ikke er påvist forhøyede verdier ved overflatemåling, kan skjulte forhold ikke vurderes. Alderen på våtrommet tilsier at risiko for fuktrelaterte forhold øker over tid, og det kan påregnes vedlikeholds- og senere oppgraderingsbehov.

Anbefaling
Det anbefales å følge med på tegn til fukt (misfarging, lukt, svelling i innredning, løse fliser/fuger). Ved symptomer anbefales nærmere undersøkelser av fagkyndig. Det anbefales å planlegge for vedlikehold og fremtidig oppgradering i takt med badets alder/levetid.

**Anbefalte tiltak fukt**

Anbefaling
Det anbefales å følge med på tegn til fukt (misfarging, lukt, svelling i innredning, løse fliser/fuger). Ved symptomer anbefales nærmere undersøkelser av fagkyndig. Det anbefales å planlegge for vedlikehold og fremtidig oppgradering i takt med badets alder/levetid

### Dokumentasjon

| | |
|---|---|
| Fremlagt dokumentasjon | Ja |

Fra borettslaget.

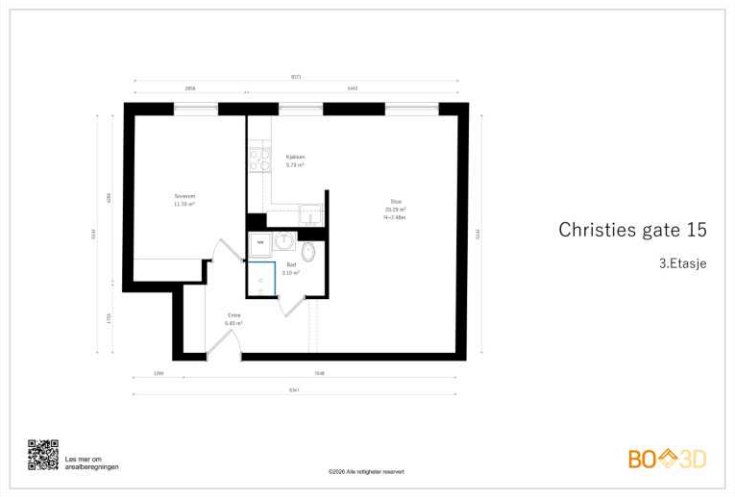
## 6.13 Ikke relevante bygningsdeler

**Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:**

- Rom under terreng
- Balkong, terrasse, platting
- Varmesentral

# 7. Dokumentasjon/plantegning, Areal

### 3. etasje


Christies gate 15
3.Etasje
Les mer om arealberegningen
©2020 Alle rettigheter reservert
BO3D

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

| Meglerfirma |
| --- |
| PrivatMegleren Dyve & Partnere |

| Oppdragsnr. |
| --- |
| 159260102 |

| Selger 1 navn |
| --- |
| Helene Aarem Søreide |

| Gateadresse |
| --- |
| Christies gate 15 |

| Poststed | Postnr |
| --- | --- |
| OSLO | 0557 |

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2018

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 7

Antall måneder: 3

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: DnB

Polise/avtalenr.

## Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 159260102

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

| | |
|---|---|
| Svar | Ja, kun av faglært |
| Beskrivelse | Byttet baderomsinnredning og vask |
| Arbeid utført av | Axor vvs |

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

| | |
|---|---|
| Svar | Nei |

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

| | |
|---|---|
| Svar | Nei |

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

| | |
|---|---|
| Svar | Ja, kun av faglært |
| Beskrivelse | Rehabilitering av fasade |
| Arbeid utført av | Pa entreprenør as og Millab Consult as |

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 159260102

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

## Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☑ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 159260102

## Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 159260102

# E-Signing validated

secured by IN GROUPE

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER | TIME | ELECTRONIC ID |
|---|---|---|---|
| Helene Søreide | fecbc4cfb88f582e86f1b3 5e2bb966c6dae3f4a9 | 02.03.2026 09:50:44 UTC | Signer authenticated by One time code |

Document reference: 159260102

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

Dyve & Partnere Eiendomsmegling AS
v/Elise Høiberg Lien
Postboks 84 Skøyen, 0212 OSLO
E-post: elise.hoiberg.lien@privatmegleren.no

Deres ref.: 159260102 . Vår ref.: 0349-1-301 Dato: 20.02.2026

**Megleropplysninger**

| | |
|---|---|
| Boligselskap: | Christiesgate Borettslag |
| Organisasjonsnr: | 948336766 |
| Andelseier: | Søreide, Helene Aarem |
| Medeier: | |
| Leilighetsnummer: | 301 |
| Adresse: | Christies Gate 15, 0557 OSLO |
| Andelsnummer: | 15 |
| Gnr. | 227 |
| Bnr. | 65 |

Borettsinnskudd: Kr. 25 900,00 ,–

**Opplysninger om boligselskapet:**

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Tryg Forsikring- polisenummer 7248094.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Parkering: 18 p-plasser som fordeles etter ansiennitet. Kontakt styret. Felleskostnader øker med 5% fra 1.1.2026. Tillegg for TV/Bredbånd øker med 13,- fra 1.1.26

**Selskapets totale lån og vilkår:**

| | |
|---|---|
| **Bank:** | **OBOS-banken AS** |
| Lånenr.: | 98208058312 |
| Lånetype: | Annuitetslån |
| Rentesats: | 5,19% |
| Restsaldo | 9 328 877,00 |
| Innfrielsesdato: | 30.07.2050 |
| Type rente: | Flytende rente |
| Terminer i året: | 12 |
| IN-avtale: | Nei |

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

**Økonomiske opplysninger om leiligheten:**

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 328,00,-

Herav:

| | Pr. dags dato | Evt. fremtidig endring: |
|---|---|---|
| Internett fra Open Nett | 228,00 | |
| Felleskostnader | 4 100,00 | |

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

**Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):**
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

| | |
|---|---|
| Innberetningspliktige inntekter: | 305,- |
| Fradragsberettigede kostnader: | 13 361,- |
| Annen formue: | 15 569,- |
| Gjeld: | 237 937,- |

**Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:**

| **Bank:** | **OBOS-banken AS** |
|---|---|
| Lånenummer: | 98208058312 |
| Restsaldo: | 237 557,10 |
| Kapitalkostnader: | 1 429,16 |
| IN-avtale: | Nei |

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 237 557,10,-, pr. dags dato.

**For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:**

**Kapitalkostnader**:
All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

**Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:**
Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

**Kontaktinformasjon:**
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Daniel Matthias Walter pr. e-post: daniel.walter@obos.no eller telefon: 23 16 51 08.

**Annen informasjon:**

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

**Melding fra megler ved salg:**
For selskap med intern forkjøpsrett viser vi til Lov om borettslag §§ 4-11 til 4-22.
Forkjøpsrett for OBOS medlemmer:
Melding om avklaring av forkjøpsrett sendes pr e-post: forkjop@obos.no

Melding om forkjøpsrett må inneholde:
Opplysninger om boligen (borettslag, bolignummer og adresse), selgers navn og telefonnummer, kjøpers navn samt adresse, fødselsnummer og telefonnummer, avtalt pris/ prisantydning herunder avtalt forskudd, og eventuelle andre vilkår som overtakelse og betalingstid. I tillegg må det oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Kopi av kjøpekontrakten skal sendes OBOS så snart den foreligger. Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Guro Saastad, e-post: christiesgate15brl@gmail.com

Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl § 4-5.
Overtakelse bes lagt til etter at eventuell forkjøpsrett er avklart og styregodkjenning foreligger.

**Elektronisk kommunikasjon:**
Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

**Priser og gebyrer p.t.:**

| | | |
|---|---|---|
| Eierskiftegebyr | kr | 6.725,– |
| Innmelding i OBOS | kr | 500,– |
| Gebyr for å forhåndsvarsle forkjøpsrett | kr | 8.406,– |

Det kreves medlemskap i OBOS for å erverve/eie denne boligen. Andelstegning skjer ved signering av kjøpekontrakt for personer som ikke er medlem i OBOS. Dersom det er flere enn én som skal eie boligen sammen, må alle være medlem i OBOS og betale hver sin medlemskontingent. Det er borettslaget som betaler medlemskontingenten for alle som har en eierandel i boligen, og kontingent innkreves derfor via felleskostnadene i borettslaget.

Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

## INFORMASJON OG RETNINGSLINJER OM AVKLARING AV FORKJØPSRETT TIL DEG SOM ER MEGLER, ELLER SOM SELGER BOLIGEN DIN SELV

Den som er ansvarlig ved salg av bolig, det seg være megler eller selger som selger selv, har en del plikter i forbindelse med avklaringen av forkjøpsretten. I teksten under har vi kalt denne personen salgsansvarlig. Salgsansvarlig må varsle OBOS Avd. Forkjøp og be om avklaring av forkjøpsretten.

Salg av OBOS-tilknyttet bolig utløser som regel forkjøpsrett. Det fastsettes en egen meldefrist for hver enkelt bolig. Forkjøpsretten avklares etter meldefristen er utløpt samt melding om bud akseptert er mottatt. Avklaring av forkjøpsrett kan avklares på 2 måter, vi har kalt dem modell 1 og modell 2.

### 2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

1. OBOS forhåndsvarsles om at andelen kan skifte eier. Forkjøpsretten avklares i forkant eller parallelt med salgsprosessen eller
2. OBOS avklarer forkjøpsretten etter at bud er akseptert (fast pris)

### Noen viktige punkter:

- OBOS har i henhold til lov om borettslag, §4-15, 20 dager til å gjøre forkjøpsrett gjeldende. (her kalt modell 2)
- Fristen reduseres til 5 hverdager dersom OBOS har mottatt et forhåndsvarsel mer enn 15 dager før melding om salg/ akseptert bud er mottatt. (her kalt modell 1)
- **Salgsansvarlig plikter å sette seg inn i de bestemmelser som gjelder for forkjøpsretten, samt informere interessenter om disse.**
- **Salgsansvarlig må sørge for visning/at boligen er tilgjengelig for visning. Ref lov om borettslag §4-19 om angrefrist for de som benytter forkjøpsrett.**
- Salgsansvarlig er ansvarlig for kontrakt og besørger tinglysning og oppgjør (enten selv, eller ved å kontakt oppgjørsfunksjon).
- Fristen medlemmene har for å melde interesse for å kunne benytte forkjøp (meldefristen) vil være minimum 5 hverdager etter utlysning på https://www.obos.no/brukt-bolig/bruktboliger-med-forkjopsrett/
- Forkjøpsberettiget medlem har bare plikt til å overta andelen og det som vanligvis følger med en bolighandel. Hvis kjøper skal overta innbo eller annet må dette prises særskilt i en tilleggsavtale.

### Vilkår for modell 1 – forhåndsvarsling av forkjøpsretten (parallelt eller på forhånd):

- OBOS avdeling Forkjøp får skriftlig melding om at andelen kan skifte eier. Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), navn og telefonnummer til eier, visningstidspunkt, boligens areal og antall rom, samt prisantydning. Dersom boligen annonseres på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis.
- Pris for forhåndsvarsling av forkjøpsretten er pt. 8406,-, men refunderes, dersom forkjøpsrett benyttes. Hvis den forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, dersom det benyttes forkjøp, mens tidligere gebyr må betales.
- Melding til OBOS om å få avklart forkjøpsrett sendes til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Så snart bud er akseptert må salgsansvarlig sende solgtmelding til Avdeling Forkjøp med pris, akseptdato, navn, fødselsnummer og telefonnummer på alle kjøpere, samt overtagelsesdato. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Meldingen må også inneholde eventuelle andre
  avtalte vilkår. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.
- Boligen må utlyses på nytt dersom det går mer enn 3 mnd fra forhåndsvarsel ble mottatt til salgsmelding blir mottatt av OBOS. Nye frister løper. Jf. brl § 4-15. Dersom boligen må utlyses på nytt, må forkjøpsberettigede medlemmer melde seg på nytt. Nytt forhåndsvarsel koster pt kr

1500,- (hvis OBOS mottar nytt forhåndsvarsel innen et år etter de mottok første forhåndsvarsel. Etter dette påløper nytt fullt gebyr).

## Vilkår for modell 2 – avklaring av forkjøpsrett til fast pris/ bud er akseptert:

- For at 20 dagers fristen skal begynne å løpe må OBOS avdeling Forkjøp få skriftlig melding om
  salget. Dette gjøres til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), selgers navn og telefonnummer, informasjon om alle kjøperne (fullt navn, fødselsnummer, adresse og telefonnummer), boligens areal og antall rom, dato for aksept, avtalt pris, og eventuelle andre
  vilkår, som overtakelse og betalingstid. Dersom boligen har vært annonsert på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis. I tillegg må oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.

## Styregodkjenning

Megler er ansvarlig for å sende søknad til styret i borettslaget om godkjenning av ny andelseier. Ved salg der det ikke benyttes megler sender Avdeling Forkjøp søknad til borettslaget, og ber styret sende svar på søknad til salgsansvarlig. Dersom boligen blir tatt på forkjøp sender også Avdeling Forkjøp søknaden om godkjenning til styret.
Borettslaget har en frist på 20 dager fra søknaden kom frem til laget. Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. lov om brl § 4-5.

## Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

- Meldeskjema fylles ut og sendes inn via https://nye.obos.no/brukt-bolig/bruktboliger-med-forkjopsrett/. Dersom denne nettsiden er nede, og det ikke er mulig å melde forkjøp på den måten kan forkjøp
  meldes inn ved å sende epost til forkjop@obos.no med info om hvilken bolig det gjelder, hvem som melder forkjøp med kontaktinfo, samt vedlagt bekreftelse på finansiering. Kun post adressert til OBOS Forkjøp, e-postadresse forkjop@obos.no godkjennes som rett adressat.
- Det er ikke bindende å melde forkjøp.
- Medlemskapet i OBOS må være betalt innen meldefristen.
- Eventuell overføring av medlemskap må være gjennomført og betalt innen meldefristen.
- Ved bruk av OBOS-medlemskapet til forkjøp suspenderes ansienniteten i 12 måneder.
- Den som får tilslaget på boligen i budrunden behøver ikke å ha sendt melding til OBOS innen meldefristen, men for å kunne gjøre nytte av ansienniteten sin må imidlertid første bud være lagt inn hos salgsansvarlig før meldefristen. Øvrige medlemmer som vil benytte forkjøpsrett må ha sendt inn skriftlig melding til OBOS Avdeling Forkjøp innen fristen. Alle medlemmer bør oppfordres til å melde seg til OBOS.
- De forkjøpsberettigede rangeres normalt slik at andelseiere i borettslaget (normalt rangert etter botid) går foran medlemmer i OBOS (rangert etter medlemskapets lengde).
- Den som benytter forkjøpsrett må som hovedregel selge eventuell eksisterende OBOS-tilknyttet bolig. Denne kan som regel ikke overføres til ektefelle, foreldre, barn, etc. etter unntaksreglene.
- **Interessenter må selv avgjøre om de vil delta i budrunden hos megler.**

## Oversikt over gebyrer fra 01.01.26

| Type gebyr | Beløp | Betales av: |
|---|---|---|
| Forhåndsvarsel av forkjøpsretten (dersom forkjøpsretten ikke benyttes) | Kr 8406,- | Selger/kjøper(avtalefrihet) |
| Gebyr for å benytte forkjøpsrett (dersom forkjøpsretten benyttes) | Kr 8406,- | Kjøper (som benytter forkjøp) |
| Eierskiftegebyr | Kr 6725,- | Selger |
| Forhåndsvarsel av forkjøpsretten 2./3./4. (innen et år etter 1. gangs utlysning av forhåndsvarsel) | Kr 1500,- | Selger |

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

Hvis det benyttes forkjøp betales det gebyr for å benytte forkjøp, mens gebyret for evt. forhåndsvarsling faller bort. Hvis boligen forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, mens tidligere gebyr må betales. Det vil i såfall betales gebyr både for tidligere runder med forhåndsvarsling og når det faktisk benyttes forkjøp.

Salgsansvarlig krever inn gebyrer til OBOS. Alle våre gebyrer faktureres.

Viktig om forhåndsvarsel: Gebyr for forhåndsvarsling av forkjøpsrett påløper ved innsending av forhåndsvarsel til Avd. Forkjøp. Faktura vil bli sendt til salgsansvarlig etter 90 dager, dersom boligen fortsatt er usolgt.

**Dersom du har spørsmål om våre rutiner ta gjerne kontakt med en av våre konsulenter i OBOS, Avdeling Forkjøp, tlf 22865500.**

Vår ref: Dato:

**SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER**

| | | |
|---|---|---|
| Bolig. nr: | Selskapsnr: | Selskapsnavn (borettslagets navn): |
| Ny andelseier: | | Leilighetens adresse: |
| Medeier: | | |

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

_____ formidlet salg av ovennevnte bolig.
Overnevnte person(er) har kjøpt andel i borettslaget som gir borett til nevnte bolig. Vi har sendt separat melding til OBOS avdeling Forkjøp som håndterer forkjøpsretten for andelseierne i borettslaget og forkjøpsberettigede OBOS-medlemmer.

Dersom forkjøpsretten blir benyttet vil det komme ny melding om den nye kjøperen fra OBOS Avdeling Forkjøp. Dersom borettslaget ikke finner å kunne godkjenne kjøperen som ny andelseier, må dette formidles til de berørte parter innen 20 dager fra denne meldingen er mottatt. Jfr. § 4-5 Lov om borettslag.

Kjøpers nåværende adresse:_____

Kjøpers e-postadresse:_____

Husstanden består av ant. personer:_____

Husdyr:_____ Kjøretøy:_____

Avtalt overtakelsesdato:_____

Telefonnummer kjøper:_____ _____

Svar på søknaden returneres til
oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den _____ /_____ 20____

_____
Borettslagets stempel og underskrift

OBOS
Eiendomsforvaltning



# Ekstraordinært årsmøte 2025

## Innkalling

S.nr. 349
CHRISTIESGATE BORETTSLAG

# Velkommen til årsmøte i CHRISTIESGATE BORETTSLAG

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

**Digital avstemning:**

Avstemningen åpner 20. oktober kl. 09:00 og lukker 23. oktober kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/349

**Hvordan deltar du digitalt?**

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

**Hvem kan stemme på årsmøtet?**

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

**Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?**

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

**Saker til behandling**

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Valg av ny revisor

Med vennlig hilsen,
Styret i CHRISTIESGATE BORETTSLAG

Sak 1

## Valg av møteleder

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

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

**Styrets innstilling**

Daniel Walter velges som møteleder

**Forslag til vedtak**

Daniel Walter er valgt.

---

Sak 2

## Valg av protokollvitner

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

**Styrets innstilling**

Edvard Stubberud og Thomas Moldestad foreslås som protokollvitner.

**Forslag til vedtak**

Edvard Stubberud og Thomas Moldestad er valgt.

---

Sak 3

## Godkjenning av møteinnkallingen

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Møteinnkallingen godkjennes

---

Sak 4

## Valg av ny revisor

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Vedtektenes § 10-4 fastslår at eventuelt valg av revisor er ett av sakene som skal behandles på ordinær generalforsamling. Saken krever alminnelig flertall.

Styret mottok i sensommer varsel fra borettslagets revisor (PwC) om at PwC i Norge besluttet å selge deler av revisjon- og rådgivningsvirksomheten. Det blir etablert et nytt selskap med 260 medarbeidere og 20 partnere.

PwC planlegger å skille ut deler av revisjons- og rådgivingsvirksomheten til et nytt selskap som skal satse på revisjon og rådgivning mot lokale og ikke-regulerte kunder. Dette vil berøre Christiesgate borettslag, som innen 31.12.2025 er nødt til å velge ny revisor.

Borettslagets forretningsfører OBOS har fremforhandlet avtaler med 3 forskjellige revisorselskaper: BDO, EY og PwC Assurance AS (foreløpig navn til PwC sitt etterfølgende selskap).

Ifølge tilbudsinnhenting som OBOS har foretatt, er prisestimatet for Christiesgate borettslaget som følger:

EY

- årlig kostnad kr 7.616,-
- etableringskostnad: kr 7.750,-
- Kostnad første året: kr 15.366,-, deretter 7.616,-

BDO

- årlig kostnad kr 8.517,-
- etableringskostnad: kr 2.000,-
- Kostnad første året: kr 10.517,-, deretter 8.517,-

PwC Assurance

- årlig kostnad kr 8.578,-
- etableringskostnad: kr 0,-

Styret anbefaler generalforsamlingen å velge PwC Assurance som lagets revisor, ut i fra pris og erfarenhet, i og med at deres medarbeidere i en årrekke har revidert OBOS-borettslagene sine regnskaper, herunder Christiesgate borettslag.

**Styrets innstilling**
Generalforsamlingen velger PwC Assurance som borettslagets nye revisor.

**Forslag til vedtak**
Generalforsamlingen velger PwC Assurance som borettslagets nye revisor.

REGISTRERINGSBLANKETT

## Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2025

Det ekstraordinært årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 20.10.25 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 23.10.25
**Selskapsnummer:** 349 **Selskapsnavn:** CHRISTIESGATE BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

**Leilighetsnummer:** _____ **Navn på eier(e):** _____

**Signatur:** _____

### Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

**Sak 1 Valg av møteleder**

Daniel Walter er valgt.

☐ For

☐ Mot

**Sak 2 Valg av protokollvitner**

Edvard Stubberud og Thomas Moldestad er valgt.

☐ For

☐ Mot

**Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen**

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

**Sak 4 Valg av ny revisor**

Generalforsamlingen velger PwC Assurance som borettslagets nye revisor.

☐ For

☐ Mot

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

OBOS
Eiendomsforvaltning



# Årsmøte 2025

## Innkalling

S.nr. 349
CHRISTIESGATE BORETTSLAG

# Velkommen til årsmøte i CHRISTIESGATE BORETTSLAG

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

**Dato for årsmøtet:**

22. mai 2025 kl. 18:00, Hobbyrom i kjelleren i Christies gate 15.

**Hvem kan stemme på årsmøtet?**

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

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

**Saker til behandling**

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte
8. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,
**Styret i CHRISTIESGATE BORETTSLAG**

Sak 1

## Valg av møteleder

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

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

**Styrets innstilling**
Daniel Walter foreslås som møteleder.

**Forslag til vedtak**
Daniel Walter er valgt.

---

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

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

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

---

Sak 3

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

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**
Som fører av protokollen ble Daniel Walter foreslått. Som protokollvitner ble _____ og _____ foreslått.

---

Sak 4

## Godkjenning av møteinnkallingen

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Møteinnkallingen godkjennes

---

Sak 5

## Årsrapport og årsregnskap

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår at årets resultat føres mot egenkapital.

**Forslag til vedtak**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes av egenkapital.

**Vedlegg**

1. 349 Årsregnskap 2024.pdf
2. 0349 Revisjonsberetning.pdf
3. 349 Styrets beretning 2025.pdf
4. 349 Årsrapport og generelle opplysninger.pdf

---

Sak 6

## Fastsettelse av honorarer

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 100.000,-.

**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til 100.000,-.

---

Sak 7

## Valg av tillitsvalgte

Det foreligger ingen innstilling fra valgkomiteen. Kandidater velges direkte på generalforsamlingen.

### Roller og kandidater

**Valg av 2 styremedlem** Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- [ingen forslag på kandidat - må velges på møtet]
- [ingen forslag på kandidat - må velges på møtet]

**Valg av 2 varamedlem** Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- [ingen forslag på kandidat - må velges på møtet]
- [ingen forslag på kandidat - må velges på møtet]

**Valg av 2 valgkomiteen** Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som valgkomiteen:

- [ingen forslag på kandidat - må velges på møtet]
- [ingen forslag på kandidat - må velges på møtet]

---

Sak 8

## Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

### Roller og kandidater

**Valg av 1 delegat** Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som delegat:

- [ingen forslag på kandidat - må velges på møtet]

**Valg av 1 varadelegat** Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varadelegat:

- [ingen forslag på kandidat - må velges på møtet]

---

# CHRISTIESGATE BORETTSLAG
# ORG.NR. 948 336 766, KUNDENR. 349

## INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

## DISPONIBLE MIDLER

| | Note | 2024 | 2023 |
|---|---|---|---|
| **A. DISP. MIDLER PR. 01.01.** | | **693 415** | **993 004** |
| *B. ENDRING I DISP. MIDLER:* | | | |
| Årets resultat (se res.regnskapet) | | -33 046 | -84 443 |
| Tilbakeføring av avskrivning | 14 | 9 000 | 2 250 |
| Fradrag kjøpesum anl.midler | 14 | 0 | -45 000 |
| Fradrag for avdrag på langs. lån | 16 | -153 099 | -172 124 |
| Innsk. øremerk. bankkto | | -298 | -272 |
| **B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER** | | **-177 443** | **-299 589** |
| **C. DISP. MIDLER PR. 31.12.** | | **515 972** | **693 415** |

**SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:**

| | | |
|---|---|---|
| Omløpsmidler | 572 324 | 903 579 |
| Kortsiktig gjeld | -56 352 | -210 164 |
| **C. DISP. MIDLER PR. 31.12.** | **515 972** | **693 415** |

## CHRISTIESGATE BORETTSLAG
## ORG.NR. 948 336 766, KUNDENR. 349

## RESULTATREGNSKAP

| | Note | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2024 | Budsjett 2025 |
|---|---|---|---|---|---|
| **DRIFTSINNTEKTER:** | | | | | |
| Innkrevde felleskostnader | 2 | 1 904 572 | 1 920 448 | 1 912 000 | 1 994 806 |
| Andre inntekter | 3 | 14 847 | 34 829 | 30 000 | 30 000 |
| **SUM DRIFTSINNTEKTER** | | **1 919 419** | **1 955 277** | **1 942 000** | **2 024 806** |
| | | | | | |
| **DRIFTSKOSTNADER:** | | | | | |
| Personalkostnader | 4 | -14 100 | -12 690 | -14 500 | -14 000 |
| Styrehonorar | 5 | -100 000 | -90 000 | -100 000 | -100 000 |
| Avskrivninger | 14 | -9 000 | -2 250 | 0 | 0 |
| Revisjonshonorar | 6 | -7 875 | -7 875 | -8 000 | -8 000 |
| Forretningsførerhonorar | | -77 255 | -73 365 | -77 767 | -82 000 |
| Konsulenthonorar | 7 | -23 903 | -36 878 | -25 000 | -25 000 |
| Kontingenter | | -7 000 | -7 000 | 0 | 0 |
| Drift og vedlikehold | 8 | -523 224 | -625 969 | -313 000 | -531 108 |
| Forsikringer | | -94 486 | -72 644 | -79 909 | -96 000 |
| Kommunale avgifter | 9 | -265 363 | -234 587 | -264 027 | -306 476 |
| Energi/fyring | | -39 461 | -41 124 | -40 000 | -40 000 |
| TV-anlegg/bredbånd | | -100 020 | -173 803 | -87 780 | -91 000 |
| Andre driftskostnader | 10 | -138 471 | -184 646 | -136 000 | -120 000 |
| **SUM DRIFTSKOSTNADER** | | **-1 400 157** | **-1 562 831** | **-1 145 983** | **-1 413 584** |
| | | | | | |
| **DRIFTSRESULTAT** | | **519 262** | **392 445** | **796 017** | **611 222** |
| | | | | | |
| **FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:** | | | | | |
| Finansinntekter | 11 | 18 251 | 18 206 | 0 | 0 |
| Finanskostnader | 12 | -570 559 | -495 094 | -567 000 | -557 000 |
| **RES. FINANSINNT./-KOSTNADER** | | **-552 308** | **-476 888** | **-567 000** | **-557 000** |
| | | | | | |
| **ÅRSRESULTAT** | | **-33 046** | **-84 443** | **229 017** | **54 222** |
| | | | | | |
| Overføringer: | | | | | |
| Udekket tap | | -33 046 | -84 443 | | |

**CHRISTIESGATE BORETTSLAG**
**ORG.NR. 948 336 766, KUNDENR. 349**

## BALANSE

| | Note | 2024 | 2023 |
|---|---|---|---|
| **EIENDELER** | | | |
| **ANLEGGSMIDLER** | | | |
| Bygninger | 13 | 2 420 000 | 2 420 000 |
| Tomt | | 165 709 | 165 709 |
| Andre varige driftsmidler | 14 | 33 751 | 42 751 |
| Miljøbankkonto, øremerket | | 15 534 | 7 778 |
| **SUM ANLEGGSMIDLER** | | **2 634 994** | **2 636 238** |
| | | | |
| **OMLØPSMIDLER** | | | |
| Forskuddsbetalte kostnader | | 0 | 48 470 |
| Driftskonto OBOS-banken | | 200 225 | 311 040 |
| Driftskonto OBOS-banken II | | 45 466 | 34 264 |
| Sparekonto OBOS-banken | | 326 633 | 509 804 |
| **SUM OMLØPSMIDLER** | | **572 324** | **903 579** |
| **SUM EIENDELER** | | **3 207 318** | **3 539 817** |
| | | | |
| **EGENKAPITAL OG GJELD** | | | |
| **EGENKAPITAL** | | | |
| Innskutt egenkapital 36 * 100 | | 3 600 | 3 600 |
| Udekket tap | 15 | -7 372 897 | -7 339 851 |
| **SUM EGENKAPITAL** | | **-7 369 297** | **-7 336 251** |
| | | | |
| **GJELD** | | | |
| **LANGSIKTIG GJELD** | | | |
| Pante- og gjeldsbrevlån | 16 | 9 515 554 | 9 668 653 |
| Borettsinnskudd | 17 | 989 900 | 989 900 |
| Avsetning bomiljøtiltak | 18 | 14 809 | 7 351 |
| **SUM LANGSIKTIG GJELD** | | **10 520 263** | **10 665 904** |
| | | | |
| **KORTSIKTIG GJELD** | | | |
| Leverandørgjeld | | 53 341 | 146 925 |
| Påløpte renter | | 3 011 | 50 076 |
| Påløpte avdrag | | 0 | 13 163 |
| **SUM KORTSIKTIG GJELD** | | **56 352** | **210 164** |
| **SUM EGENKAPITAL OG GJELD** | | **3 207 318** | **3 539 817** |
| Pantstillelse | 19 | 11 364 000 | 11 364 000 |
| Garantiansvar | | 0 | 0 |

Oslo, 08.04.2025
Styret i Christiesgate Borettslag

Guro Saastad Erik Bergfald Thomas Moldestad

Edvard Stubberud

**NOTE: 1**
**REGNSKAPSPRINSIPPER**
Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

**INNTEKTER**
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

**SKATTETREKKSKONTO**
Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

**NOTE: 2**
**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Felleskostnader | 1 752 252 |
| Kabel-TV | 87 720 |
| Parkeringsleie | 68 200 |
| **SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER** | **1 908 172** |

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

| | |
|---|---|
| Parkering | -3 600 |
| **SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER** | **1 904 572** |

**NOTE: 3**
**ANDRE INNTEKTER**

| | |
|---|---|
| Nøkler | 3 045 |
| Parkeringsleie | 600 |
| Stripe | 11 202 |
| **SUM ANDRE INNTEKTER** | **14 847** |

**NOTE: 4**
**PERSONALKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Arbeidsgiveravgift | -14 100 |
| **SUM PERSONALKOSTNADER** | **-14 100** |

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

**NOTE: 5**
**STYREHONORAR**
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 100 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 2 480, jf. noten om andre driftskostnader.

**NOTE: 6**
**REVISJONSHONORAR**
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 875.

**NOTE: 7**
**KONSULENTHONORAR**

| | |
|---|---|
| OBOS Prosjekt AS | -7 053 |
| Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS | -16 850 |
| **SUM KONSULENTHONORAR** | **-23 903** |

**NOTE: 8**
**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

| | |
|---|---|
| Drift/vedlikehold bygninger | -311 894 |
| Drift/vedlikehold elektro | -36 020 |
| Drift/vedlikehold utvendig anlegg | -21 311 |
| Drift/vedlikehold heisanlegg | -37 012 |
| Drift/vedlikehold fyringsanlegg | -31 003 |
| Drift/vedlikehold brannsikring | -68 254 |
| Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg | -7 926 |
| Drift/vedlikehold parkeringsanlegg | -5 778 |
| Kostnader dugnader | -4 027 |
| **SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD** | **-523 224** |

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

**NOTE: 9**
**KOMMUNALE AVGIFTER**

| | |
|---|---|
| Vann- og avløpsavgift | -174 584 |
| Feieavgift | -272 |
| Renovasjonsavgift | -90 507 |
| **SUM KOMMUNALE AVGIFTER** | **-265 363** |

**NOTE: 10**
**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Container | -8 683 |
| Verktøy og redskaper | -1 308 |
| Driftsmateriell | -568 |
| Vaktmestertjenester | -10 890 |
| Renhold ved firmaer | -46 867 |
| Snørydding | -36 612 |
| Andre fremmede tjenester | -701 |
| Trykksaker | -1 813 |
| Møter, kurs, oppdateringer mv. | -2 100 |
| Andre kostnader tillitsvalgte | -2 480 |
| Andre kontorkostnader | -6 643 |
| Porto | -165 |
| Bank- og kortgebyr | -2 448 |
| Velferdskostnader | -17 192 |
| **SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER** | **-138 471** |

**NOTE: 11**
**FINANSINNTEKTER**

| | |
|---|---|
| Renter av driftskonto i OBOS-banken | 1 124 |
| Renter av sparekonto i OBOS-banken | 17 127 |
| **SUM FINANSINNTEKTER** | **18 251** |

**NOTE: 12**
**FINANSKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Renter og gebyr på lån OBOS-banken | -570 491 |
| Renter på leverandørgjeld | -68 |
| **SUM FINANSKOSTNADER** | **-570 559** |

**NOTE: 13**
**BYGNINGER**

| | |
|---|---|
| Kostpris/Bokf.verdi 1971 | 2 420 000 |
| **SUM BYGNINGER** | **2 420 000** |

Tomten ble kjøpt i 1986.
Gnr.227/bnr.65
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

**NOTE: 14**
**VARIGE DRIFTSMIDLER**

| | | |
|---|---|---|
| Leskur | | |
| Tilgang 2023 | 45 000 | |
| Avskrevet tidligere | -2 250 | |
| Avskrevet i år | -9 000 | |
| | | 33 750 |
| Ladebokser elbil | | |
| Tilgang 2020 | 115 000 | |
| Avskrevet tidligere | -114 999 | |
| | | 1 |
| **SUM VARIGE DRIFTSMIDLER** | | **33 751** |

| | |
|---|---|
| **SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER** | **-9 000** |

**NOTE: 15**
**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

**NOTE: 16**
**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,79 %. Løpetiden er 28 år.

| | | |
|---|---|---|
| Opprinnelig 2022 | -9 874 049 | |
| Nedbetalt tidligere | 205 396 | |
| Nedbetalt i år | 153 099 | |
| | | -9 515 554 |
| **SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN** | | **-9 515 554** |

**NOTE: 17**
**BORETTSINNSKUDD**

| | |
|---|---|
| Opprinnelig 1971 | -964 000 |
| Salg av tjenesteleilighet | -25 900 |
| **SUM BORETTSINNSKUDD** | **-989 900** |

**NOTE: 18**
**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

| | |
|---|---|
| Avsetning bomiljøtiltak | -14 809 |
| **SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD** | **-14 809** |

**NOTE: 19**
**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

| | |
|---|---|
| Borettsinnskudd | 989 900 |
| Pantelån | 9 515 554 |
| **TOTALT** | **10 505 454** |

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

| | |
|---|---|
| Bygninger | 2 420 000 |
| Tomt | 165 709 |
| **TOTALT** | **2 585 709** |

Til generalforsamlingen i Christiesgate Borettslag

# Uavhengig revisors beretning

## Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Christiesgate Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

## Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

## Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

## Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen 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 virksomheten vil bli avviklet.

## Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt 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 vår 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. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Oslo, 10. april 2025
**PricewaterhouseCoopers AS**

Berit Alstad

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

Styrets arbeid mai 2024 - april 2025

Oppsummering av de viktigste tingene styret har jobbet med utover dagligdags administrasjon

Energikartlegging

- Borettslaget har fått full støtte fra ENOVA og Oslo kommune til en energikartlegging. Støtteordningen skal bidra til at borettslag og boligsameier får en oversikt over tiltak som kan redusere energibehov, effektbehov og klimagassutslipp.
- Vurderingen av borettslagets energieffektivitet var generelt god.
- Anbefalte tiltak å gå videre med var installering av solceller på tak og vannbehandlingsanlegg.
- Solceller på tak anbefales eventuelt å gjøres når taket skal rehabiliteres.

Ny kjøreport

- Ny kjøreport har blitt installert sommeren 2024

Fellesutgifter

- Økt med 5% for å reflektere inflasjon og prisstigning.

HMS-kurs

- Thomas har vært på HMS-kurs.

Utbedring av EL-anlegg

- EL-anlegget hadde forskriftsmessige avvik som har blitt utbedret.
- Dette inkluderer tiltak for å senke temperaturen i flere sikringsskap, fjerne eldre elektrisk utstyr fra loft og feste flere taklamper.

Miljøstøtte fra OBOS

- Borettslaget har mottatt støtte fra OBOS Miljøfond i både 2024 og 2025 som har gått til beplantning i bakgården og utstyr til treningsrommet.

Bytte av vaskeselskap

- Etter lengre tid med for dårlig vask av fellesarealer og gjentatte forsøk på å bedre dette, besluttet styret å bytte vaskefirma fra Renhold senter til Renholdsekspertene.
- Renholdsekspertene ble valgt etter innhenting av tilbud fra flere selskaper, der de framsto som beste alternativ

Radonmåling

- Vi har gjennomført radonmåling via Radonmannen. Rapporten viser at radonnivåene ligger godt under anbefalt tiltaksgrense.

Klargjøring av ledige arealer i kjelleren:

- Tilfluktsrom
    - Styret har handlet inn et enkelt utvalg av anbefalt beredskapsutstyr. Dette inkluderer 5 stk 20-liters vanndunker, førstehjelpsskrin, radio (batteri), grunnleggende sanitær, lommelykt.

- Treningsrom
    - Tilbudet på treningsrommet er utvidet, takket være støtten fra OBOS Miljøfond. Vi har kjøpt inn vektskiver, benk, vektstang og stativ, pull-up-stang, ringer, flere gulvmatter, tredemølle, romaskin, justerbare vekter.
    - I tillegg har Thomas gitt rommet et stort løft med to strålende veggmalerier.
    - Kom gjerne med forslag til styret om hva som kunne egne seg av utstyr/tiltak.

Drenering

- Tidligere vintre de siste årene har vi hatt vann i kjellertrappa ut mot bakgården, og i det lille bodrommet. Det ble i 2024 utført innledende undersøkelser i regi av OBOS Prosjekt, og gjort noen lavterskeltiltak, hovedsakelig en kamerainspeksjon av alle overvannsørene våre for å forstå status på dem, samt slamsugd og spylt opp gårdskummen vår ved gjerdet mot Fagerborg borettslag, som var tett.
- Vi vurderer om dette må løses med en rehabilitering av dreneringskanalen langs grunnmuren vår i bakgården. Vi henter inn tilbud på dette, og legger opp til å gjøre arbeidet enten i år eller i 2026.

Diverse mindre arbeid

- Isolasjon av rør i kjelleren
- Isolasjon over dør til fyrrom
- Vannslange i bakgården flyttet
- Kontroll av brannvernutstyr via Aktiv Brann
- Ubrukte sykler har blitt ryddet og gitt bort

# ÅRSRAPPORT FOR 2024

**Tillitsvalgte**
Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

**Styret**

| | | |
|---|---|---|
| Leder | Guro Saastad | Christies Gate 15 |
| Styremedlem | Erik Bergfald | Christies Gate 15 |
| Styremedlem | Thomas Moldestad | Christies Gate 15 |
| Styremedlem | Edvard Stubberud | Christies Gate 15 |
| Varamedlem | Erlend Kvinge Jørgensen | Christies Gate 15 |
| Varamedlem | Anne Lise Lehmann | Christies Gate 15 |

**Delegert til generalforsamlingen i OBOS**

| | |
|---|---|
| Delegert | |
| Erik Bergfald | Christies Gate 15 |
| Varadelegert | |
| Martin Lillebo | Christies Gate 15 |

**Valgkomiteen**

| | |
|---|---|
| Erlend Kvinge Jørgensen | Christies Gate 15 |
| Martin Lillebo | Christies Gate 15 |

**Generelle opplysninger om Christiesgate Borettslag**
Borettslaget består av 35 andelsleiligheter.
Christiesgate Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948336766, og ligger i bydel Grünerløkka i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:
227 65

Første innflytting skjedde i 1966. Tomten ble kjøpt i 1986.

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (borett), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Christiesgate Borettslag har ingen ansatte.

**Forretningsførsel og revisjon**
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Hani Al Saidy.
Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2024

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2024 er satt opp under denne forutsetning.

Borettslaget har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

### Inntekter
Driftsinntektene for 2024 var på til sammen kr 1.919.419,-.

### Kostnader
Driftskostnadene for 2024 var på til sammen kr 1.400.157,-.

### Resultat
Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### Disponible midler
Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

## Annen informasjon om borettslaget

### Styret
Styret har e-post christiesgate15brl@gmail.com.
Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

### Vibbo
Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

### Forsikring
Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 7248094. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar.
Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

### Garantert betaling av felleskostnader
Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

### Forkjøpsrett
Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på www.obos.no.
Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

**Større vedlikehold og rehabilitering**

| | | |
|---|---|---|
| 2024 | Ny kjøreport | |
| 2023-2023 | Styreenheten på heisen ble byttet<br>Rehabilitering av avløpsrør til offentlig rør. | |
| 2020 - 2020 | Balkong- og fasaderehabilitering | |
| 2019 - 2019 | Overgang til bergvarme | |
| 2015 | Rør-og våtromsrehabilitering | |
| 2014 | Innkjøpt ny tørketrommel i vaskeriet | Innkjøpt ny tørketrommel i vaskeriet |
| 2013 | Heisrehabilitering +Get +Rørinspeksjon | Installert ny heis, nye driftsmotorer, nytt styringsanlegg med tosidig kommunikasjon til alarmsentralen NOKAS<br>Ny avtale med Get, som nå også leverer bredbånd til samtlige. Noe av utstyret til Get ble oppdatert.<br>TT Teknik gjorde en kamerainspeksjon aav rør og leverte rapport. Dette er en del av et større forprosjekt på soilrørene til borettslaget. |
| 2012 | Stoppekran + porttelefonanlegg | Skifte av utvendig stoppekran for inntak av vann til borettslaget.<br><br>Nytt porttelefonanlegg. |
| 2011 | Ny vifte | Installert ny vifte til avtrekk for bad, kjøkken og toalett i hver enkelt leilighet. |
| 2010 | Utbedring stigeledninger | |
| 2008 | Innkjøpt sekketralle | Sekketralle er kjøpt inn til bruk for beboerne ved flytting av tunge ting som f.eks kjøleskap og komfyr. Dette er et tiltak for bevare gulv og trappeoppgang. |
| 2008 | Skiftet gulvbelegg i heis | |
| 2006 | Tak, vinduer og heis | Lagt nytt tak og skiftet vinduer over utbygget til vaskeriet.<br><br>Skiftet drivskive og wirer i heis i henhold til myndighetenes krav. Samt reparert elektronisk styringssystem. |
| 2005 | Varmtvannstank + støpekjele | Skiftet varmtvannstank og støpejernskjele. Fjernet gammel 5000-liters varmtvannstank og installert nytt varmtvannssystem. Installert ny moderne energibesparende kjele. |
| 2004 | Ny srkulasjonspumpe varmtvann | Installert ny sirkulasjonspumpe for varmtvann til fyringsanlegget. |
| 2003 | Nytt kabelanlegg | Nytt kabelanlegg for TV/telefoni/Internett. |
| 2001 | B30 branndører | Alle dører inn til leilighetene er skiftet (B30 branndører) |

| | | |
|---|---|---|
| 2000 | Ny oljetank | Borettslaget har skiftet til ny oljetank på 9000l. |
| 1999 | Vaskeri, bad, oljebrenner | Vaskeriet er pusset opp. Det er kjøpt inn 2 vaskemaskiner, 1 tørketrommel og 1 tørkevifte.<br><br>I tillegg er 12 bad total renovert.<br><br>Samtlige stoppekraner i kjelleren er skiftet.<br><br>Det er satt inn ny oljebrenner i kjeller nr.1. |
| 1998 | Utbedret maskinrom til heis. | Utbedret maskinrom til heis ihh. til myndighetenes krav. |
| 1995 - 1996 | Maling + renovering av varmesystem | Malerarbeider, renovering av varmesystemer. |
| 1993 | Vinduer og balkonger | |
| 1988 - 1989 | Heis, hoveddør og nytt tak | Heis, skifte av hoveddør og lagt nytt tak. |

## Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 22.05.25
**Selskapsnummer:** 349 **Selskapsnavn:** CHRISTIESGATE BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

**Leilighetsnummer:** _____ **Navn på eier(e):** _____

**Signatur:** _____

## Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

**Fullmektigens navn:** _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

# Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2025 for CHRISTIESGATE BORETTSLAG

**Organisasjonsnummer:** 948336766
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 20. oktober kl. 09:00 til 23. oktober kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 19.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

## 1. Valg av møteleder

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

**Styrets innstilling**
Daniel Walter velges som møteleder

> **Forslag til vedtak:**
> Daniel Walter er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **16**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **3**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

## 2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

**Styrets innstilling**
Edvard Stubberud og Thomas Moldestad foreslås som protokollvitner.

> **Forslag til vedtak:**
> Edvard Stubberud og Thomas Moldestad er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **16**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **3**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

## 3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **16**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**

Antall blanke stemmer: **3**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

## 4. Valg av ny revisor

Vedtektenes § 10-4 fastslår at eventuelt valg av revisor er ett av sakene som skal behandles på ordinær generalforsamling. Saken krever alminnelig flertall.

Styret mottok i sensommer varsel fra borettslagets revisor (PwC) om at PwC i Norge besluttet å selge deler av revisjon- og rådgivningsvirksomheten. Det blir etablert et nytt selskap med 260 medarbeidere og 20 partnere.

PwC planlegger å skille ut deler av revisjons- og rådgivingsvirksomheten til et nytt selskap som skal satse på revisjon og rådgivning mot lokale og ikke-regulerte kunder. Dette vil berøre Christiesgate borettslag, som innen 31.12.2025 er nødt til å velge ny revisor.

Borettslagets forretningsfører OBOS har fremforhandlet avtaler med 3 forskjellige revisorselskaper: BDO, EY og PwC Assurance AS (foreløpig navn til PwC sitt etterfølgende selskap).

Ifølge tilbudsinnhenting som OBOS har foretatt, er prisestimatet for Christiesgate borettslaget som følger:

EY

- årlig kostnad kr 7.616,-
- etableringskostnad: kr 7.750,-
- Kostnad første året: kr 15.366,-, deretter 7.616,-

BDO

- årlig kostnad kr 8.517,-
- etableringskostnad: kr 2.000,-
- Kostnad første året: kr 10.517,-, deretter 8.517,-

PwC Assurance

- årlig kostnad kr 8.578,-
- etableringskostnad: kr 0,-

Styret anbefaler generalforsamlingen å velge PwC Assurance som lagets revisor, ut i fra pris og erfarenhet, i og med at deres medarbeidere i en årrekke har revidert OBOS-borettslagene sine regnskaper, herunder Christiesgate borettslag.

**Styrets innstilling**
Generalforsamlingen velger PwC Assurance som borettslagets nye revisor.

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen velger PwC Assurance som borettslagets nye revisor.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **17**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **2**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

# Protokoll til årsmøte 2024 for Christiesgate Borettslag

**Organisasjonsnummer:** 948336766
Møtet ble avholdt 22. mai kl. 18:00, Kjelleren .

Antall stemmeberettigede som deltok: 9
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

## 1. Valg av møteleder

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

Som møteleder foreslås borettslagets rådgiver i OBOS Håvard Pedersen.

> **Forslag til vedtak:**
> Håvard Pedersen er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

## 2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

> **Forslag til vedtak:**
> Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
>
> ✓ **Vedtatt.**

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

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

Protokollvitne(r) velges i møtet.

Som protokollfører foreslås borettslagets rådgiver i OBOS Håvard Pedersen.

> **Forslag til vedtak:**
> Som fører av protokollen ble Håvard Pedersen valgt. Som protokollvitne ble Stine Schau valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

## 4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**

Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Vedtatt.**

## 5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

**Forslag til vedtak:**
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

✓ **Vedtatt.**

## 6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 100 000.

**Forslag til vedtak:**
Styrets godtgjørelse settes til kr 100 000.

✓ **Vedtatt.**

## 7. Valg av styre

**Styreleder (2 år)**

Følgende ble valgt:
Guro Saastad

Følgende stilte til valg:
Guro Saastad

**Styremedlem (2 år)**

Følgende ble valgt:
Edvard Stubberud

Følgende stilte til valg:
Edvard Stubberud

**Styremedlem (1 år)**

Følgende ble valgt:
Erik Bergfald

Følgende stilte til valg:
Erik Bergfald

**Varamedlem (1 år)**

Følgende ble valgt:
Erlend Kvinge Jørgensen

Anne Lise  Lehmann

Følgende stilte til valg:
Erlend Kvinge Jørgensen
Anne Lise  Lehmann

## 8. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

**Delegat (1 år)**

Følgende ble valgt:
Erik  Berfald

Følgende stilte til valg:
Erik  Berfald

**Varadelegat (1 år)**

Følgende ble valgt:
Martin Lillebo

Følgende stilte til valg:
Martin Lillebo

## 9. Valgkomite

Som valgkomite for 1 år foreslås Martin Lillebo og Erlend Kvinge Jørgensen.

> **Forslag til vedtak:**
> Martin Lillebo og Erlend Kvinge Jørgensen er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

# Vedtekter

for Christiesgate borettslag org nr 948 336 766

Vedtatt på generalforsamling den 07.06.2006.
Endret på generalforsamling den 03.06.2013.
Endret på generalforsamling den 29.05.2018.
Endret på generalforsamling den 19.05.2022.

## 1. Innledende bestemmelser

### 1-1 Formål
Christiesgate borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

### 1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold
(1) Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

## 2. Andeler og andelseiere

### 2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

(2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.

(3) Følgende juridiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget, kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst èn bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:

1. stat,
2. fylkeskommune,
3. kommune,
4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) I tillegg har juridiske personer som nevnt i borettslagslovens § 4 – 3 rett til å eie inntil 2 % av andelene.

(5) En kreditor kan eie èn eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

(6) Juridiske personer og kreditorer kan bare erverve andel i borettslaget dersom de eier andel i boligbyggelaget som det ikke er knyttet bolig til fra før.

(7) En andelseier skal ved forespørsel 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) Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.

(3) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kap 2 i disse vedtektene.

(4) Nekter styret å godkjenne erververen som bruker, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(5) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(6) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med èn eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader frem til ny andelseier er godkjent, eller til det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

## 3. Forkjøpsrett

**3-1 Forkjøpsberettigede**
(1) Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget – utpekt av OBOS – forkjøpsrett.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg, utpeker OBOS hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

**3-2 Interne forkjøpsberettigede**
(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget.
Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første andel. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i OBOS foran.

(2) Andelseier som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere. Overføring av andel etter at andelseier har benyttet forkjøpsrett til en ny andel, utløser forkjøpsrett selv om andelen overføres til noen som faller inn under persongruppen omhandlet i vedtektenes punkt 3-4, jf. lov om borettslag § 4-12. Forkjøpsrett kan likevel ikke gjøres gjeldende dersom andelen overføres:

- på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller
- ved opphør av husstandsfellesskap dersom partene har bodd sammen i minst 2 år, eller de har, har hatt eller venter barn sammen

**3-3 Behandlingsregler og frister**
(1) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i 3-1 får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i pkt 3-3(2), jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

(2) Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til borettslaget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

(3) Ved forhåndsvarsel har borettslaget rett til å kreve et vederlag på opp til 5 x Rettsgebyret. Blir forkjøpsretten gjort gjeldende, betales vederlaget tilbake.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider eller på annen lignende måte.

(5) Borettslagets krav om å gjøre forkjøpsretten gjeldende på vegne av forkjøpsberettigede skal settes frem skriftlig for avhenderen og erververen av andelen, eller for eiendomsmegler eller eventuelt fullmektig som har hatt ansvaret for salget.

**3-4 Rettsovergang til nærstående**
Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren, til person som har leid boligen i kraft av å være arbeidstaker hos andelseier eller til person som har leid den bolig andelen nå er knyttet til av borettslaget. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

## 4. Borett og overlating av bruk

**4-1 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) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

**4-2 Overlating av bruk**

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

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd nr. 3 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseier kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til 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.

Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

(2) 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.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis èn 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, se pkt. 6-1 (3).

**4-3 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 som skjer 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.

## 5. Vedlikehold

**5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt**

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, 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 reparasjon 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. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på veranda, balkong og lignende.

(4) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

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

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

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

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

(9) Ved omfattende utbedrings-/moderniseringsarbeider, for. eks flytting/riving av lettvegger (bærevegger kan ikke rives/endres), skal styret kontaktes før arbeidet startes. NB! Kabler kan ligge skjult i veggene.

**5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt**
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget 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 utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

**5-3 Utbedringsansvar og erstatning**
(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

(3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

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

## 6. Felleskostnader og pantesikkerhet

**6-1 Felleskostnader**
(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.

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

(3) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt, se pkt. 4-2 (6).

**6-2 Betaling av felleskostnader**
(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med èn måneds skriftlig varsel.

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

**6-3 Borettslagets pantesikkerhet**
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.

## 7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

### 7-1 Mislighold
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.

### 7-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

(2) Borettslaget kan kreve andelen solgt dersom andelseier melder seg ut av boligbyggelaget.

### 7-3 Fravikelse
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.

## 8. Styret og dets vedtak

### 8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to eller tre andre medlemmer med to eller tre varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret skal velge nestleder blant sine medlemmer.

### 8-2 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.

(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.

### 8-3 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 borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig i borettslaget
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.

**8-4 Representasjon og fullmakt**
Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

## 9. Generalforsamlingen

**9-1 Myndighet**
Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

**9-2 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.

**9-3 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 boligbyggelaget.

(3) 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.

**9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling**
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Valg av delegert med vara til OBOS BBLs generalforsamling
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

**9-5 Møterett**
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.

**9-6 Møteledelse og protokoll**
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

**9-7 Stemmerett og fullmakt**
Hver andel gir rett til èn stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn èn andel har likevel bare èn stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis èn stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn èn andelseier.

**9-8 Vedtak på generalforsamlingen**
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 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.

## 10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

**10-1 Inhabilitet**
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

(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 borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

**10-2 Taushetsplikt**
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.

### 10-3 Mindretallsvern
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.

## 11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

### 11-1 Vedtektsendringer
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra OBOS, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

### 11-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene, gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.

# HUSORDENSREGLER
# FOR
# CHRISTIESGATE BORETTSLAG

***REVIDERT OG GODKJENT PÅ GENERALFORSAMLINGEN 16. JUNI 2003, 14. JUNI 2005***
***3. JUNI 2013, 29. MAI 2018 OG 03. SEPTEMBER 2020***

*Reglement for Vaskeri og Parkering utgjør en integrert del av Husordensreglene. Meldinger fra styret eller OBOS til Andelseierne pr. e-post, oppslag og via borettslagets nettside skal gjelde på samme vis som husordensreglene og utgjør en del av kontrakten mellom Borettslaget og Andelseierne. Andelseiere skal passe på at husordenen blir fulgt, og skal melde forsømmelser og misbruk, skriftlig til styret.*

## §1. GENERELT OM BORETTSLAGET

Andelseier/beboer er ansvarlig for at husordensreglene overholdes. Betrakt ikke *husordensreglene* bare som forpliktelser, men vær oppmerksom på at de også skal sikre deg selv orden, ro og hygge i hjemmet.

## 1.1.1. GÅRDSPLASS OG GRØNTANLEGG

Styret eller den de bemyndiger skal holde veier og grøntanlegg i orden. Legg ikke ut mat til fuglene. Dette trekker rotter og mus til eiendommen.

Kjøreport og gangport til gårdsplass skal alltid holdes låst.

*Se eget punkt under «Reglement for parkering».*

## 1.2 BALKONGER/VINDUER

Balkonger og vinduer må ikke brukes til lufting av tøy eller sengeklær. Flaggstenger, markiser parabolantenner o.l. må ikke settes opp uten styrets samtykke.

*Balkonger*
*Det er ikke tillatt å male, overflatebehandle eller på annen måte endre egenskapene til gulv, brystning og siderekkverk på balkonger. Gulvet skal ikke tildekkes med tepper, kunstgress e.l.– se instruks på våre nettsider under «Temaer – Balkonger».*

*Det henstilles til å ikke røyke på balkongene mellom kl. 2300 og kl. 0700 da dette kan være til sjenanse for naboer*

*Vinduer*
La aldri vinduer stå oppe hele dagen, eller over lengre tid av gangen når det skal luftes i fyringssesongen. Vegger, gulv og tak vil da bli sterkt avkjølt, og det trengs uforholdsmessig meget varme for å få det lunt igjen i rommene.

Leilighetene luftes best ved å sette vinduene helt opp, gjerne med gjennomtrekk, en kort tid av gangen. Benytt også friskluftventilene. Det er ikke tillatt å lufte matos o.l. ut gjennom inngangsdørene til leilighetene. Elektriske avtrekksvifter må ikke kobles til friskluftventiler eller gårdens avtrekkssystem. Alle leilighetene må holdes såpass oppvarmet at vannet i rørledningene ikke fryser.

*Dersom dette ikke overholdes står Andelseieren ansvarlig for eventuelle skader.*

## 1.3 TRAPPER - KJELLER - LOFT - HEIS

Det er forbudt å sette fra seg barnevogner, ski, kjelker, sykler eller annet i trapperom, korridorer, kjellergang *og på loftet* etter påbud av brannvesenet. Dørene mellom trapperom og korridorer skal alltid være lukket, jfr. brannforskriftene.

Inngangsdører, og dører til kjeller, loft og andre rom i kjeller skal alltid holdes låst. Bruk aldri stearinlys i kjeller eller på loft. Beboerne skal holde loft- og kjellerboder rene og i orden.

## 1.4 RO I LEILIGHETENE

Det skal vises varsomhet ved bruk av egen vaskemaskin.

*Det skal være ro i leilighetene fra kl. 2300 til kl. 0700.* Det skal vises varsomhet ved bruk av egen vaskemaskin.

Banking, bruk av drill, pussing av vegger, eller annen støyende virksomhet, er ikke tillatt før kl 0800 og etter kl 2100 på hverdager. På lørdager skal slikt arbeide avsluttes kl 1700.

**På søndager og andre helligdager er det ikke tillatt å utføre slike arbeider.**

Musikkundervisning/øvelse tillates bare etter særskilt avtale med styret, og med samtykke fra beboerne i leilighetene over, under og ved siden av.
Radio- og TV-apparater og tilkoplings-ledningene til disse må være i orden og etter forskriftene. Det må bare brukes skjermet tilkoplingsledning. Pass på at sikringer, lamper, strykejern o.l. er i orden, fordi feil i elektriske anlegg kan forårsake brann samt forstyrre mottakingen for alle andre i gården.

## 1.5 HUNDEHOLD

Hundehold er ikke tillatt, men styret er gitt tillatelse til å dispensere fra vedtaket dersom:

a) gode grunner taler for dyreholdet, og
b) det ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen. Videre må søker om hundehold fylle ut en søknad om dyrehold samt undertegne erklæring om det ansvar det medfører å ha hund i borettslaget
*c) det er ikke lov å lufte hunden i fellesarealene*

*Søknad sendes til styret på følgende e-post:* ***christiesgate15brl@gmail.com***

## 1.6 VASKERI

Det er utarbeidet regler for bruk av vaskeriet (se VASKERIREGLER som eget punkt i HUSORDENSREGLER). Det er ikke tillatt å vaske eller tørke tøy som tilhører andre enn gårdens beboere. Vaskerom skal rengjøres og luftes etter bruk.

Husk å skrive ditt navn og leilighetsnummer samt tidspunkt for bruk i boken når du tar vaskeriet i bruk. Husk også å flytte låsen din til neste vaskedato, eller fjern den.

## 1.7 BAD, WC, LEDNINGER OG KRANER

Avløp og sluk på bad og WC må rengjøres jevnlig, slik at det ikke blir tilstoppet og fører til oversvømmelser. Benytt bare toalettpapir og kast ikke bleier, etc. og andre uvedkommende ting i klosettet.

*Alle innredninger og utstyr må behandles med forsiktighet. Fett, kaffegrut og flytende voks etc. må ikke tømmes i vasker eller sluk.*

Kontakt rørlegger om mangler og skader du ikke selv kan ordne. Om nødvendig, gi beskjed til styret. La aldri en kran stå åpen når et rom forlates. Hvis et rør springer lekk og stoppekran ikke kan bli stengt med det samme, surr et håndkle e.l. rundt stedet. La en snipp av håndkleet henge ned i en bøtte eller vask slik at vannet kan bli samlet opp.

Endringer i bad, som installasjon av badekar, dusjkabinett, klosett og vasker må utføres av fagfolk. Legging av belegg på badegulv må også utføres fagmessig. Andelseieren står økonomisk ansvarlig for eventuelle skader på naboleiligheter eller andre deler av bygget, hvis skaden skyldes ufagmessig utført arbeide. Borettslaget dekker ikke egenandel av skade som skyldes at arbeid er utført av ufaglærte personer. Bruk alltid godkjente firmaer.

## 1.8 UTBEDRING/MODERNISERING

Ved omfattende utbedrings-/moderniseringsarbeider, for eks. flytting/riving av lettvegger (bærevegger kan ikke rives/endres), skal styret kontaktes før arbeidet startes. NB! TV-kabler og rørgater ligger skjult I veggene. Skader som følger av dette kan medføre erstatningsansvar.

### 1.9 VANN OG VARME

Bruk aldri vann *og varme* unødig. Ved lufting av radiatorer må det utvises stor forsiktighet slik at lufteskruene ikke løsner. *Se bruksanvisning på våre nettsider eller* kontakt styret dersom det er tvil om hvordan dette skal gjøres.

### 1.10 TRAPPEROM

Trapperomsvinduene skal være lukket slik at duer ikke kommer inn i trappegangen. De settes bare opp når det er nødvendig å lufte. Sett aldri opp et vindu uten at stormkroken er på. *Taklukene skal alltid være lukket.*

### 1.11 FRAMLEIE

Framleie *på mer enn 30 dager i løpet av ett kalenderår* må godkjennes av styret. Andelseier plikter å innhente skjemaet for fremleie hos OBOS. Skjemaet leveres styret.
Leieboer må ikke flytte inn før godkjenning foreligger.

Andelseier som framleier sin leilighet er ansvarlig overfor borettslaget for alle skader og ulemper som borettslaget eller Andelseierne blir påført av leieboer.

## §2. REGLEMENT FOR FELLESVASKERI

Vi henstiller til alle om å overholde reglene for bruk av vaskeriet. Tenk økonomi, slik at vi også i fremtiden kan tilby hverandre et moderne og gratis vaskeri som alle kan ha glede av.

### 2.1 VASKETIDER

**Alle dager (unntatt offentlige helligdager):**

**kl. 0800 – kl. 1230**
**kl. 1230 – kl. 1700**
**kl. 1700 – kl. 2100**

**Vasketidene skal overholdes.**

Hvis vaskeriet ikke er tatt i bruk 1/2 time etter bestilt vasketid, kan andre om nødvendig benytte denne tid. Ta alltid kontakt med den som har vasketid, om det er mulig å låne vaskemaskin etc., før man tar seg til rette.

Det er ikke tillatt for noen å reservere mer enn 1-én vaskeperiode pr. dag. Det er selvsagt anledning til å benytte hele dagen, hvis ingen andre har reservert tid på forhånd. Kun låser med leilighetsnummer på, kan benyttes.

Det henstilles til de som ikke er i arbeid å benytte dagtiden, mandag - fredag fra 0800 – 1700, slik at vaskeperiodene om ettermiddag/kveld og lørdag blir forbeholdt de som er i arbeid på dagtid.

### 2.2 BRUK AV FELLESVASKERI

Sentrifuge og vifte i tørkerom skal være avslått etter bruk. Ved eventuelle feil eller mangler, rapporteres dette øyeblikkelig til styret.

La viften i tørkerommet gå noen minutter etter at varmeknappen/bryteren er avslått. Dette for å hindre at sikringen i vifta ryker. Tunge tepper/mopper skal ikke vaskes i vaskemaskinene.

Vennligst følg oppsatte bruksanvisninger.

**Brukerne skal kvittere i vaskeboken når vaskeriet tas i bruk. Boken henger på veggen i vaskeriet.**

### 2.3 VEDLIKEHOLD

Vaskemaskiner, tørketrommel (lofilter), kummer og gulv skal rengjøres etter bruk. Husk at andre skal benytte vaskeriet etter deg. Det er ikke særlig hyggelig å starte sin tilmålte tid med å gjøre rent etter andre.

## §3. REGLEMENT FOR PARKERING

Misbruk av dette reglement er også brudd på husordensreglene og kan medføre tap av parkeringsplassen.

**Følgende reglement gjelder for tildeling og bruk av biloppstillingsplass på borettslagets gårdsplass:**

### 3.1 AVGIFT
Det finnes *17-sytten* parkeringsplasser til 35-trettifem leiligheter. Månedlig avgift innkreves med fellesutgifter. Engangsadministrasjonsgebyr fra OBOS tilkommer ved oppstart *samt engangsavgift for lån av nøkkel til bilport.*

### 3.2 PARKERINGSPLASS
Det kan kun tildeles 1-én parkeringsplass per andel.

### 3.3 EGEN BIL
For å ha parkeringsplass i borettslaget må Andelseieren bo i Christies gate 15 og ha egen bil registrert i sitt navn eller disponere bil i daglig bruk gjennom arbeid (firmabil). Bilen kan også være registrert i annet navn – det vil si samboer, barn, mor eller far.

### 3.4 SØKNAD
Andelseieren skal levere skriftlig søknad om tildeling til styret. Likestilt med «Andelseier» er «ektefelle», «samboer», «partner» og «barn av Andelseier» som bor sammen med Andelseier. Barn av Andelseier som leier av Andelseier kan søke om tildeling.

### 3.5 BRUK
Andelseieren disponerer plassen under forutsetning av at plassen blir benyttet jevnlig.

### 3.6 TILDELING
Dersom det ikke er ledig parkeringsplass i det øyeblikk Andelseier søker, vil Andelseier bli satt på venteliste. Køsystemet skal følge dato for søknad, og ikke botid (eieransiennitet) i borettslaget.

Andelseier som ønsker elbil-ladeplass har fortrinnsrett på en slik plass dersom elbil-ladeplass benyttes av bil som ikke kan lades. I slikt tilfelle vil andelseiere bytte parkeringsplass. Er det ikke ledige plasser totalt sett, vil ikke elbil ha fortrinnsrett, men følge vanlige regler for venteliste.

### 3.7 TILDELING VED SÆRKILTE VILKÅR
Det kan i enkelttilfeller tildeles parkeringsplass på særskilte medisinske vilkår, hvor venteliste prinsippet kan fravikes. Dette må i så tilfelle styrebehandles for hvert enkelt tilfelle.

### 3.8 TYPE PARKERING
Det er ikke anledning til å ha campingvogn, båt eller tilhenger, uregistrerte biler e.l. på parkeringsplassen. Borettslaget har INGEN GJESTEPARKERING. Det er ikke tillatt å parkere biler utenfor merkede plasser på borettslagets eiendom. Biler parkert utenfor merkede plasser, kan uten varsel bli fjernet for eiers regning og risiko.

### 3.9 LÅSING AV PORT
Kjøreporten skal alltid låses etter inn/utkjøring. OBS! Bil parkert på innelåst område kan gi billigere forsikring! Dersom låsen til kjøreporten er låst mot veggen ved skiltet "VENTER SERVICEBIL" SKAL PORTEN IKKE LÅSES!

### 3.10 HENSYN
Bilen skal parkere med fronten mot gård/gjerde. Dette av hensyn til eksos mot naboer. Parker bilen så rett som mulig foran skiltet. Det kan ofte bli trangt om plassene når noen har store biler. Av hensyn til de som bor ved porten, skal det utvises varsomhet ved lukking av kjøreporten.

### 3.11 BILSKIFTE
Andelseieren plikter å gi skriftlig melding til styret ved skifte av bil. Det skal innrapporteres om bilmerke og registreringsnummer. Styret skal til enhver tid ha oppdatert oversikt over hvilke biler som rettmessig har tilhørighet til de respektive plasser.

### 3.12 OPPSIGELSE
Det er 1-én måned oppsigelse av parkeringsplassen. Ved flytting/midlertidig framleie, skal nøkkel til kjøreport leveres tilbake til styret.

### 3.13 FREMLEIE AV ANDELEN
Ved framleie, mister Andelseieren tildelt parkeringsplass eller eventuell plass i køen. Andelseieren skal levere nøkkelen til kjøreport tilbake til styret. Ny søknad må fremmes om Andelseieren bosetter igjen i Borettslaget.

### 3.14 MISBRUK
Misbruk av dette reglement er også brudd på husordensreglene og kan medføre tap av parkeringsplassen.

### 3.15 SØKNADSSKJEMA
Andelseier som ønsker å søke om tildeling skal fylle ut skjemaet utarbeidet til dette formål.

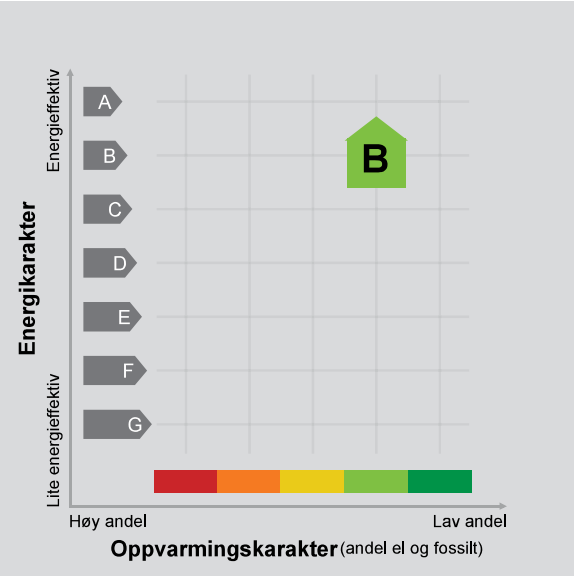
*Skjema finnes på Vibbo eller kan fås ved å kontakte styret pr epost:* ***christiesgate15brl@gmail.com***

Utfylt skjema legges i styrets postkasse *eller sendes til styrets epost*.

**Oslo, 10.08.2020**
**For Christies gate Borettslag**
**Styret (Christiesgate15brl@gmail.com)**

# Energiattest for flerboligbygg

| | |
|---|---|
| Attesten gjelder | Energiattester CHRISTIESGATE BORETTSLAG |
| Antall registrerte enheter | 3 |
| Postnummer | 0557 |
| Sted | OSLO |
| Kommunenavn | Oslo |
| Gårdsnummer | 227 |
| Bruksnummer | 65 |
| Seksjonsnummer | — |
| Andelsnummer | — |
| Festenummer | — |
| Bygningsnummer | 80655665 |
| Merkenummer | Energiattest-2025-239209 |
| Dato | 20.12.2025 |
| Innmeldt av | OBOS Prosjekt AS |




**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**

## 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** | 1966 |
| **Bygningsmateriale:** | |
| **BRA:** | 50 |
| **Ant. etg. med oppv. BRA:** | |
| **Detaljert vegger:** | Ja |
| **Detaljert vindu:** | Ja |

**For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.**

### Teknisk installasjon

**Ventilasjon**

## 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/).*

*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.**

## **Bygningsdata:** Vedlegg til energiattesten

**Attesten gjelder for følgende enheter (3)**

| Adresse | Bygningsnummer | Bruksenhetsnummer | Seksjonsnummer | Festenummer | Andelsnummer |
|---|---|---|---|---|---|
| Christies gate 15 | 80655665 | H0201 | 0 | 0 | 8 |
| Christies gate 15 | 80655665 | H0301 | 0 | 0 | 15 |
| Christies gate 15 | 80655665 | H0401 | 0 | 0 | 22 |

| **Enhet** | **Inngangsverdi** |
|---|---|
| Bygningskategori | BOLIGBLOKKER |
| Bygningskategori-Id (NVE-Id) | 2 |
| Bygningstype | LEILIGHET |
| Byggeår | 1966 |

**Byggstandard**

| | |
|---|---|
| Type bygg | Eksisterende |
| TEK standard | |

**Energivurdering**

| | |
|---|---|
| Pliktig energivurdering | Nei |
| Kjelanlegg | Nei |
| Er vurdering opplastet | Nei |
| Dato for opplastning | |
| Varmeanlegg | Nei |
| Er vurdering opplastet | Nei |
| Dato for opplastning | |
| Kjøleanlegg | Nei |
| Er vurdering opplastet | Nei |
| Dato for opplastning | |
| Ventilasjonsanlegg | Nei |
| Er vurdering opplastet | Nei |
| Dato for opplastning | |

| | |
|---|---|
| Areal yttervegger | 16 m² |
| Areal tak | 0 m² |
| Areal gulv | 0 m² |
| Areal vinduer, dører og glassfelt | 6 m² |
| Oppvarmet BRA | 50 m² |
| Totalt BRA | 50 m² |
| Oppvarmet luftvolum | 119 m³ |
| U-verdi for yttervegger | 0,40 W/(m²·K) |
| U-verdi for tak | 0,00 W/(m²·K) |
| U-verdi for gulv | 0,00 W/(m²·K) |
| U-verdi for vinduer, dører og glassfelt | 2,00 W/(m²·K) |
| Arealandel for vinduer, dører og glassfelt | 12,6 % |
| Normalisert kuldebroverdi | 0,10 W/(m²·K) |
| Normalisert varmekapasitet | 71,9 Wh/(m²·K) |
| Lekkasjetall | 1,50 1/h |
| Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A) | |
| Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner | 0 % |
| Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring | 0 % |
| Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden | 2,50 kW/(m³/s) |
| Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden | 1,50 kW/(m³/s) |
| Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden | 1,70 m³/(m²·h) |
| Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet | 207 % |
| Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri) | 50 W/m² |

| | |
|---|---|
| Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden | 21,0 °C |
| Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet | 250 % |
| Settpunkt-temperatur for kjøling | 22,0 °C |
| Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling | 0 W/m² |
| Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP) | 0,00 kW/(l/s) |

**Driftstider, antall timer i døgn med drift**

| | |
|---|---|
| Driftstid ventilasjon | 24 h |
| Driftstid oppvarming | 16 h |
| Driftstid kjøling | 24 h |
| Driftstid lys | 16 h |
| Driftstid utstyr | 16 h |
| Driftstid varmtvann | 16 h |
| Driftstid personer | 24 h |

| | |
|---|---|
| Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden | 1,95 W/m² |
| Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden | 1,95 W/m² |
| Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden | 3,00 W/m² |
| Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden | 1,80 W/m² |
| Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden | 5,10 W/m² |
| Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden | 0,00 W/m² |
| Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden | 1,50 W/m² |
| Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N) | 0,75 |
| Gjennomsnittlig karmfaktor | 0,20 |
| Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring | 1,00 |
| Oppvarmingssystem(er) | Direkte elektrisk; Varmepumpe |
| Varmefordelingssystem | Punktoppvarming |
| Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling | |
| Manuell eller automatisk solskjerming | MANUELL |

**Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet**

| | |
|---|---|
| Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem | 0,10 |
| Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe | 0,90 |
| Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg | 0,00 |
| Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem | 0,10 |
| Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe | 0,90 |
| Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg | 0,00 |
| Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem | 0,85 |
| Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg | 2,50 |
| Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg | 9,00 |

**Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje**

| | |
|---|---|
| Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem | 0,00 |
| Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem | 0,00 |
| Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet | 0,80 |

**Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass**

| | |
|---|---|
| Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem | 0,00 |
| Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem | 0,00 |
| Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet | 0,85 |

**Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme**

| | |
|---|---|
| Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem | 0,00 |
| Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem | 0,00 |
| Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet | 0,90 |

**Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel**

| | |
|---|---|
| Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem | 0,00 |
| Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem | 0,00 |
| Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet | 0,77 |

**Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare**

| | |
|---|---|
| Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer | 0,00 |

Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer

| | |
|---|---|
| | 0,00 |
| Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere | 0,98 |

| | |
|---|---|
| Klimastasjon / kilde | Oslo (MeteoNorm) |
| Dato for beregning | 28.10.2025 |
| Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene | |

**Beregningsprogram**

| | |
|---|---|
| Navn programvare | SIMIEN |
| Versjon | 6.017 |
| Produsent / leverandør | ProgramByggerne |
| Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk | Dynamisk timesberegning |

**Energirådgiver**

| | |
|---|---|
| Firma | OBOS Prosjekt AS |

**Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS**

**Netto energibudsjett**

| | |
|---|---|
| Romoppvarming | 80,4 kWh/år |
| Ventilasjonsvarme | 0,0 kWh/år |
| Varmtvann | 29,8 kWh/år |
| Vifter | 10,3 kWh/år |
| Pumper | 0,0 kWh/år |
| Belysning | 11,4 kWh/år |
| Teknisk utstyr | 17,5 kWh/år |
| Romkjøling | 0,0 kWh/år |
| Ventilasjonskjøling | 0,0 kWh/år |
| TotaltNettoEnergibehov | 149,5 kWh/år |

| | |
|---|---|
| Beregnet levert energi ved normalisert klima | 4 546 kWh/år |
| Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima | 91,85 kWh/(m²·år) |
| Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima | 2 603 kWh/år |
| Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima | 91,85 kWh/(m²·år) |
| Beregnet levert energi ved lokalt klima | 4 546 kWh/år |

**Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.**

| | |
|---|---|
| Elektrisitet | 0 kWh/år |
| Olje | 0 liter/år |
| Gass | 0,0 Sm³/år |
| Fjernvarme | 0 kWh/år |
| Biobrensel | 0 kg/år |
| Annen energivare | 0 kWh/år |
| Totalt | 0 kWh/år |

**Beregnet levert energi ved normalklima**

| | |
|---|---|
| Elektrisitet | 4 546 kWh/år |
| Olje | 0 kWh/år |
| Gass | 0 kWh/år |
| Fjernvarme | 0 kWh/år |
| Biobrensel | 0 kWh/år |
| Annen energivare | 0 kWh/år |
| Totalt | 4 546 kWh/år |

| | |
|---|---|
| Sum andel elektrisitet, olje og gass | 46,0 % |

Oslo kommune
**Plan- og bygningsetaten**

Tore Orvei AS Autorisert rørleggerbedrift
Ryensvingen 15
0680 OSLO

Dato: 26.01.2016

| Deres ref.: | Vår ref.: 201511163-4<br>**Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Anne Karin Ørbeck | Arkivkode: 531 |
|---|---|---|---|

| | | | |
|---|---|---|---|
| Byggeplass: | CHRISTIES GATE 15 | Eiendom: | 227/65/0/0 |
| Tiltakshaver: | CHRISTIESGATE BORETTSLAG | Adresse: | c/o OBOS Postboks 6666 St Olavs plass, 0129 OSLO |
| Søker: | Tore Orvei AS Autorisert rørleggerbedrift | Adresse: | Ryensvingen 15, 0680 OSLO |
| Tiltakstype: | Blokk/bygård/terrassehus | Tiltaksart: | Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner |

# Ferdigattest - Christies gate 15

Den dokumentasjon som er fremlagt i brev av 26.01.2015 bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten

**Plan- og bygningsetaten**
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 26.01.2016 av:

Anne Karin Ørbeck - Saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

**Kopi til:**
CHRISTIESGATE BORETTSLAG, c/o OBOS Postboks 6666 St Olavs plass, 0129 OSLO, volla@getmail.no

## Klageadgang

Dette vedtaket kan påklages, og fristen for å klage er tre uker. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/ for mer informasjon.

Oslo kommune
**Plan- og bygningsetaten**

Comfort Bryn AS
Østensjøveien 60
0667 OSLO

Dato: 09.11.2011

| Deres ref: | Vår ref (saksnr): 201107439-6<br>**Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Angelline Birungi Kroken | Arkivkode: 531 |
|---|---|---|---|

| | | | |
|---|---|---|---|
| Byggeplass: | CHRISTIES GATE 15 | Eiendom: | 227/65 |
| Tiltakshaver: | Anne-Kristin Ranum | Adresse: | Christies gate 15, 0557 OSLO |
| Søker: | Comfort Bryn AS | Adresse: | Østensjøveien 60, 0667 OSLO |
| Tiltakstype: | Blokk/bygård/terrassehus | Tiltaksart: | Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner |

# FERDIGATTEST - CHRISTIES GATE 15

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

Det vises til søknad om ferdigattest av 03.11.2011.

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

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Enklere saker

***Dette dokumentet er elektronisk godkjent 09.11.2011 av:***

***Angelline Birungi Kroken - Saksbehandler***
***Mirjana Rakic - Enhetsleder***

**Kopi til:**
Anne-Kristin Ranum, Christies gate 15, 0557 OSLO

# Plan- og bygningsetaten

Oslo

ENERGICO AS
Økernveien 121
0579 OSLO

| Deres ref.: | Vår ref. (saksnr.): | Saksbehandler: | Dato: 30.10.2020 |
|---|---|---|---|
| Admir Huric | 201900765 - 17<br>**Oppgis alltid ved henvendelse** | Simen Ellingsen Madsen | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Adresse: | CHRISTIES GATE 15 | Eiendom: | 227/65/0/0 |
| Tiltakshaver: | CHRISTIESGATE BORETTSLAG | Søker: | ENERGICO AS |
| Tiltakstype: | Ukjent tilttype | Tiltaksart: | Oppføring av bygningstekniske installasjoner |

# Ferdigattest - Christies gate 15

**Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest mottatt 22.09.2020.**

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

## Sluttrapport for forurenset grunn

Dere må sende inn sluttrapport for forurenset grunn til oss så snart som mulig.

## Klagefristen er tre uker

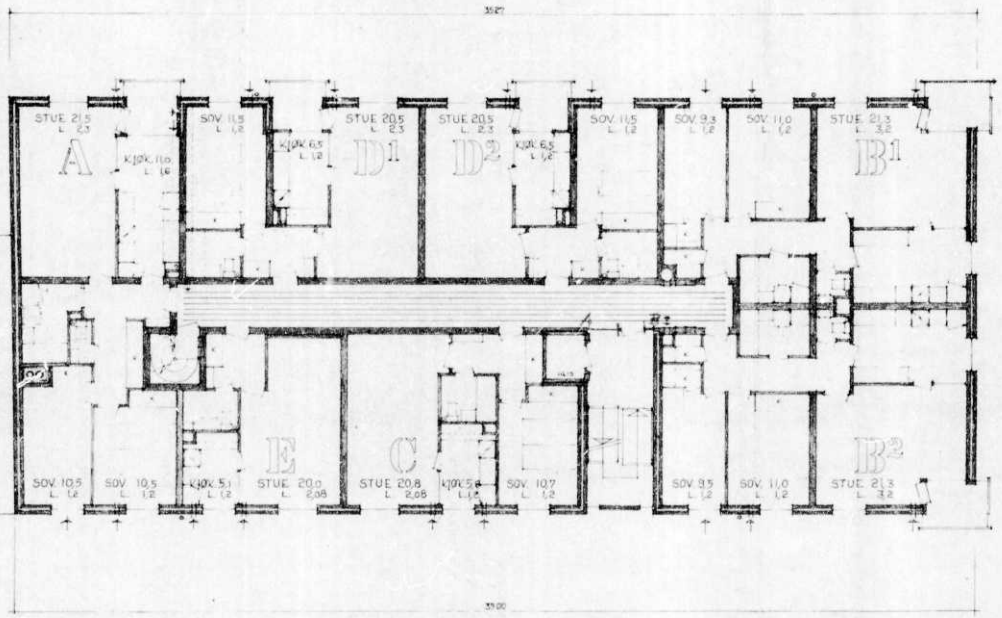
Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

***Simen Ellingsen Madsen - saksbehandler***
***Jon Erik Reite Bang - enhetsleder***
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Kopi til:
CHRISTIESGATE BORETTSLAG, c/o OBOS, Postboks 6666 St Olavs plass, 0129 OSLO

WEDFOTOGRAFERT 19/X




OSLO BYPLANKONTOR
MOTTATT 28 NOV 64
BILAG NR.
21-11-64

3

ETASJEPLAN
2,3,4,5-ETASJE M. 1:100 CHRISTIESGT. 15/17

KJELL OG ULF COLBJØRNSEN ARKITEKTER MNAL. BYGDØ ALLE 28B OSLO

OBOS-349-103

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
TRONDHEIMSVEIEN 5 III • OSLO 1

**KOPI**

Oslo, den 13/1-1969.

GH/KL.

# FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
**Christies gate 15-17, Oslo.**

Journalnr.
54/3543

Arbeidets art
**Nybygg.**

Avsluttende synsforretning
6/1-1969.

Bygningens art
**Boligblokk.**

Byggherre
**Oslo Bolig og Sparelag, Hammersborg torg 1, Oslo - 1.**

Byggeleder
**Ark.ne. Kjell og Ulf Colbiörnsen, Bygdöy Alle 2B B, Oslo - 2.**

Ansvarshavende
**Byggmester Arnt Andreassen, Drammensveien 20, Oslo - 2.**

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.

Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

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

**Forbehold:**

**I henhold til avgitt tinglyst erklæring.**

O. Heier.

*Det gjøres merksom på at bygningslovens § 131 pas. 1—2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller — for eldre bygnings vedk. — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.*

Stiavo C 18. 2000. 8. A. 1755/67. —

# Christies gate 15

Nabolaget Dælenenga/Øvre Grünerløkka øst - vurdert av 301 lokalkjente

## NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

## SKOLER

| | | |
|---|---|---|
| Grünerløkka skole (1-7 kl.)<br>538 elever, 23 klasser | 5 min<br>0.4 km |
| Sagene skole (1-10 kl.)<br>494 elever, 24 klasser | 8 min<br>0.7 km |
| Lilleborg skole (1-7 kl.)<br>276 elever, 21 klasser | 10 min<br>0.8 km |
| Sofienberg skole (8-10 kl.)<br>431 elever, 30 klasser | 12 min<br>1 km |
| Bentsebrua skole (8-10 kl.)<br>227 elever, 16 klasser | 17 min<br>1.4 km |
| Foss videregående skole<br>600 elever, 20 klasser | 8 min<br>0.6 km |
| Hersleb videregående skole | 17 min |

## OFFENTLIG TRANSPORT

| | | |
|---|---|---|
| Dælenenga<br>Linje 30 | 3 min<br>0.2 km |
| Birkelunden<br>Linje 11, 12, 18 | 6 min<br>0.4 km |
| Carl Berners plass<br>Linje 5 | 13 min<br>1 km |
| Tøyen stasjon<br>Linje RE30, R31 | 22 min<br>1.7 km |
| Oslo S<br>Totalt 24 ulike linjer | 7 min<br>2.4 km |

## BARNEHAGER

| | | |
|---|---|---|
| Hallenparken barnehage (1-6 år)<br>88 barn | 4 min<br>0.3 km |
| Barnas Hus barnehage (0-5 år)<br>183 barn | 4 min<br>0.3 km |
| Konfektfabrikken barnehage (0-5 år...<br>62 barn | 4 min<br>0.3 km |

## DAGLIGVARE

| | |
|---|---|
| Joker Dælenenggata | 2 min |
| Coop Extra Sannergata | 3 min |

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

## VARER/TJENESTER

| | |
|---|---|
| Kiellands Hus | 10 min |
| Apotek 1 Ringnes Park Senter | 4 min |
| Kiellands plass Vinmonopol | 10 min |

## SPORT

| | |
|---|---|
| Hallenhagen | 5 min |
| Grünerløkka skole | 4 min |
| SATS Ringnes Park | 5 min |
| SATS Ila | 8 min |

«Alt innen fem minutters gangavstand!»

— Sitat fra en lokalkjent

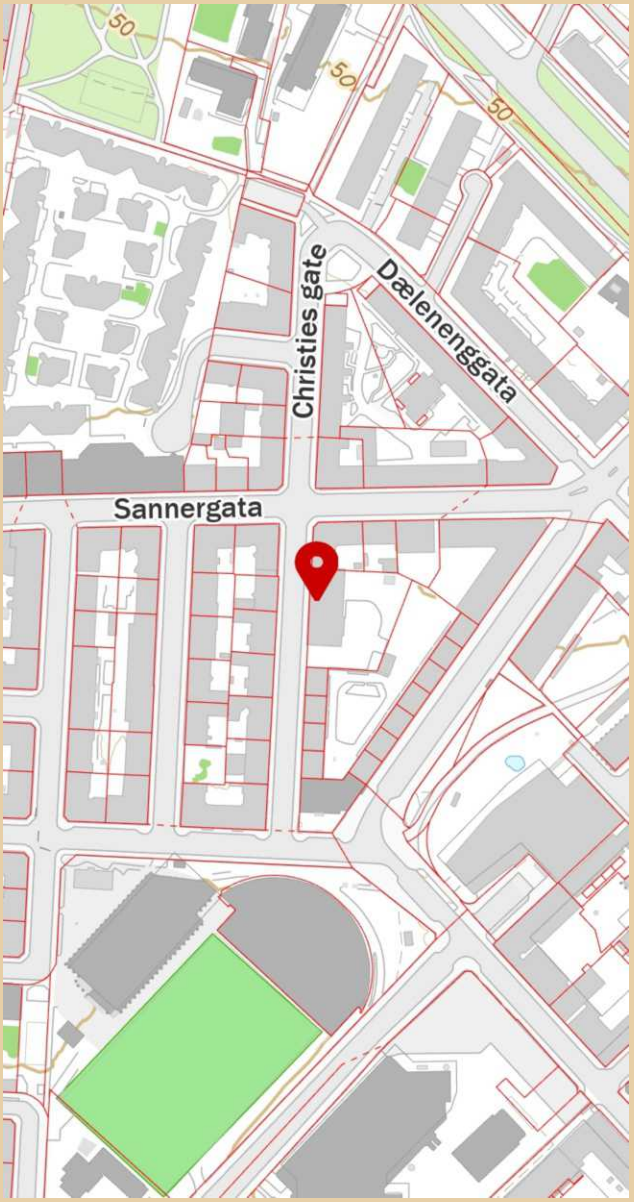
**Kollektivtilbud**
Veldig bra 94/100

**Shoppingutvalg**
Meget bra 87/100

**Matvareutvalg**
Stort mangfold 86/100

## PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Trikk
- Buss
- Gående




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

Oslo

# S-2255

Reguleringsbestemmelser i tilknytning til endret reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone i Oslo kommune.

Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262(Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn).

**Vedtaksdato:** 28.07.1977

**Vedtatt av:** Miljøverndepartementet

**Vedtaksdokumenter:** 197701394

**Lovverk:** BL 1965

**Høydereferanse:** OSLO LOKAL

**Merknader:** Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015. Se også S-2937,1.10.87 endr.reg.best.

**Knytning(er) mot andre planer:** V300589, V290689, V300187, V080384, 26394, 20483, 16578, 37684, 21884, V131284, V100495, 5984, 23383, 39183, 6382, 41871, 2390, V160184, V280186, V190482N2, 43392, 1491, V240993, 2490, 20090, 17490, 9993, V190482, 3483, V310184, 15081, 16386, V201089, V311090, 28490, V170887, 5290, V070492, 20883, 6182, 2901, V110396, V290894, 3338, V280885, 15189, 8886, V301288, V220380, V130679, 36982, 8786, 33390, V030993, V190192, V080285, 24385, V160895, V270398, V030806N2, V181209N2, V190902, V120105, V121010, V311002, V221096, V231095, V231296, V011002, V151100, V120297, V200905N2, 2306, V150796, V161001, V060597, V150596, 19106, V301006N3, V080610

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

**Plan- og bygningsetaten**
**Oslo kommune**

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

Besøksadresse:
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

**S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)**

**REGULERINGSBESTEMMELSER TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR OSLO SENTRUM OG INDRE SONE I OSLO KOMMUNE.**

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. Oktober 1977 i medhold av par 28,1, jfr. par 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet.

Ny paragraf ble vedtatt av Oslo bystyre 1.10.1987, S-2937.

§ 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningslinjen skal arealene nyttes som vist på planen.

§ 2. Tidligere stadfestede reguleringsplaner for trafikkområde opprettholdes i den utstrekning de er vist på planen. Videre opprettholdes tidligere stadfestede reguleringer for felles areal for flere eiendommer.

§ 3. Før byggetillatelse kan gis, skal det foreligge detaljert bebyggelsesplan for vedkommende eiendom. Etter bygningsrådets bestemmelse i det enkelte tilfelle kan bebyggelsen tillates oppført i inntil 5 etasjer.

§ 4. I områder regulert til blanding av bolig/kontor/forretning skal det ved nybygging innpasses flest mulig boliger, minimum det antall boliger som fantes pr. 1.1.73. Bruksendring av eksisterende bolig tillates ikke.

Hvor det er regulert til blanding av forretning/kontor eller bolig/forretning/kontor, skal det søkes innpasset forretninger i 1.etasje mot gate. Bruksendring av eksisterende forretning i 1.etasje mot gate kan kun tillates i særlige tilfelle.

§ 5. I denne planen betyr utnyttelsesgrad (U) det samlede brutto gulvareal for et avgrenset område (inkludert garasjeanlegg over terreng) dividert med brutto grunnareal for byggeområdene innenfor området. Brutto grunnareal kan regnes inntil midten av tilgrensende trafikkområde/friområde og maksimum 10 meter. Hvor det er større brutto etasjehøyde enn 3 meter regnes utnyttelsesgraden etter en teoretisk etasjehøyde på 3 meter.

§ 6. Reguleringsplaner innenfor planområdet som er stadfestet i tidsrommet mellom 4.9.1974 og stadfestelse av nærværende plan, skal gjelde foran denne plan.

---

**S-2937, 01.10.87 (se tidl. S-2255)**

**FORSLAG TIL ENDREDE REGULSERINGSBESTEMMELSER (NY PARAGRAF 7) FOR SENTRUM OG INDRE SONE (SONEPLANEN).**

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. oktober 1977 i medhold av paragraf 28,1,jfr. paragraf 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet, S-2255.

***Pgf. 7. I denne reguleringsplan er det ikke tatt stilling til bevaringsspørsmålet.***

***Før prosjektering tar til, anbefales byggherrer og forslagsstillere å kontakte berørte kommunale myndigheter for å bringe klarhet i eventuelle bevaringsinteresser.***

***Når behandling av bebyggelsesplan eller søknad om rive- eller byggetillatelse tar til, og eksisterende bebyggelse forutsettes revet, skal bevaringsspørsmålet alltid vurderes.***

Oslo

# KDP-17

Kommunedelplan for torg og møteplasser.

**Vedtaksdato:** 22.04.2009

**Vedtatt av:** Bystyret, egengodkjenning

**Vedtaksdokumenter:** 200411657

**Lovverk:** PBL 1985

**Høydereferanse:** Oslo lokal

**Merknader:**

**Knytning(er) mot andre planer:**

Dokumentet består av 47 side(r) inkludert denne.

**Plan- og bygningsetaten**
**Oslo kommune**

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

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

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

Oslo kommune
**Plan- og bygningsetaten**
Avdeling for byutvikling

**Kdp. nr. 17**
**Vedtatt 22.04.2009**

# Kommunedelplan for torg og møteplasser







Plan- og bygningsetaten

# Forord

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

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

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

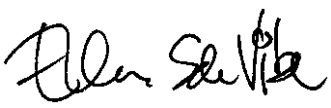
Planen er en temaplan for allment tilgjengelige uterom i Oslos byggesone, med unntak av sentrumsområdet omtrent innenfor Ring 1. Dette området er gjenstand for en egen prosess for istandsetting av byens åpne rom, "Levende Oslo". Planen gir en overordnet struktur av torg og møteplasser i alle bydeler,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

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

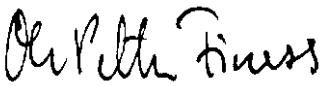
Arbeidet har vært ledet av en styringsgruppe med følgende deltakere:
Ellen S. de Vibe, Plan- og bygningsetaten, leder,
Yngvar Hegrenes, Eiendoms- og byfornyelsesetaten,
Anne R. Smedsrud, Friluftsetaten,
Knut Gabestad, Samferdselsetaten,
Finn Johansen, Vann- og avløpsetaten.

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

Plan- og bygningsetaten
Februar 2010



Ellen S de Vibe
Etatsdirektør



Ole Petter Finess
Avdelingsdirektør

# Innhold

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

# 1. Bystyrets vedtak

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

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

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

Planens retningslinjer skal være veiledende for plan- og byggesaksbehandlingen.

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

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

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

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

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

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

Øvrige bestemmelser og retningslinjer forblir uendret.”

# 2. Planens mål

## Hovedmål

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

## Delmål

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

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

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

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

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

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

# 3. Planens bestemmelser og retningslinjer

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

## § 1 Avgrensning

Bestemmelsene gjelder for områder vist på plankartene merket:

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

## § 2 Hensikt med planen

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

## § 3 Definisjoner i planen

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

1. Overordnete torg og møteplasser
2. Lokale torg og møteplasser

**§ 3.1 Overordnete torg og møteplasser**

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

Overordnete torg og møteplasser er underinndelt i:

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

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

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

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

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

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

## § 4 Planens rettsvirkning

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

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

## § 5 Tilrettelegging og utforming av torg og møteplasser

**§ 5.1 Felles bestemmelser for torg og møteplasser**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

***R5.1d Inntil torg/møteplass***

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

***R5.1e Samarbeid og medvirkning***

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

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

**§ 5.2 Torg/plass**

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

***R5.2 Retningslinjer for tiltak***

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

**§ 5.3 Annen overordnet møteplass**

I annen overordnet møteplass tilrettelegges for allsidig, gjerne varierende rekreasjonsbruk. Det skal legges vekt på tilrettelegging for ikke organisert bruk.

Innenfor annen overordnet møteplass kan avgrensete arealer legges til rette og utvikles for allsidig rekreasjonsbruk.

***R5.3 Retningslinjer for tiltak***

*Etablering av parsellhage innenfor annen overordnet møteplass kan vurderes, dersom gjenværende areal er egnet og stort nok for å ivareta kvaliteter som forutsatt i 5.1. Parsellhager vurderes som viktig integrasjons- og møteplassarena i bydelene.*

**§ 5.4 Strøksgate og annen gate som skal tilrettelegges som møtested**
Tiltak i strøksgate og annen gate som skal tilrettelegges som møtested skal bygge opp om gatens rolle slik den er beskrevet i § 3. Fotgjengerne skal sikres god tilgjengelighet til offentlig transport. Plasser/byrom langs gatene skal utformes for å ivareta funksjonen som møteplass og velfungerende fotgjengerforbindelse. Søknads- eller meldepliktige tiltak, for eksempel plattinger og teltkonstruksjoner, tillates ikke i strøksgate og annen gate som skal tilrettelegges som møtested. Gaten skal opparbeides bymessig, se § 5.2.

***R5.4 Retningslinjer for tiltak knyttet til tilgrensende funksjoner/formål***
*Første etasje (bakkeplan) i bebyggelse ved strøksgate og annen gate som skal tilrettelegges som møtested bør ha publikumsrettede funksjoner, slik som handel, serveringssteder, offentlig tjenestetilbud, utstillingslokaler osv, og med atkomst og fasadeutforming som primært henvender seg mot gaten. Private/felles utearealer foran bygg og anlegg skal i høyder og materialbruk gi tydelig lesbare overganger til gaten.*

*Ved planer og tiltak på eiendom som grenser inntil eller på annen måte vesentlig berører strøksgate og annen gate som skal tilrettelegges som møtested skal konsekvenser beskrives og vurderes for hele den delen av gaten som etter kommunens skjønn er relevant i denne forbindelsen.*

**§ 5.5 Overordnet forbindelse**
Utvikling av overordnet forbindelse skal bidra til et nett av trygge, vakre, innbydende og sammenhengende gangbaserte forbindelser til og mellom byens torg og møteplasser. Trasévalg og geometri for ny overordnet forbindelse skal som regel underordne seg landskapets hovedtrekk. Broer, utsiktspunkter, steder langs vann og vassdrag og andre spesielle steder langs forbindelsen skal vektlegges særskilt som møteplasser, ved tilrettelegging og utforming.

## § 6 Lokale torg og møteplasser

Ved planer og tiltak på lokale torg og møteplasser skal disse utformes med samme kvalitet som angitt i § 5.1. Det skal dokumenteres hvilke konsekvenser planen/tiltaket har for plassen, og hvordan plassens funksjon som møteplass ivaretas.

## § 7 Områder for etablering av torg/ møteplass ved byutvikling

Innenfor slike områder skal det ved utbygging knyttet til byutvikling etableres torg/møteplasser med kvalitet som angitt i § 5. Plassene skal behandles i stedsanalyse og sikres som friområde eller offentlig trafikkområde/ torg – plass i reguleringsplan for områdene. De skal normalt ferdigstilles samtidig med bebyggelsen. Der hvor prinsipplassering av torg/møteplass er vist på plankartet, skal dette være retningsgivende for plasseringen ved detaljplanleggingen. I områder for etablering av torg/møteplass ved byutvikling skal tilstøtende byområdes behov for torg/møteplass vurderes og tas hensyn til ved planlegging for byutvikling.

Torg og møteplasser skal ivaretas slik:
• Dersom ikke annet er fastlagt i reguleringsplan, skal det for utbygging som omfatter mer enn 20 000 $m^2$ BRA (areal under terreng medregnes ikke), sikres minst ett torg/én møteplass for hvert 20 000 $m^2$ BRA. Samlet areal for torg og møteplasser skal være minst 5 % av tiltakets totale BRA.
• For utbygging inntil 20 000 $m^2$ BRA (areal under terreng medregnes ikke) skal sikring og etablering av minst ett torg/én møteplass med kvaliteter i henhold til disse bestemmelsene sikres. Størrelsen på arealet vurderes nærmere.

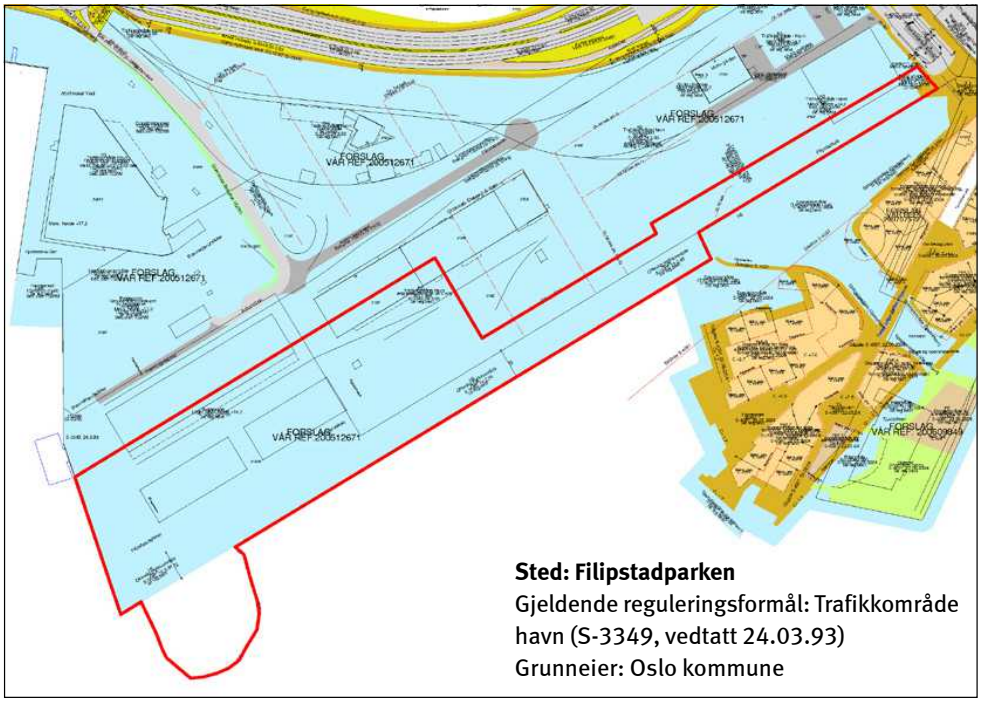
Torg og møteplasser skal ivaretas i tillegg til felles arealer for uteopphold knyttet til boligbebyggelse. Torg/møteplass skal lokaliseres på steder med god utsikt, gode solforhold og utformes med lett tilgang til offentlig gatenett eller gang/sykkelforbindelser. Terreng brattere enn 1:3 medregnes ikke i arealet. Kommunen kan kreve at et større areal avsettes dersom dette vurderes som nødvendig i det aktuelle området.

# 4. Reguleringsplaner og kommunedelplaner som tilsidesettes av kommunedelplan for torg og møteplasser

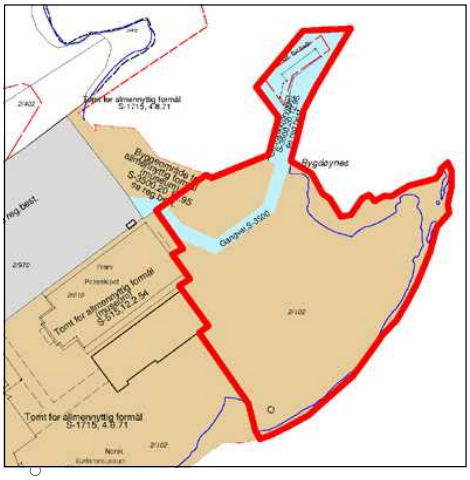
Nedenfor følger en oversikt over de av planens torg og møteplasser hvor vedtatt reguleringsplan er tilsidesatt av foreliggende plan. Reguleringsplanen anses her å være i strid med kommunedelplanens "byggeområde (torg/plass)" eller "byggeområde (annen overordnet møteplass)". På utsnittene av reguleringskartet vises avgrensingen av de områder hvor reguleringsplanen er tilsidesatt.

Innenfor disse arealene vil kommunedelplanens arealbruk gjelde foran reguleringsplanen, men den opphever ikke reguleringsplanen formelt. Dette må gjøres i et eget vedtak, eller i forbindelse med at ny reguleringsplan vedtas.

## Bydel Frogner

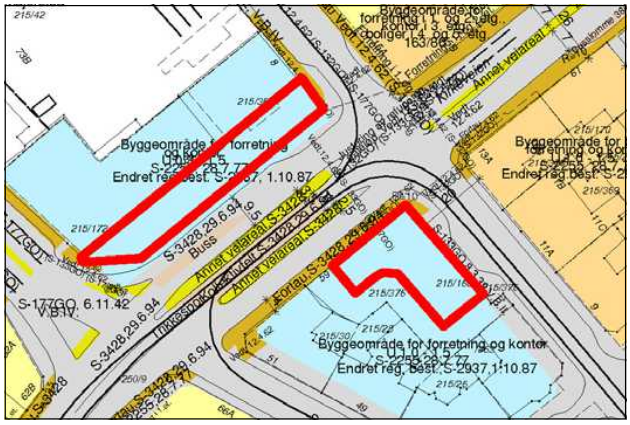



**Sted: Filipstadparken**
Gjeldende reguleringsformål: Trafikkområde havn (S-3349, vedtatt 24.03.93)
Grunneier: Oslo kommune



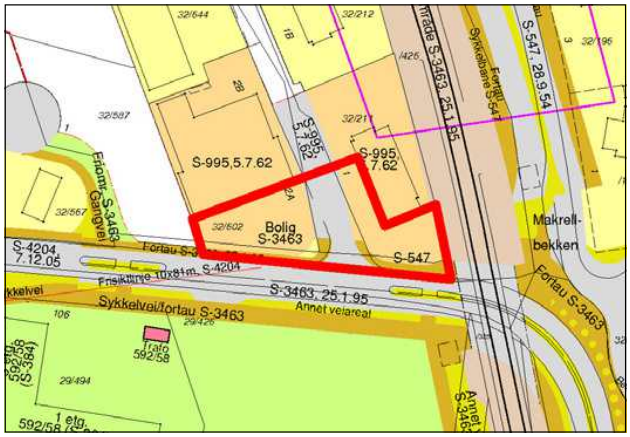

**Sted: Bygdøynes**
Gjeldende reguleringsformål: Byggeområde – tomt for allmennyttig formål (S-1715, vedtatt 04.08.71)
Grunneier: Norsk Sjøfartsmuseum

**Sted: Majorstukrysset**
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde forretning/kontor
(S-2255, vedtatt 28.07.77)
Grunneier:
Veigrunn/Oslo kommune




## Bydel Vestre Aker

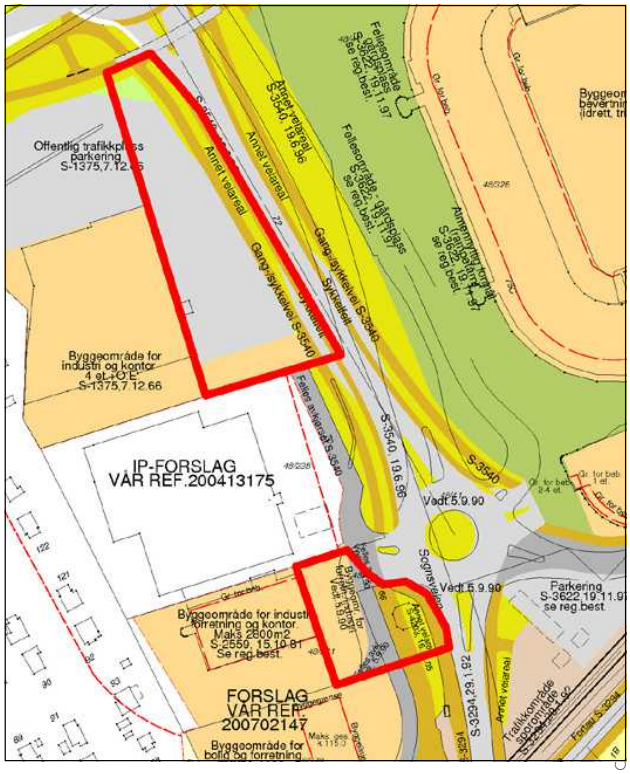
**Sted: Makrellbekken**
**(Øvre Smestad vei 1 og 2A)**
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde bolig
(S-995, vedtatt 05.07.62 og
S-3463, vedtatt 25.01.95)
Grunneiere:
Smestad Nye Handelshus AS,
Øvre Smestad Handelshus AS

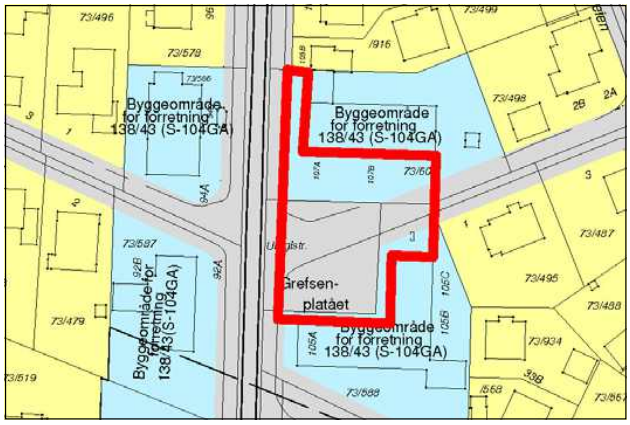



## Bydel Nordre Aker

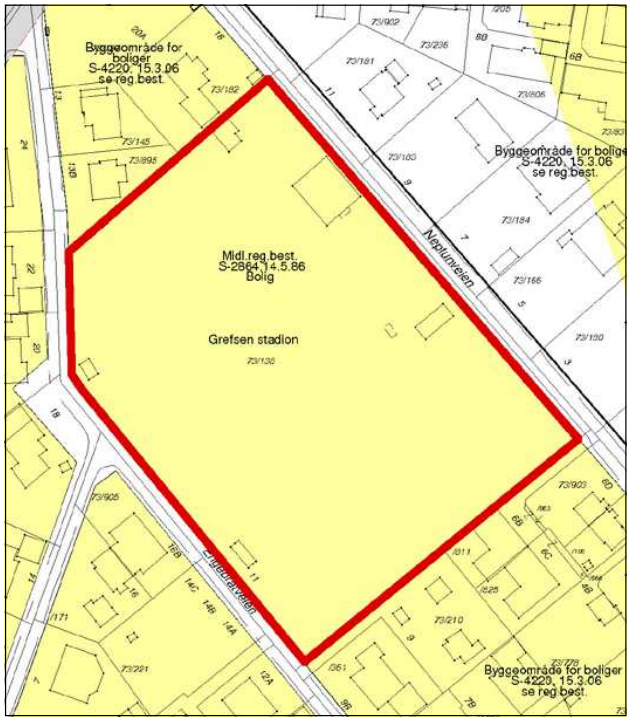
**Sted: Sognsveien 66**
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde industri/
forretning/kontor
(S-2559, vedtatt 05.10.81)
Grunneiere:
Titas Eiendom AS,
Fram Realinvest AS

**Sted: Sognsveien 72**
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde industri/kontor,
trafikkområde parkering
(S-1375, vedtatt 24.03.93)
Grunneiere:
Norges Forskningsråd,
Norges Geotekniske Institutt



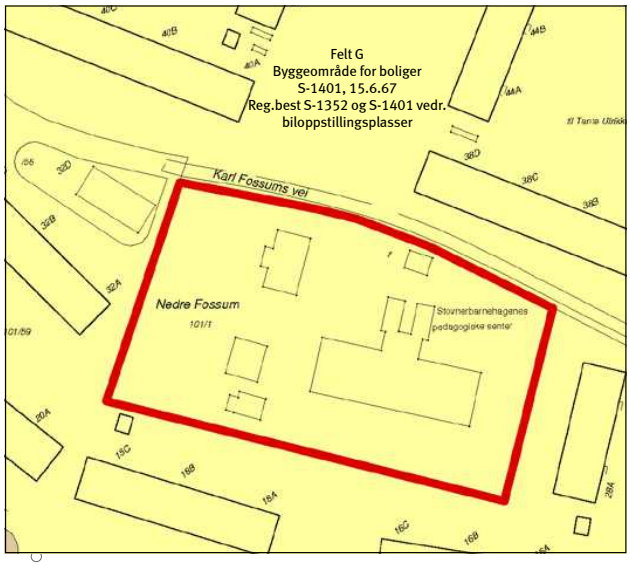



**Sted: Grefsenplatået**
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde forretning (S-104GA)
Grunneiere: Veigrunn, private




**Sted: Grefsen stadion**
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde bolig (midlertidige reguleringsbestemmelser, S-2864, vedtatt 14.05.86)
Grunneier: Oslo kommune

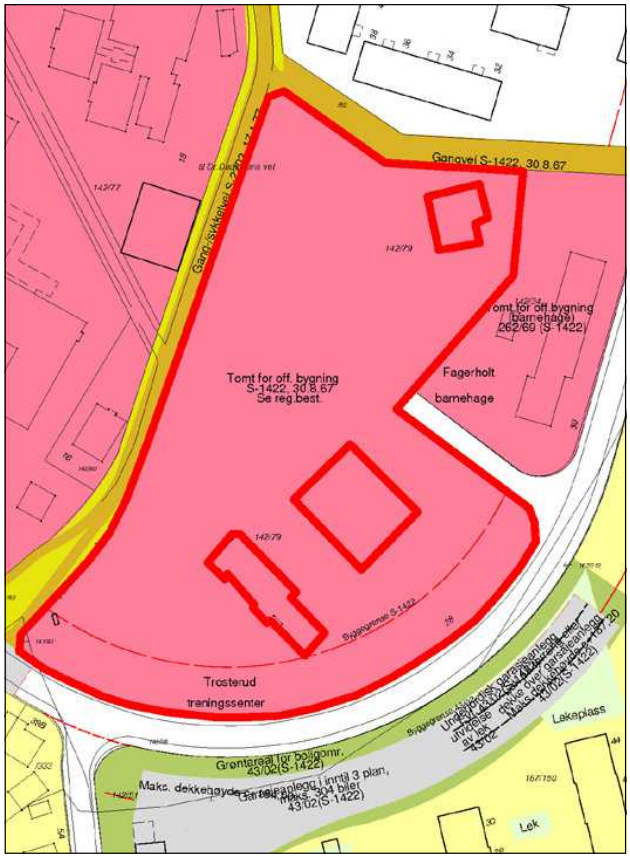
## Bydel Stovner



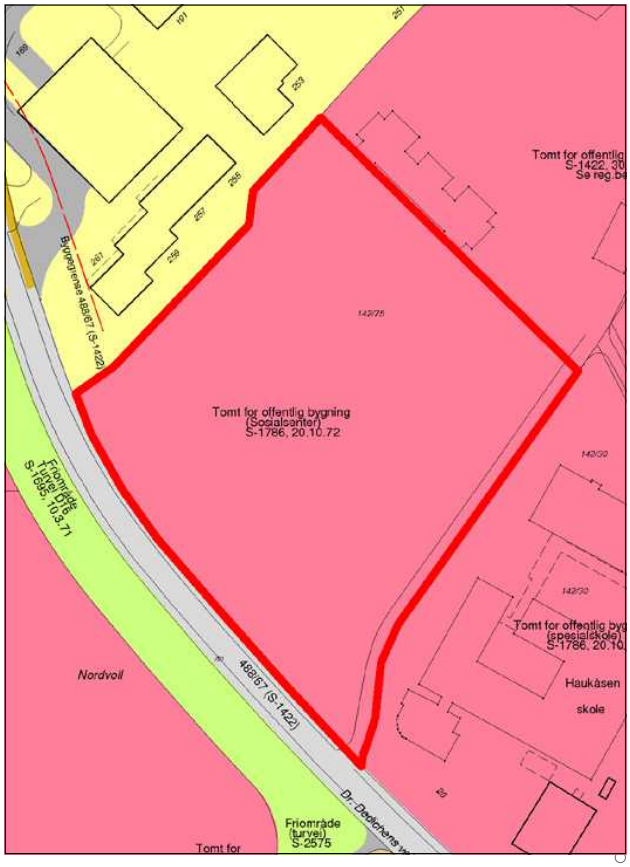

**Sted: Nedre Fossum gård**
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde bolig (S-1401, vedtatt 15.06.67)
Grunneier:
Omsorgsbygg Oslo KF

## Bydel Alna

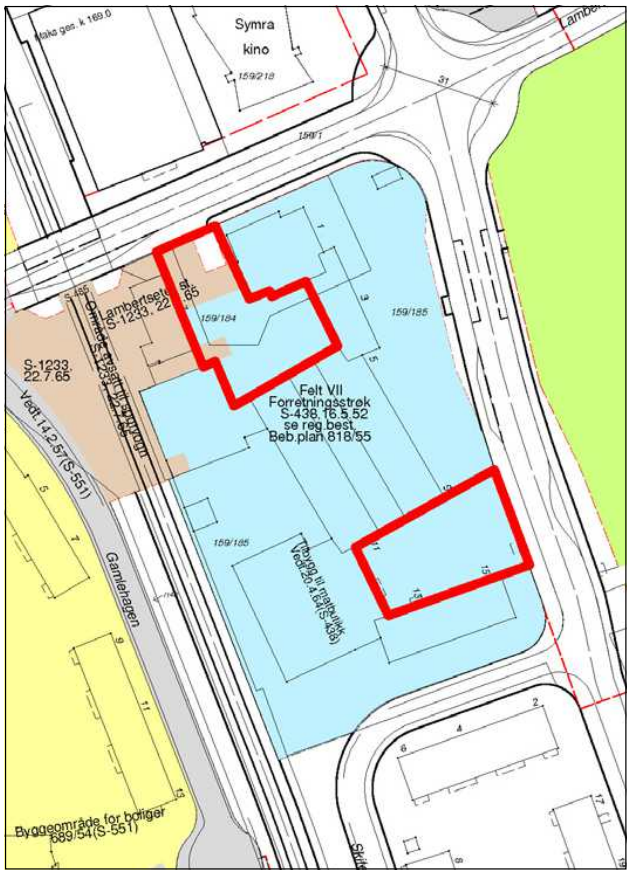
**Sted: Trosterudvillaen**
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde – tomt for offentlig bygning (S-1422, vedtatt 30.08.67)
Grunneier: Oslo kommune




**Sted: Haugerudparken**
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde – tomt for offentlig bygning (sosialsenter)
(S-1786, vedtatt 20.10.72)
Grunneier:
Omsorgsbygg Oslo KF

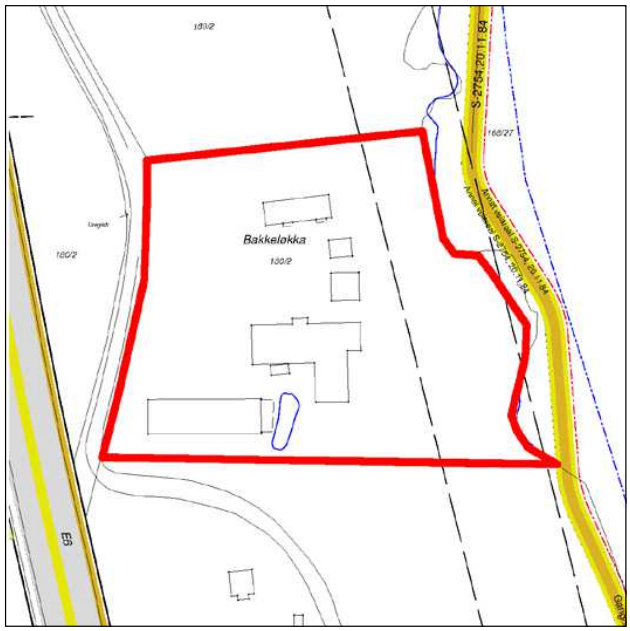


## Bydel Nordstrand




**Sted: Lambertseter torg**
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde – forretningsstrøk (S-438, vedtatt 16.05.52) og trafikkområde (Lambertseter stasjon) (S-1233, vedtatt 22.07.65)
Grunneiere:
OBOS Forretningsbygg AS, Langbølgen Borettslag

## Bydel Søndre Nordstrand




**Sted: Bakkeløkka**
Gjeldende reguleringsformål:
Uregulert
Gjeldende arealbruk:
Byggeområde næringsområde i kommunedelplan for næringskorridor Oslo syd (Kdp. nr. 7, vedtatt 26.05.93)
Grunneier: Oslo kommune

# 5. Planbeskrivelse

## Planens sammenheng med andre planer og annet planarbeid

Tabellen nedenfor gir en skjematisk oversikt over hvordan kommunedelplanen henger sammen med andre aktuelle planer som er vedtatt eller under arbeid pr. oktober 2009.

**Sammenheng med andre planer og annet planarbeid – status pr. oktober 2009**

| Planoppgave | Vedtatt år/ under arbeid | Type sak | Geografisk avgrensing | Premiss for kdp t+m | Gir mål for kdp t+m | Koordinert med kdp t+m | Kdp t+m kan gi føringer |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Oslomiljøet – byøkologisk program | 2003 | Politisk program | Oslo | X | X | | |
| Kommuneplan 2008 | 2008 | Kommuneplan | Oslo | | X | | |
| Plan for idrett og friluftsliv i Oslo 2009-2012 | 2009 | Kommunal plan | Oslo | X | X | | |
| Grøntplanen (revisjon) | Under arbeid | Kommune-delplan | Oslo | | | X | (X) |
| Kdp Alna miljøpark | Under arbeid | Kommune-delplan | Langs Alna | | | | X |
| Kdp byutvikling og bevaring i Indre Oslo | Under arbeid | Kommune-delplan | Indre Oslo | | | X | X |
| Samarbeids-prosjektet "Levende Oslo" | | Samarbeids-prosjekt Oslo kommune og private aktører | Sentrum + + | | | X | X |
| Fjordbyplanen | 2008 | Planprogram | Sjøfronten | X | | X | |
| Helhetlig utviklings-plan for Groruddalen (HUG) | 2006 | Ikke lovfestet strategiplan | Groruddalen | X | X | | |
| Strategisk grønn-strukturplan for Groruddalen | ? | Ikke lovfestet plan | Groruddalen | X | X | | |
| Vedtatte regulerings planer/kommune-delplaner (kdp) for avgrensete områder | Vedtatt | Reguleringsplaner/kdp | Ulike del-områder | X | | | |
| Reguleringsplaner under arbeid | Under arbeid | Reguleringsplan | Ulike del-områder | | | X | X |
| "Vakker by" | 2005 | Handlings-program | Oslo | | X | | |
| Designmanual for Oslo – Indre by. Versjon 01 | Under arbeid | Handlings-program | Oslo | | | X | X |
| Gatebruksplanen | Under arbeid | Handlings-program | Sentrum + Haus-manns-kvartalene | | | (X) | (X) |
| Program for gateopp-rusting – Indre Oslo | Revideres | Handlings-program | Indre Oslo | | | | X |
| Stasjoner og til-gjengelighet T-bane (T-baneprosjekt) | | Handlings-program | Oslo | | | X | X |
| Belysningsplan for Oslo | Under be-handling | Ikke lovfestet plan | Sentrum + + | | | X | X |

**Sammenhengen til kommunedelplan for blågrønn struktur i byggesonen (Grøntplanen)**
Gjeldende Grøntplan ble vedtatt i desember 1993 og er under revisjon. Et revidert planforslag var lagt ut til offentlig ettersyn juni – september 2009.

Grøntplanen omfatter til dels de samme arealene som kommunedelplan for torg og møteplasser. Planene har begge fokus på rekreasjon, parker og turveinett. Grøntplanen er likevel mer rettet mot fysisk utfoldelse og naturopplevelser enn kommunedelplan for torg og møteplasser. Denne understreker de sosiale aspektene ved rekreasjon, og tilrettelegging og utforming av plasser for å fremme god samhandling mellom mennesker. Grøntområdenes rolle som naturområder og tema biologisk mangfold omhandles i hovedsak i Grøntplanen.

De samme arealene kan altså inngå i begge planene, men med ulikt hovedfokus, og derfor med ulike bestemmelser. I slike tilfeller gjelder begge sett av bestemmelser.

## Planens innhold

**Planen har to hovedfokus:**
***1. Planen gir en struktur av torg og møteplasser*** som består av nye og eksisterende møteplasser, og forbindelser dem imellom. Torg og møteplasser både på overordnet og lokalt nivå inngår i strukturen. Arealbruken gis for de fleste plassene med juridisk bindende virkning, og det knyttes bestemmelser og retningslinjer til dem, for å sikre god tilrettelegging og kvalitet.

***2. Planen stiller krav til torg og møteplasser for nye utbyggingstiltak.*** I utpekte "områder for etablering av torg og møteplasser ved byutvikling" formuleres disse kravene som juridisk bindende bestemmelser som må følges opp i reguleringsplan, mens de for øvrig gjelder som veiledende retningslinjer.

**Planen fastlegger fem typer torg og møteplasser**
Planen vektlegger spesielt "overordnete torg og møteplasser", som omfatter allment tilgjengelige uterom som er møteplass for minst ett byområde. "Byområde" omfatter flere lokale boligområder som fungerer i sammenheng, men som er mindre enn en bydel. Eksempel på "byområder" er Ila, Briskeby, Høybråten, Bjørndal. Følgende typer torg og møteplasser er fastlagt, hvorav de fire første er definert som overordnete:

***- Torg/plass,*** som i stor grad er det vi forbinder med bymessige plasser i indre Oslo og knyttet til sentra i ytre by. Ofte er den avgrenset av bebyggelse, eller eventuelt en annen klar fysisk avgrensing.

***- Annen overordnet møteplass,*** som i hovedsak er grøntområder i sin funksjon som møteplasser. Dette kan være parker, store aktivitets-/lekeplasser for barn, større idrettsanlegg, skolehager, grøntområder langs byens største vassdrag, gårdsanlegg i først og fremst ytre by.

Grøntområdenes rolle som møteplasser er forskjellig i indre og i ytre by. I indre Oslo utgjør både torg/plasser og grøntområder ofte klart avgrensete arealer, som helt eller til stor del fungerer som møteplasser. I ytre by er grøntstrukturen mange steder sammenhengende, og møteplassene utgjør mindre, fysisk ikke klart avgrensete arealer inne i grøntområdene. Konsentrasjonen av ulike aktiviteter, gjerne også inntil skoler og andre lokale funksjoner, kan utgjøre grunnlaget for møteplassen. Også grøntområdene langs de åtte viktigste vassdragene i byen (Ljanselva, Alna, Akerselva, Ellingsrudelva, Hoffselva, Makrellbekken, Mærradalsbekken, Lysakerelva) har samme karakter av grøntdrag med punktvise møteplasser.

Grøntområdene langs Oslos vassdrag, langs fjorden, og også andre grøntområder, er sentrale for byens biologiske mangfold. Tilrettelegging av møteplasser og ferdsel i disse områdene må avveies mot naturverdiene. Dette gjelder særlig hvor torg og møteplasser berører områder i kommunens naturdatabase, se eget vedlegg "Temakart naturområder". Nærheten til vann er også viktig for byens særpreg og identitet, og ferdsel og opphold ved sjøen og vassdragene er en viktig kilde til opplevelser.

***- Strøksgate eller annen gate som skal tilrettelegges som møtested*** er en gate utenfor sentrum med høy grad av sentralitet og et variert handelstilbud. De har en viktig funksjon som møtested på hele eller deler av strekningen, men også som viktige transportårer for offentlig transport. Til slik gate defineres

i denne planen også tilstøtende allment tilgjengelige sidearealer som skal tilrettelegges og utformes for å øke gatens attraktivitet som møtested.

***- Overordnet forbindelse*** er en overordnet turvei eller annen viktig fotgjengerforbindelse til og mellom byens torg og møteplasser. Viktige er også forbindelsene langs sjøen og vassdragene. Det er de overordnete forbindelsenes rolle som sammenknytning av møteplasser, eller i rollen av selv å være møteplass, som er begrunnelsen for at de tas med i dette planforslaget.

***- Lokalt torg/møteplass*** er en plass som er viktig som bruksområde for et mindre område enn et "byområde". Disse plassene er utpekt dels som et resultat av medvirkningsprosessen i bydelene, i indre Oslo supplert med en analyse på ortofoto av eksisterende og potensielle plassrom. Innspill fra publikum er også vurdert. Skolegårder er definert som lokale møteplasser.

***Kriterier for utpeking av overordnete torg og møteplasser i planen***
Både overordnete og lokale torg og møteplasser er viktige for sine brukere. Ofte har de både overordnete og lokale roller. Det har likevel vært vurdert som fornuftig med en prioritering av det store antallet plasser (totalt over 1000), slik at materialet blir lettere håndterbart ved bruk og oppfølging av planen. Inndelingen kan være et utgangspunkt for prioritering av gjennomføring av nye eller oppgradering av eksisterende møteplasser.

Som grunnlag for inndelingen i overordete og lokale torg og møteplasser i planen ligger en vurdering av følgende forhold:

- rolle: steder som har en rolle som møteplass for et "byområde" som er større enn et "boligstrøk" men mindre enn en bydel
- størrelse: områdene må ha en viss størrelse som gir rom for en viss bredde i mulig aktivitetstilbud. Nødvendig størrelse antas å være større i ytre enn i indre by
- avstand til møteplass: avstand fra bolig/arbeidsplass til møteplass må være så kort at plassen oppleves tilgjengelig og blir brukt. Avstanden antas å kunne være noe større i ytre enn i indre by. Den må korrigeres for vesentlige barrierer
- alle møteplasser langs Oslos åtte hovedvassdrag er i utgangspunktet definert som overordnete
- idrettsanlegg med kunstgressbane defineres som overordnete møteplasser
- tilgjengelighet til et byområde og grad av offentlighet
- lokale prioriteringer: ønsker fra bydelene
- lokalt behov I: vurdering av bydelens særskilte behov og utfordringer knyttet til bl.a befolkningssammensetning, bystruktur og lignende
- lokalt behov II: vurdering av bydelens behov knyttet til prioriterte grupper (barn, unge, eldre osv.)
- gjennomførbarhet: de samarbeidende etatenes vurdering av gjennomførbarhet/samsvar med prosjekter på gang
- forhold til reguleringsstatus: forslaget bør ikke være i strid med nylig vedtatt reguleringsplan (til f.eks. byggeområde)
- et håndterbart antall overordnete plasser per bydel er anslått til mellom 15 og 25

**Juridisk bindende bestemmelser skal sikre høy kvalitet og tilrettelegging for ulik bruk.**
Det er fastlagt dels generelle bestemmelser som gjelder alle torg og møteplasser, dels bestemmelser som knytter seg til de enkelte typer plasser. Etablering av nye allment tilgjengelige møteplasser ved større utbyggingsprosjekter sikres også i bestemmelsene.

Bestemmelsene skal sikre høy kvalitet ved bl.a. offentlig tilgjengelighet, biologisk mangfold, stedsidentitet, minste arealstørrelse, tilrettelegging for variert bruk og for ulike brukere, universell utforming, trygghet, vegetasjon og vann, sol-, lys- og klimaforhold, frihet fra støy og forurensing, tilrettelegging for sitteplasser.

**Planen omfatter både eksisterende og nye torg og møteplasser**
De fleste eksisterende torg og møteplasser er planmessig sikret fra før. Vanligvis er de regulert til trafikkområder eller friområder. Men reguleringsbestemmelsene har oftest lite fokus på plassene som møteplasser, og de suppleres derfor med denne planens bestemmelser. I planen er disse torg og møteplassene vist som ***"Eksisterende torg/møteplass – reguleringsplan opprettholdes"***
Dette gjelder også i de situasjoner hvor torg og møteplasser er regulert til byggeområder, med bestemmelser og eventuelt byggegrenser som sikrer offentlig tilgjengelig areal. I de fleste slike tilfeller anses torg/møteplass sikret, supplert med kommunedelplanens bestemmelser.

I sentre som er regulert og bygd ut i en sammenheng inngår ofte torg/plass. Det er vanlig at slike plasser ikke er regulert til formålet, men vist som ubebygd del av tomta, som i sin helhet er regulert til byggeområde. For å ivareta et utendørs allment tilgjengelig torg som ikke gjenbygges i slike sentra, er det gitt en bestemmelse om dette.

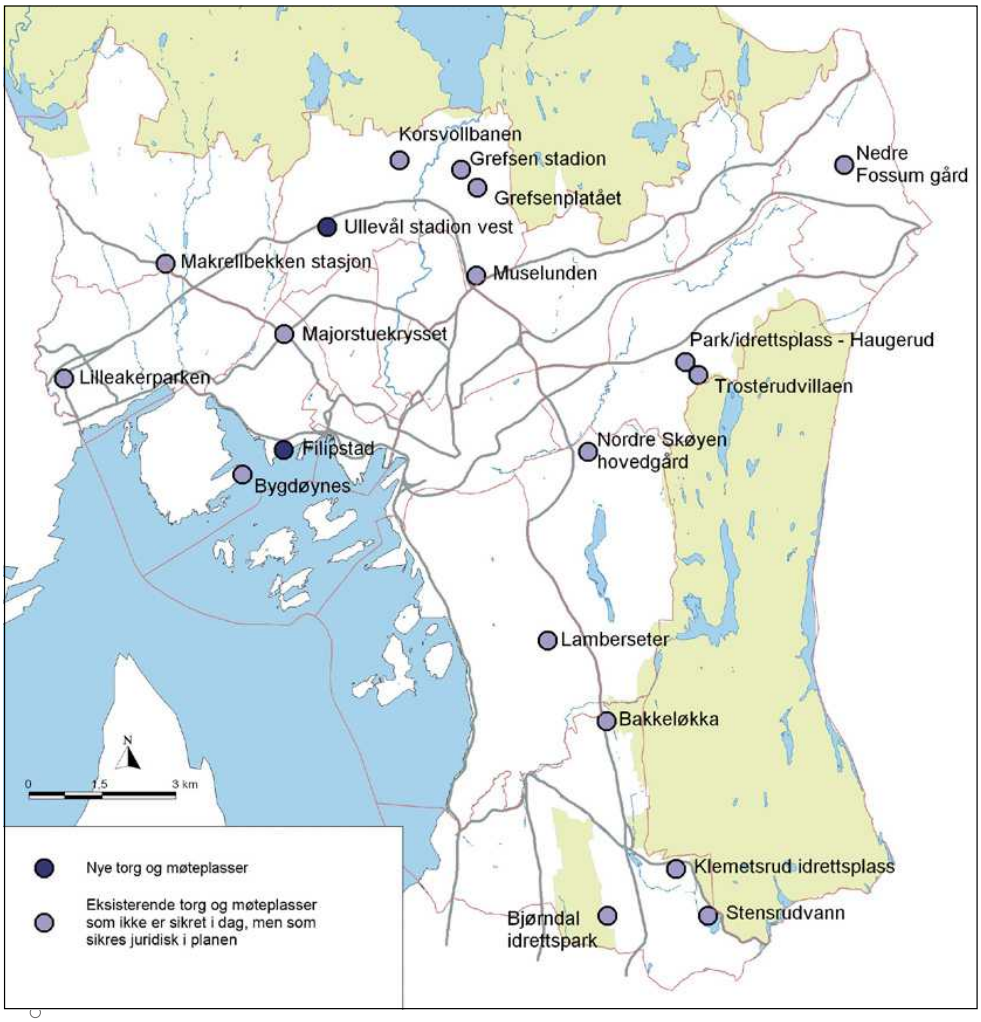
Torg og møteplasser som er vedtatt i reguleringsplan men ikke opparbeidet, er vist på plankartet med et eget symbol.

Enkelte eksisterende torg og møteplasser er ikke sikret planmessig og sikres i denne planen. De er fastlagt som ***"ny eller eksisterende plass – reguleringsplan tilsidesettes"*** som også omfatter nye plasser. I de tilfeller det gjelder en eksisterende plass kan den være uregulert eller regulert til byggeområde men ikke bygd ut. I disse tilfellene settes gjeldende reguleringsplan til side og erstattes av denne planen, med sine bestemmelser og retningslinjer. Kartet under viser en samlet oversikt over planens nye og eksisterende torg og møteplasser.

På side 13 - 17 er vist de torg og møteplasser hvor reguleringsplan er satt til side og erstattes av foreliggende plan.

**Område for etablering av torg/møteplass ved byutvikling**

For å sikre at behov for torg og møteplasser blir ivaretatt ved nye utbyggingsprosjekter er det definert "områder for etablering av torg/møteplass ved byutvikling" som er fastlagt som byggeområder med bindende bestemmelser. Dette er områder hvor det foreligger vedtak eller forslag om byutvikling, og hvor det pågår eller kan forventes bli satt i gang planlegging, og hvor et viktig moment er at det skal etableres torg og møteplasser som del av en ny allment tilgjengelig byromsstruktur. Hensikten med bestemmelsen er ikke å fastlegge områder hvor det skal skje byutvikling, men hvor en eventuell byutvikling vil utløse krav til torg/møteplasser.




*Oversikt over nye og eksisterende torg og møteplasser som sikres juridisk i planen.*

I enkelte av områdene er torg og møteplasser fastlagt konkret, i enkelte er de vist som prinsipp, og i enkelte er plassering og omfang ikke avklart. Dette framgår av plankartene. Avgrensingen av områdene er vurdert og eventuelt justert i forhold til om krav om torg og møteplasser er relevant. Følgende områdetyper er tatt med:

- knutepunktområder ifølge kommuneplan 2004
- områder med vedtatte områdeprogram
- områder for regulering til "bymessig utvikling" som del av småhusstrategien fra 1997
- område for "Områdeanalyse Sinsen"
- øvrige stasjonsnære områder med utviklingspotensial, se Plan- og bygningsetatens utredningsforslag "Boligutvikling i stasjonsnære områder" datert februar 2006
- Filipstad innenfor fjordbyområdet
- "institusjonelle utviklingsområder" i forslag til kommunedelplan for byutvikling og bevaring i indre Oslo
- enkelte andre utviklingsområder (bl.a. Majorstulokket, Kværnerbyen, Bjerke – Løren osv.)

Bestemmelsene som knyttes til "områder for etablering av torg/møteplass ved byutvikling" stiller krav om at det skal sikres minst et torg/én møteplass for hver 20 000 $m^2$ BRA i bebyggelsen, med et areal på minst 5 % av bruksarealet. Minste størrelse på et torg/én møteplass skal være 1 daa, som også er 5 % av 20 000 $m^2$.

En grov gjennomgang av enkelte aktuelle utviklingsprosjekter viser at størrelsen på offentlig tilgjengelige torg og møteplasser varierer mye, liksom arealandel avsatt til formålet. I større prosjekter (over 100 000 $m^2$ BRA) er det som regel avsatt areal til formålet. I Lodalen – Kværnerområdet er andelen offentlig plass/park i underkant av 7 %, i Ensjø ca. 17 % pluss gater og i Bjørvika 39 % pluss gater. I mindre prosjekter (mellom 5000 $m^2$ og 40 000 $m^2$) er det ofte ikke satt av offentlig tilgjengelig plass i planen, noe som kan ha med den konkrete situasjonen å gjøre.

Et byggs BRA sier vanligvis noe om bruksintensiteten, det er konkret og lett forståelig, og er derfor vurdert som et gunstig grunnlag for å stille krav om torg og møteplasser.

Minstekravet på 1 daa areal for nytt torg/møteplass og en minste bredde på 25 m antas å kunne sikre nok størrelse til at man kan få en viss variasjon i typene aktiviteter, og samtidig unngå opplevelse av privatisering av arealet. Eksempler på plasser på omtrent denne størrelsen er Knud Knudsens plass på St. Hanshaugen og den runde plassen på Dobloug løkka.

Bestemmelsen om torg/møteplass i nye prosjekter gjelder i tillegg til krav om felles utearealer knyttet til boligutbygging, fordi det er arealer med i stor grad ulik rolle.

**Områder med behov for torg og møteplass** er vist på plankartene og er gitt veiledende retningslinjer som skal fokusere på behovet og på hvordan det kan imøtekommes. Som utgangspunkt er valgt en norm på 200 m avstand i indre Oslo og 300 m i ytre by for hvor lang maks avstand (i luftlinje) alle i byen bør ha til nærmeste torg eller møteplass. På plankartene vises med egen skravur de større sammenhengende områdene i byen med større avstand enn dette til nærmeste overordnete eller lokale møteplass, og som defineres som "områder med behov for torg og møteplass".

Luftlinjeavstandene 200 m og 300 m betyr 30 – 50 % lenger reell gangavstand, og kan betraktes som en rimelig gangavstand til holdeplass for buss og trikk. Torg/møteplass er et gode for allmennheten hvor kravene til tilgjengelighet bør kunne sammenlignes med bl.a. offentlig transport og ordinære friområder.

Det foreslås som retningslinje at det ved utbygging over 20 000 $m^2$ BRA i disse områdene bør sikres minst ett torg/møteplass, og at behovet vurderes i utbygging under 20 000 $m^2$ BRA.

Det er i typiske villastrøk i Oslo vest og på Nordstrand at de største sammenhengende "områder med behov for torg og møteplass" finnes. Dette samsvarer også med områder med generelt svak dekning av utearealer for allmennheten. Holmenkollen og Vinderen – Smestad peker seg ut som de to største områdene. Mindre områder med svak dekning finnes i småhusområder i hele byen, og i den tette byen på Frogner og Majorstua.

# Eksempler på typer torg og møteplasser

## TORG/PLASS



*Sæter*



*Furuset senter*



*Damplassen, Ullevål*

## ANNEN OVERORDNET MØTEPLASS



*Årvolldammen*



*Nordre Lindeberg gård*



*Haraløkka, Bøler*

# Eksempler på typer torg og møteplasser

**GATE**




*Bogstadveien*



*Markveien, Grünerløkka*



*"Gladenggata" planlagt som nye Ensjøs handlegate*

**FORBINDELSE**



*Turvei D2, Ensjø*





*Turvei langs Akerselva, Åmot bru til venstre (Grünerløkka)*



*Turvei langs Alna på Ammerud*

# Eksempler på typer torg og møteplasser

**LOKALE TORG OG MØTEPLASSER - de små perlene**



*Badedammen, Grorud*



*Valkyrie plass, Majorstuen*



*Skolegård, Bjølsen skole*

**LOKALE TORG OG MØTEPLASSER - de mange perlene**



*Sørli plass, Enerhaugen*



*Eldrepark, Manglerud*



*Kirkegård, Gamle Aker kirke*

# 6. Utfordringer

## 6.1 Byens møteplasser

*Byens møteplasser i det offentlige uterom er varierte og omfatter alt fra plasser og parker til balløkker og bydelstorg. Hver enkelt bruker påvirker byens sosiale møteplasser, gjennom sin bruk og adferd knyttet til uterommene. Til sammen bidrar dette til et komplekst samspill mellom møteplasser og brukere.*



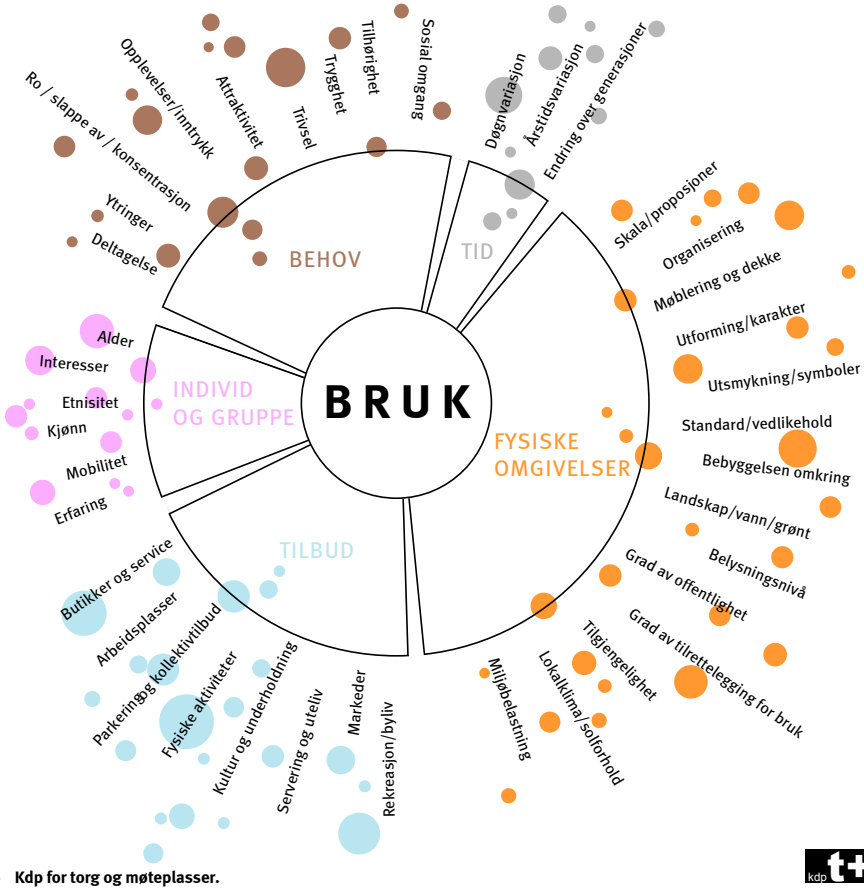
**DEFINISJON**
**Byens uterom skal være åpne, tilgjengelige og for alle**
I beskrivelsen av byens uterom, brukes betegnelser som offentlig og allmenn. Begge sier noe om grunnleggende kvaliteter ved byens uterom. Ordet offentlig er en motsats til privat og man mener gjerne åpent tilgjengelig. Ordet allmenn kan forstås som "for alle". Ordene allmennhet – allemannsrett – allemannseie, som alle har forstavelsen allmenn, spiller på fellesskapets rettigheter.

Herav følger planens definisjon:
"Torg og møteplasser forstås som offentlig tilgjengelige uterom, dvs. felles arenaer som er tilgjengelige for allmennheten".

**BYENS UTEROM**
**Arenaer for ulike møter**
Byens uterom legger til rette for en rekke former for møter, både planlagte og ikke-planlagte. I de planlagte møtene ligger det grader av utvelgelse både sosialt og fysisk; hvem man ønsker å omgås og hvilke steder man foretrekker å oppsøke.

De ikke-planlagte møtene skjer spontant og finner sted mer eller mindre tilfeldig. Disse møtene kan skje både mellom folk som kjenner hverandre og mellom ukjente. I møtet med folk man ikke kjenner, ligger det et potensial for nye erfaringer, refleksjon og læring, samtidig som konfrontasjoner og utrygghet kan komme til syne i møtet med det ukjente.

*"Torg og møteplasser forstås som offentlig tilgjengelige uterom, dvs. felles arenaer som er tilgjengelige for allmennheten"*




*Faktorer som påvirker bruken av uterommene.*

*I mange bymiljøer opptrer brukere ofte i "parallelle verdener". Man er tilstede samtidig på samme sted, men oppholder seg der uavhengig av hverandre.*





*"A city is composed of different kinds of men; similar people cannot bring a city into existence" Aristoteles*



**Møtet med det ukjente**

Ulike sosiale og kulturelle tilhørigheter og fellesskap, ulike interesser, behov og preferanser, alder, kjønn osv. påvirker hvordan man opptrer, forholder seg til og bruker omgivelsene. Bykultur og byliv utvikler seg variert, fra sted til sted. Noen byområder fremstår med en mer homogen bykultur, andre er mer sammensatte.

I mange bymiljøer opptrer brukere ofte i "parallelle verdener". Man er tilstede samtidig på samme sted, men oppholder seg der uavhengig av hverandre. Det skjer ingen direkte interaksjon og samhandling. Likevel innebærer tilstedeværelsen en tilvenning til det ukjente, der toleransegrensene for ulikhet justeres. Aksept av og fortrolighet til det fremmede, skjer som en gradvis læring. Dette er et første og viktig ledd i en mulig integreringsprosess mellom ulike mennesker. Den sosiale og kulturelle læringen skjer gjerne ubevisst, men forståelsen av normalitet og ulikhet utfordres og justeres. Dette påvirker også den enkeltes oppfattelse av seg selv som individ i forhold til de andre og derav endret praksis i det offentlige rom.

**Ulikhet – en del av byens vesen**

I "Politikken" skriver Aristoteles: "A city is composed of different kinds of men; similar people cannot bring a city into existence". Dette kan oversettes slik: "En levende by er sammensatt av ulike typer mennesker; like mennesker skaper ikke en by". I dette utsagnet definerer Aristoteles ulikhet til å være en del av byens vesen. Motsetninger er et uttrykk for byens mangfold og liv.

Hvis vi erkjenner at møter mellom ulike mennesker er en del av byens grunnleggende vesen, og at det ligger en verdi i denne ulikheten, får også det offentlige uterommet en sentral rolle i byen. Som arena der ulike mennesker møtes, ligger byrommenes kanskje største utfordring: Hvordan fremme tilstedeværelse av nettopp forskjellige mennesker med ulike preferanser og behov? Om møter skjer eller ikke, kan bare til en viss grad påvirkes av ulike tiltak og tilrettelegginger. Men først og fremst handler dette om fremming av en tolerant og inkluderende bykultur. En forutsetning er at byområder fremtrer som tilstrekkelig varierte, med en intensitet og bredde i tilbudene som trekker mange og ulike brukere til seg.

**Bredde i rekreative tilbud bidrar til variert byliv**

Utvalget av rekreative tilbud påvirker bylivet. Tilstedeværelse av handel, service, kulturtilbud, ulike serverings- og utelivstilbud og arrangementer trekker folk til seg. Oslos sentrumsområde kan betraktes som en sammenhengende arena for ulike former møter i det offentlige rom. Området har betydning som møteplass både for tilreisende og hele Oslo. Andre steder i byen som har denne intensiteten og det fortettede bylivet kan være større knutepunkt, regionale sentra og strøksgater. For øvrig vil innelukkede kjøpesentre også kunne ha denne karakteren for deler av døgnet.






*Analysekart for indre Oslo som viser **konsentrasjonen av tilbud** av butikker, kaféer, restauranter, teater, kino, utstillinger og andre kulturtilbud (fra gult til lilla). Byrom, parker, sjø- og elvefronter og andre uterom som del av byens rekreative arenaer inngår ikke i analysemodellen. Konsentrasjonen av tilbud gir også et bilde av intensitet i byliv. Kartet er utarbeidet av PBE, og baserer seg på foretaksregister og andre GIS-data.*

## NABOLAGETS MØTEPLASSER

### Nabolagets møteplasser prioritert i planen

I denne kommunedelplanen er fokus rettet mot bydelenes og nabolagets arenaer. Byens møteplasser fungerer gjerne både som møteplasser for beboere i nabolaget og for folk fra andre steder i byen. Denne sammensatte og mer overlappende bruken, der nabolagets arenaer har mange brukere med ulik tilhørighet til nabolaget, gir ulike uttrykk for måter å forholde seg til nabolaget på. ("By og byliv i endring", Edward Robbins).

*Denne planen fokuserer særlig på barn, unge og eldre.*





Høy mobilitet for store deler av byens befolkning gir gode muligheter til å ta i bruk steder langt fra egen bopel. Spesialiserte behov og ønsker tilsier at svært mange forflytter seg aktivt også ved bruk av hverdagslivets møteplasser. Tilbud i nærmiljøet konkurrerer med tilbud andre steder i byen og nærhet er for mange ikke en avgjørende faktor ved valg av møtested.



*Fleksibel nabolagsplass som brukes mye til ballspill mm. om sommeren og skøyting om vinteren.*

### Barn, unge og eldre i fokus

Ved særlig å fokusere på nærmiljøets arenaer tilgodeser man grupper som har begrenset mulighet til å forflytte seg og velge møtested, eller som av ulike årsaker har større behov for møteplasser i nærmiljøet og ulike former for lokal tilknytning.

Grupper som anses å bruke nærmiljøet mest aktivt er barn, unge og eldre, samt voksne som i mindre grad er i arbeid for en kortere eller lengre periode.

Grad av mobilitet påvirker hvilke steder som tas i bruk og kan til en viss grad knyttes til hvordan man forflytter seg. I oppveksten øker aksjonsradiusen med alder. Fram til man blir voksen er barn og ungdom i stor grad knyttet til nærområdenes arenaer og det kollektive transporttilbudet. Aksjonsradiusen avtar igjen for eldre.

### Nabolagsarenaer er i stor grad bruksarenaer

Nabolagets plasser kan være svært forskjellige for ulike grupper mennesker. Men noen behov anses som grunnleggende:

- leke- og aktivitetsområder for barn og unge
- rekreasjonsområder og møteplasser for alle, med fokus på tilgjengelighet, aktivitet, trivsel og trygghet
- attraktive urbane møteplasser

For å kartlegge slike arenaer ble det som del av planarbeidet gjennomført en omfattende medvirkningsprosess i samarbeid med bydelene.

### Utvikling av møteplasser i det offentlige rom

I det følgende drøftes ulike sosiale og fysiske utfordringer knyttet til utvikling av møteplasser i det offentlige rom. Kommunedelplanens forslag til strategi på disse utfordringene er angitt i blå tekstbokser.



## 6.2 Sosiale utfordringer

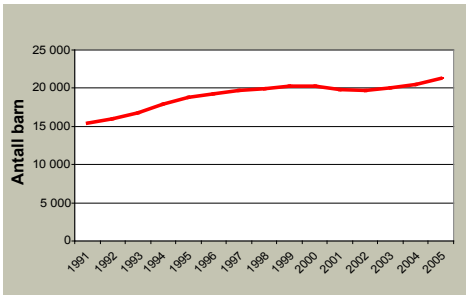
**BY- OG BYLIV I ENDRING**

**Byrekreasjon og hverdagsliv**

Som en følge av internasjonale urbanisringstendenser, sterk sentralisering og tilflytting til de største byene, er byens attraktivitet som bolig- og rekreasjonsarena økt. Preferansene er endret og en større del av rekreasjonen skjer i selve byen. Fremveksten av urban rekreasjon er både knyttet til det forhold at flere bor sentralt i byen, men også regionens bruk av disse arenaene. Mange og små leiligheter i indre by medfører at nærområdets arenaer blir en forlengelse av de private arenaene. Det faktum at barnefamilier generelt i større grad velger å bo sentralt i byen, medfører at andelen barn i indre by øker.

Ved at hverdagslivet i større grad utspiller seg i sentrale byområder, endres til dels behovene. Å kunne ta i bruk nærområdene ytterligere for opphold, lek og aktivitet aktualiseres. Den byrekreative bruken skjer i stor grad som uorganisert bruk, i et samspill knyttet til uterommene, andre tilliggende tilbud og bolig- og næringsarenaer. For mange inngår lokale tilbud som kaffebarer og uteservering som del av hverdagslivet. Parkene benyttes aktivt både på dag- og kveldstid.

Intensivert bruk av begrensede sentrale områder og ulike brukergruppers behov kan til dels være i konflikt med hverandre. Ulike segregeringstendenser og innvandring bidrar til å forsterke konkurransen om tilgang til attraktive utearealer. Gentrifisering, som uttrykk for en av flere segregeringstendenser, der nye ressurssterke beboere inntar tidligere arbeiderstrøk i byen som Grünerløkka og Grønland, medfører endrede forbruksmønstre og uttrykk som spesialiserte handels- og servicetilbud, kaffebarer o.l. En mer ensidig bruk av uterommene kommer til syne i homogene boligområder. De multietniske bymiljøene innebærer også nye uttrykk og påvirker gateliv, vareutvalg og typer gateutsalg og markeder.




*Figuren viser at andelen barn (0 - 15 år) i indre by er økende.*

**Nye behov**

Et annet forhold som påvirker bruken er endrede sosiale relasjoner. Mange enslige og aleneforeldre velger å bo sentralt i Oslo. En mer utflytende grense for hvor og når arbeid finner sted, der skillet mellom arbeid og fritid er mer utydelig, bidrar til ny bybruk. Spesialiserte bybrukere forflytter seg aktivt rundt i byen og er selektive i forhold til omgivelsenes attraktivitet. Kontakt og relasjoner utvikles gjennom ulike sett av nettverk, og er ikke i like stor grad knyttet til geografisk nærhet som tidligere. "Image" knyttes både til type aktivitet og sted og gir signaler om ønsket identitet og tilhørighet. Hurtige endringer i valg av arenaer, danner motsats til mer stabil bruk knyttet til nabolagsarenaer for lek og opphold.

Stor bredde i typer møteplasser vil gi rom for å dekke ulike brukergruppers behov og et variert og intensivert byliv som kan endre seg over tid og dekke fremtidige behov.

### PLANSTRATEGI

Gjennom utvelgelsen av en overordnet struktur for torg og møteplasser bidrar planen til at hver bydel får et variert utvalg av møtesteder som ivaretar et intensivert og mangfoldig byliv og som dekker flere brukeres behov. I indre by prioriteres leke- og aktivitetsarenaer. I ytre by prioriteres møteplasser for mange og ulike brukere, med nærhet til andre typer tilbud og etablerte sentre.

Utvikling av arenaer for aktivitet og mer uorganisert bruk vektlegges og fanges opp i bestemmelse.

Gode eksempler på tilrettelegging for allsidig bruk og aktivitet vises i verktøykassen.



*"Jibbepark" (snowboard) på Grünerløkka, eksempel på ny bruk av park vinterstid.*



*Akebakke i urban setting, utradisjonell bruk av byrommet, Amsterdam.*

*Identitet og tilhørighet er grunnleggende faktorer for trivsel.*



*Den blå stenen i Bergen har blitt selve symbolet på en møteplass.*



**IDENTITET OG TILHØRIGHET**

Å kunne knytte tilhørighet til steder i byen, er viktig for opplevelsen av å høre til og inngå som en del av samfunnet. Mange og ulike brukeres behov bør i denne sammenheng tilgodeses. Menneskers identitet kan knytte seg til sosial og kulturell tilhørighet og til ulike grupper. Kleskode, adferd, ulike hilseformer, talemåter, språk og etnisitet signaliserer tilhørighet. Dette kommer til uttrykk i valg av møteplasser og hvordan plassene brukes. Lokale møteplasser kan legge til rette for sosial omgang i hverdagen.

Identitet kan knytte seg både til steder og minner knyttet til disse. Parker og plasser, kulturhistoriske anlegg, statuer, symboler, bylandskap og elver er identitetsskapende elementer i byen. Eksempelvis bidrar gårdsanleggene i ytre by til lokal identitet. Det er behov for både å ta vare på og videreføre eksisterende steders identitet og å revitalisere steder gjennom å fremme ny identitet.

Lokal medvirkning i planarbeidet har påvist steder i byen med identitet og lokal egenart. Den overordnede strukturen av møteplasser fanger opp mange av disse stedene.



*Offentlige uterom tas i bruk på nye måter.*

## PLANSTRATEGI

Retningslinjene gir prosesskrav for lokal medvirkning, for detaljplanleggingen av planforslagets møteplasser, som også fremmer tilhørighet til møteplassene.

Bestemmelse fastlegger at tiltak på torg og møteplasser tar utgangspunkt i natur, vann, kulturminner og andre stedlige karaktertrekk. Bruk av identitetsskapende elementer ved utforming av møteplasser, som "den blå sten" i Bergen, eksemplifiseres i planens verktøykasse.

**DEN FLERKULTURELLE BYEN**

Oslo har de siste tiårene endret befolkningssammensetning mot et mer flerkulturelt samfunn. Bydeler som Sagene, Grünerløkka og Gamle Oslo har lenge hatt en etnisk



sammensatt befolkning. De senere år har bydeler som Søndre Nordstrand og bydelene i Groruddalen fått økt andel av innvandrere. Det er imidlertid store forskjeller i bydelenes andel flerkulturelle innbyggere.

Større bredde i befolkningssammensetningen gir ny bruk av uterommene. Flere byforskningsprosjekter har søkt å gi svar på om byens uterom legger til rette for integrasjon mellom ulike brukergrupper eller ikke. Som vedlegg til planen drøfter rapporten "Møtesteder i multietniske bymiljøer" typer møteplasser som har potensial som integrasjonsarenaer.

Rapporten viser blant annet at:

- For de multietniske byområdene er det særskilt behov for bredde i utvalget av typer byrom. Dette for å sikre allsidig bruk og og legge tilrette for flere grupper samme sted.
- Større parker og parsellhager er utendørs møtesteder der omgang med familie og venner står sentralt.
- Menns møtesteder knytter seg i større grad til urbane byrom som gater og plasser.
- Kvinners bruk av uterommene er i større grad knyttet til hverdagsliv, innkjøp og husholdning.
- Parsellhager er viktige møteplasser for kvinner i multietniske bymiljøer.
- Grønland er et særskilt intensivt, flerkulturelt byområde, attraktivt for hele regionen. Byområdets særskilte multietniske urbanitet og spesialiserte handel, gir tilhørighet for mange.



- Konsentrasjon av moskeer og andre trossamfunn bidrar også til denne attraktiviteten.
- Andre former for "fritidskultur" gir andre forutsetninger for bruk av uterommene. Parsellhager er viktige arenaer for samvær.
- Ikke - kommersielle tilbud som bibliotek og fritidsklubber er viktige innendørs møtesteder.
- Gentrifisering og fortetting i indre bys multietniske bydeler har gitt økt konkurranse om bruken av uterommene.

*For de multietniske byområdene er det særskilt behov for bredde i utvalget av typer byrom.*



*Parsellhager er viktige møteplasser.*

## PLANSTRATEGI

Møteplassene som inkluderende arenaer for mange og ulike brukere skal vektlegges, ved at det tilrettelegges for opphold for ulike brukergrupper samme sted.

Ved utvelgelsen av overordnede torg og møteplasser er dette tatt spesielt hensyn til ved bredde i utvalget av typer steder, med ulike roller og bruk. Retningslinjene åpner for parsellhager som del av denne strukturen.

Forhold som berører utforming av uterom og tilliggende bebyggelse, fanges opp i bestemmelser, retningslinjer og verktøykasse. Eksempelvis størrelse, åpne, oversiktlige utearealer og flere, varierte oppholdssoner som kan legge til rette for sambruk av uterommene.

Verktøykassen og rapporten "Møteplasser i multietniske utemiljøer" drøfter ytterligere tiltak knyttet til dette.

**BARN OG UNGE**

**Konkurranse mellom ulike formål**

Barn og unge utfolder seg både gjennom organisert og uorganisert bruk. Barn og unge som ikke i like stor grad har organiserte aktiviteter, er i større grad avhengig av bydelens øvrige møteplasstilbud.

Generell fortetting av indre og ytre by tilsier økt fokus på barn og unges leke- og aktivitetsområder. Steder av betydning for den uorganiserte bruken er gater og plasser, parker, ulike friarealer, "hundremeterskoger", gang- og sykkelveier, skolegårder, barnehager og andre felles uteanlegg. I stor grad er disse arealmessig sikret, men uregulerte grøntområder og ubebygd regulert grunn kan være arealer i fare for gjenbygging.

*Fortetting av indre og ytre by tilsier økt fokus på barn og unges leke- og aktivitetsområder.*

Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen sikrer i stor grad regulerte og uregulerte friarealer fra å bli gjenbygd. Arealmangel legger press på bruken av friområdene og ønsket om å benytte disse til utbygging for offentlige formål. Tilliggende boligbebyggelse, skoler og barnehager vil kunne ha behov for tilgang til disse utearealene. Det er nødvendig å unngå at to viktige samfunnsnyttige tilbud, som eksempelvis barnehager og friområder utvikles på bekostning av hverandre. For å unngå dette må "grå" arealer eller transformasjonsområder sikres til disse formålene.

Planen viser skolenes utearealer som lokale møteplasser. For indre by er et særskilt fokus på utearealer ved skoler og barnehager nødvendig.

Tilrettelegging for barn og unge har i stor grad handlet om lekearealer med ulike skjermingstiltak, som gjerder, trafikksikkerhetstiltak og annen skjerming mot støy og forurensning. Men oppvekst i by krever at nabolag og by gradvis "tas i besittelse" og inngår som del av barn og unges arena for selvstendighet (jf. Maria Nordström "Barn i stan?", Stadsmiljørådets skrift). Ved at barn og unge trekkes inn i alle deler av bylivet, bidrar dette til flerbruk av byrom . Tilrettelegging for lek bør også inkludere voksne, som gjerne er tilstede der barn og unge er. Døgn-, uke- og årstidsvariasjon gir muligheter for å ta i bruk arealer som til andre tider kan være utilgjengelige, som parkeringsplasser ved kjøpesentre. Attraktive steder med tilrettelegging bør fungere som noder i bystrukturen, gjerne ved krysningspunkter eller med annen variert aktivitet (jf. Dag Yttri, Helsevernetaten).

**Barn og unge lite synlige i byplanleggingen**

Generelt har barn og unge begrensede muligheter til å fremme og få gjennomslag for sine synspunkter i byutviklingen. I bydelene er det opprettet egne ungdomsråd som fungerer som høringsinstans, blant annet i forbindelse med behandling av plan- og byggesaker. Gruppen har få ressurser og opplever å bli tatt hensyn til i begrenset grad. Som ledd i å kartlegge barn og unges behov, har Norsk Form startet prosjektet "Barnetråkk".





## PLANSTRATEGI

Planen sikres planmessig steder av betydning for barn og unge. Bestemmelsene fastlegger kvalitetskrav som skal sikre barns og unges behov.

Ved tilrettelegging av møteplasser skal det særskilt tas hensyn til barn og unges muligheter for fri utfoldelse, lek og aktivitet gjennom prioritering av størrelse på arealer, lokalisering, egnethet og utforming. Lokale barnetråkkregistreringer vil kunne kartlegge hvor barn og unge ferdes, samt si noe om bruk, interesser og behov. Løsninger som fremmer muligheter for samhandling mellom barn, unge og voksne skal prioriteres.

Gode eksempler vises i verktøykassen, blant annet på temporær bruk som ledd i å forankre og utteste ny bruk.

**ELDRE**

**Møteplasser legger tilrette for tilhørighet og sosial omgang lokalt**

Eldre er i økende grad en aktiv, mobil og ressurssterk gruppe, men store forskjeller eldre imellom gir varierte behov. Ulike interesser, store forskjeller i økonomi, helse og tilgang på bil og andre transportmidler, gir svært ulik bruk og tilknytning til nærmiljøet. For mange eldre er trygge uterom, butikker og andre service- og kulturtilbud i nærmiljøet avgjørende for dagligliv og sosialt nettverk. Møteplasser i nabolaget vil for mange legge grunnlaget for ulike fellesskap. De mange lokale møteplassene er her svært viktige.

Gater og andre steder med ferdsel og aktivitet kan være gode steder å komme i kontakt med andre. Uformelle møter skjer gjerne i overgangssonen mellom ute og inne, der andre tilbud finnes, kjøpesentre, kaféer, forsamlingslokaler, bibliotek, eldresenter o.l. Dette er steder det i større grad bør legges tilrette for opphold og sittemuligheter.

Eldresentrene vil for mange danne grunnlaget for daglig livskvalitet, gjennom sosial omgang og aktiviteter. Offentlig tilgjengelige uterom knyttet til lokalsentre og eldresentre, vil gi eldre opplevelser, stedstilhørighet og følelse av trygghet. For mange eldre som har nedsatt funksjonsevne, er det viktig å kunne kontrollere/mestre mindre "byer" i byen.

Andre viktige møteplasser for eldre er turstier og utsiktspunkter, parker, gravplasser og andre grøntområder, samt områder tilrettelagt for aktiviteter som eksempelvis kulespillet petanque o.l.

**Økt tilgjengelighet fremmer mobilitet**

Ved å tilrettelegge for økt tilgjengelighet, opphold og rikelig med sittemuligheter ved uterom i nærmiljøet, økes mobiliteten og aksjonsradiusen til fots. Dette gir fysiske og psykiske helsemessige gevinster og øker livskvaliteten for den enkelte. Enkle fysiske tiltak som å redusere høye kanter, ujevnheter og andre hindre , samt etablere fysiske ledelinjer og orienteringspunkter, fremmer tilgjengeligheten.

**Å iaktta og være deltagende**

Eldre har, som andre aldersgrupper, et variert behov. Møteplasser som favner en større bredde i befolkningen, uavhengig av alder, kjønn, kultur og etnisitet, må by på sammensatte tilbud. Ved utformingen av møteplasser er det behov for større fokus på variasjon av rolige og aktive soner, der både å iaktta og være deltagende er ivaretatt innen samme møtested, en kvalitet som trolig eldre vil sette spesielt pris på.

**Trygghetsfølelsen er viktig**

Et viktig trygghetsfremmende tiltak er belysning. Både belysningsnivå, hvilke områder som belyses og hvordan lyset rettes, blant annet ved å kunne se ansiktene til andre, påvirker opplevelsen av uterommet ved å gi større oversikt og kontroll over omgivelsene. Lokalisering av møteplasser i forhold til ulike funksjoner, kollektivtransport og folkestrømmer påvirker også følelsen av trygghet.

*De mange lokale møteplassene er særskilt viktige for eldre.*




## PLANSTRATEGI

De mange lokale møteplassene i nabolaget er særskilt viktige for eldre. Planen fastlegger en struktur av varierte møteplasser, både lokale og overordnede, som legger til rette for allsidig bruk.

Ulike tiltak rettet mot tilgjengelighet og trygghet øker mobiliteten, både ved å redusere hindre og gi bedre oversikt.

Godt tilbud på allment tilgjengelige sittemuligheter er svært viktig. Dette er fanget opp i planens bestemmelser. En egen benkestrategi vil kunne være en oppfølgingsoppgave.

*Klart lesbare skiller mellom allment tilgjengelige og private arealer fremmer bruken av det offentlige rom.*

**OFFENTLIG/PRIVAT**

**Ønske om høy utnyttelse og overvåking**

Planen omhandler uterom som skal være offentlig tilgjengelige. Overvåking og kontroll av uterom kan medføre begrenset handlingsrom for enkelte grupper. Eksempelvis anses skating, gatesalg og annen markedsføring som uønsket i mer halvprivatiserte byområder. Dette er uterom som fremstår som offentlig tilgjengelige, men som begrenser sin offentlighet gjennom bruk av vektere og videoovervåking.

**Fare for gjenbygging av offentlige uterom**

I eksisterende byområder er det tidvis press på å bygge over allment tilgjengelige torg. Ulike former for gjenbygging vil begrense offentlighetens tilgang. Bruk vil forflytte seg og til dels foregå innendørs i en kontrollert halvoffentlig situasjon. Sentrenes åpningstider styrer når møtestedene er i bruk og man møtes på det kommersielles vilkår.

Utforming av uterom kan bidra i både privatiserende og inkluderende retning. Klare lesbare skiller mellom allment tilgjengelige og private arealer fremmer bruken av det offentlige rom. Tilsvarende kan utflytende grenser begrense bruk.

Adkomster til ulike virksomheter gir sirkulasjon i uterom og kan gi en mer offentlig karakter. Motsatt kan boligadkomster og innsyn til boliger virke privatiserende. Ved å legge til rette for ulike brukere og variert aktivitet, reduseres møteplassens privatiserende karakter. Størrelse kan være en faktor i opplevelsen av en møteplass som offentlig tilgjengelig.



*Hvorvidt skillet mellom allment tilgjengelige og private arealer er visuelt definerte eller uklare, påvirker oppfattelsen og bruken av byrommene.*

**PLANSTRATEGI**

I bestemmelsene fastlegges at fysisk overdekking og inngjerding av torg og møteplasser ikke tillates, med noen spesifiserte unntak.

Møteplasser skal utformes slik at de fremstår som allment tilgjengelige for ulike brukergrupper og funksjoner.

**UNIVERSELL UTFORMING**

**Universell utforming fremmer deltagelse for alle i det offentlige uterom**

Kravet til økt tilgjengelighet for alle brukere er i ferd med å bli skjerpet. Diskriminerings- og tilgjengelighetsloven stiller krav til universell utforming for alle nyanlegg fra og med 2009.

Universell tilgjengelighet skal fremme deltagelse i det offentlige uterom for alle og øke handlingsrommet for brukere som på ulike måter har reduserte muligheter til å ta del i aktivitetene i uterommene. Fysisk tilrettelegging og omtanke ved utforming reduserer bevegelses- eller orienteringshindre og øker aksjonsradiusen til den enkelte.

Som oppfølging av planen kan et "benkeprogram" for byen legge tilrette for mer opphold og fysisk aktivitet i uterommene for mange brukere.



*Universell utforming, her eksemplifisert ved en myk overgang mellom gate og fortau.*

**PLANSTRATEGI**

Ivaretagelse av universell tilgjengelighet ved utforming av møteplasser sikres gjennom egen bestemmelse.

Verktøykassen viser en metode for et "benkeprogram".

**BEHOV OG KRAV TIL TRYGGHET**

**Økende fokus på trygghet**

Opplevelsen av utrygghet i byens uterom er økende for mange. Økt oppmerksomhet, blant annet gjennom media, har ført til økt fokus på temaet.

**Fysiske tiltak fremmer opplevelse av trygghet**

Fysiske tiltak kan fremme opplevelse av trygghet og dette bør tas hensyn til ved tilrettelegging av møteplasser i uterommene.

Eksempler på dette er:
Styring og intensivering av sirkulasjonsstrømmer, som fremmes av varierte tilbud og aktiviteter i tilliggende bebyggelse og uterom. Et visst aktivitetsnivå er særskilt nødvendig på kvelds- og nattestid for at områder ikke fremstår som øde. Aktivt gateliv bidrar til opplevelsen av attraktive og trygge omgivelser. Steder med folk tiltrekker seg flere folk.

Variasjon i tilbud tiltrekker seg også ulike typer mennesker. Det er først og fremst øde eller ensidige bymiljøer med dominans av en type mennesker, som kan virke utrygge. (Jane Jacobs, "The Death and Life of Great American Cities, 1961). En viss sirkulasjon av biltrafikk bidrar også til at gater ikke fremstår som øde. Blindgater, gatetun og enveiskjørte gater kan gi økt opplevelse av utrygghet på grunn av manglende sirkulasjon.

Tilliggende bebyggelse bør henvende seg mot uterommene for å kunne bidra til uterommenes sosiale kontroll. "Øyne" i gatebildet og fra tilliggende bebyggelse, gir en indirekte justis på bruken. Tilliggende virksomheter får et eierskap til omgivelsene og har en interesse i at uønsket aktivitet ikke skjer.

Tydelige lesbare skiller mellom offentlig tilgjengelige og private arealer, gir klare spilleregler og styrer sirkulasjon og opphold.

God belysning bidrar til økt opplevelse av trygghet. Høynet belysningsnivå i uterommene bør vurderes for særskilte steder.

## PLANSTRATEGI

Kommunedelplanen stiller krav til at opplevelse av trygghet skal hensyntas ved utforming og utvikling av byens møteplasser.

Dette gjelder forhold som berører utforming både av uterom og tilliggende bebyggelse, som belysningsnivå, uterommets åpenhet og oversikt, organisering av sirkulasjonsstrømmer for å øke sosial kontroll, "øyne på gata" fra bebyggelsen osv. Dette fanges opp i bestemmelser og verktøykasse.



*Åpne plasser med god belysning føles tryggere på kveldstid (Newcastle).*



*I bymiljøer med gjennomstrømning av mennesker vil man lettere kunne oppdage og håndtere kriminalitet (Amsterdam).*

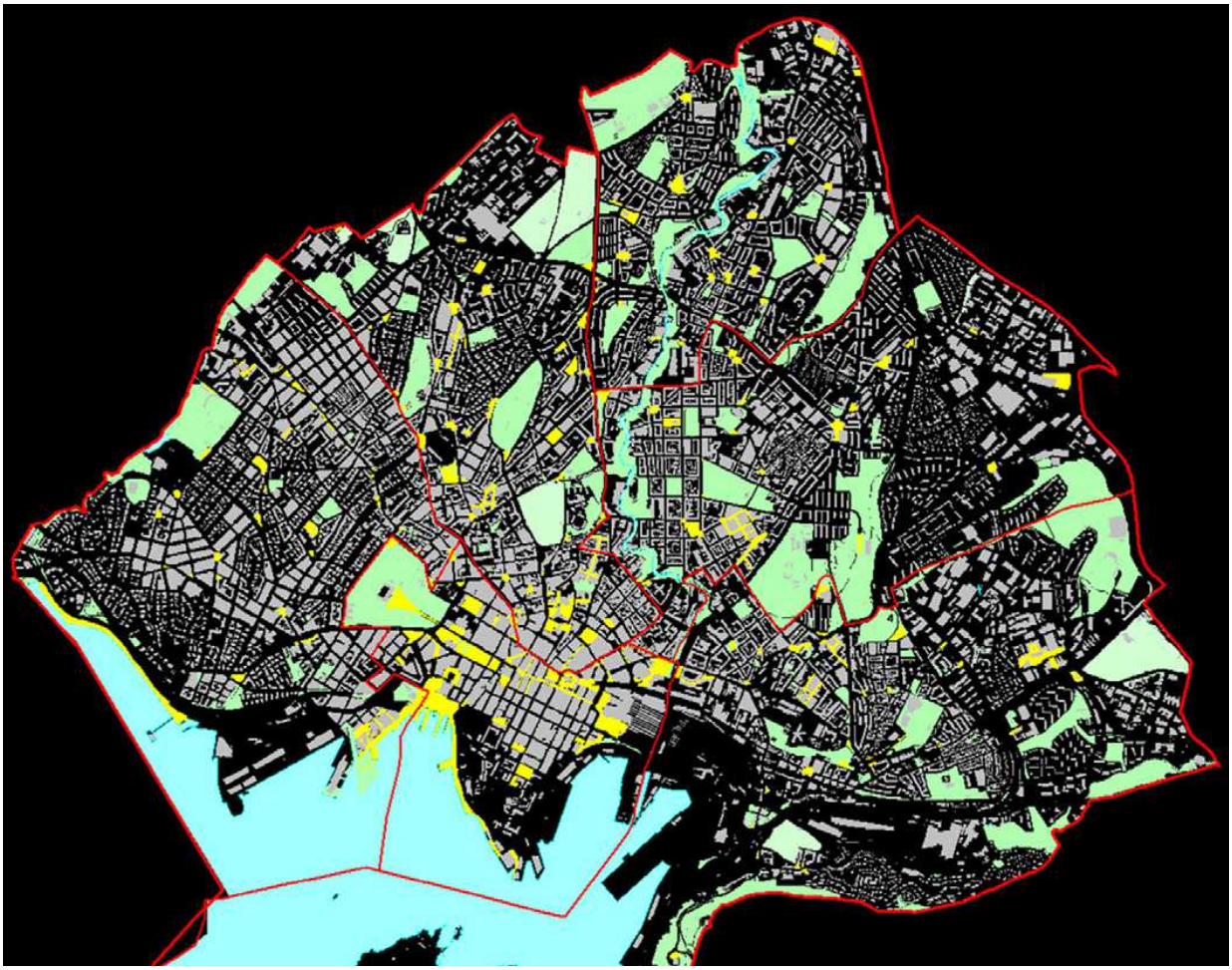
## 6.3 Fysiske utfordringer

**ØKTE AREALKONFLIKTER**

**En tettere by gir økt arealkonkurranse**

Fortetting og bytransformasjon øker presset på utearealene. Den generelle fortettingen gir økt utnyttelse av de bebygde arealene og fører til utbyggingspress på mange offentlige arealer. Uterommenes størrelse, beliggenhet og grad av offentlig karakter er under press. Høy arealutnyttelse kan endre uterommenes oppholdskvaliteter ved reduserte lys- og solforhold. Storskalerte utbygginger kan også redusere tilgjengeligheten i byen dersom de ikke gir rom for et nett av byrom og forbindelser som knytter seg til den eksisterende byen.

I høringsutkast til "Kommunedelplan for byutvikling og bevaring i indre Oslo" søker man å styre kvaliteter knyttet til uterom gjennom bestemmelser som spesifikt retter seg mot høydekrav knyttet til strøksgatene. Planforslaget har forøvrig høydebegrensninger som forholder seg til områdekarakter og ønsket transformasjon. Her er uterommene ikke styrende for høydekravene, men alle utbygginger skal i følge forslaget ivareta visse lys- og solforhold for tilliggende uterom. Planens forslag til bestemmelse for tilgjengelighet ved store utbyggingsprosjekter, vil kunne sikre en finmasket, gangbasert gatenettstruktur. Planforslaget omfatter bare indre Oslo, og vil bli bearbeidet til nytt offentlig ettersyn.



*Byromsstruktur for indre by. Kartet viser "grå" struktur (plasser, torg, gater og kryssområder), grønn struktur (parker og grøntområder som parsellhager, skolehager og grønne restarealer) og blå struktur (sjøfront og elvedrag).*

**Behov for nye møteplasser**
Transformasjon av tidligere industriområder krever i stor grad etablering av ny offentlig infrastruktur. Sikring av allment tilgjengelige møtesteder og øvrig byromsstruktur står her sentralt.

**Parkering under bakken frigjør arealer**
Som ledd i å fristille uterom for parkering, kan parkering under bakken være aktuelt som erstatning. Løsningen muliggjør mer helhetlige opparbeidinger av plassrom og torg og kan bidra til økte oppholdskvaliteter i uterommene dersom arealene frigjøres for parkering på terreng.

I København har man utviklet en annen strategi. Her er over lang tid gateparkering fjernet ved oppgradering av sentrumsnære byrom, som ledd i å øke oppholdsarealene sentralt i byen.

Parkeringsanlegg under bakken krever godt tilrettelagte adkomster. Nedkjøringsramper i selve byrommene bør unngås.





*Ubebygde arealer i byen er potesielle møtesteder. Noen tas i bruk som de er, andre krever mer tilrettelegging.*

**Restarealer – potensielle møteplasser**
Restarealer i bystrukturen kan være potensielle lokale møteplasser, som "lommer" i tett bystruktur. Bredere fortau og utvikling av mer småskalerte plassdannelser øker mulighetene for opphold og danner viktige pusterom i en gangbasert bystruktur. Økte gang- og oppholdsarealer øker mulighetene for gatehandel og uteservering. Små plassdannelser vil i tillegg kunne berike områder med estetiske detaljer.

## PLANSTRATEGI

I utpekte områder sikrer bestemmelsene at det etableres torg/møteplasser med bestemte kvalitetskrav i forbindelse med store utbyggingstiltak.

Strøksgater, andre overordnede gater og viktige forbindelser sikres ved å inngå i planens overordnede struktur av møteplasser.

Større arealer med potensiale som lokale møteplasser fremkommer av plankart. Muligheten for å utvikle disse bør vurderes i den enkelte plan- og byggesak.

*Restarealer i bystrukturen kan være potensielle lokale møteplasser.*

**MØTEPLASSER I YTRE BY**
**Behov for fokus på møteplasser i ytre by**
Ytre by har i stor grad en spredt bebyggelsesstruktur og flere byområder mangler velfungerende lokale sentre og gode gangbaserte forbindelser selv om de har en mer åpen bebyggelsestruktur. Aktivitetsnivået ved lokale sentre styres i stor grad av sentrenes åpningstider, som i stor grad gir døde uteområder på kveldstid.

**Mangel på mer urbane uforpliktende arenaer**
I ytre by fungerer mange uterom som nabolagets nære utearealer, med eksempelvis tilrettelagte lekeplasser og benker. Dette er relativt forpliktende arenaer, basert på tette relasjoner i nabolaget. Det er mangel på mer urbane, flerfunksjonelle og uforpliktende møteplasser, der andre typer aktivitet og møter kan finne sted.

Steder med et slikt potensiale finnes i overgangssonene mellom senter og boliger og i selve boligområdene. Her har uterommene mange steder en romlig utflytende karakter, med lite lesbare skiller mellom offentlige og private utearealer, samt uklare spilleregler for bruk. Flere steder i ytre by tilrettelegges på sikt for en bymessig fortetting rundt stasjonsnære torg. En slik gradvis utvikling vil forhåpentligvis gi flere urbane flerfunksjonelle møteplasser, også i ytre by.

**Samlokaliserte tilbud legger tilrette for gode møteplasser**
Offentlige tilbud som skoler, barnehager og ulike idrettsaktiviteter er i varierende grad samlokalisert. I tilknytning til disse tilbudene er det potensial til å utvikle nye møteplasser.

Generelt behov for å heve attraktivitet og kvalitet for uterommene, som ledd i gradvis å likestille standard for ytre og indre by vurderes.



*I Oslo er det utpekt flere områder egnet for bymessig fortetting. Utgangspunktet er ofte som på bildet (Røa); et veikryss med antydning til senter- og romdannelse, med et stort potensiale for å bli et mer attraktivt møtested.*

**FARE FOR GJENBYGGING AV EKSISTERENDE PLASSER/TORG I YTRE BY**
**Lokale, åpne sentertorg bør sikres**
Drabantbyene er bygd opp rundt lokale nærsentra og det er store forskjeller i sentrenes tilbud.

Større handelssentre utvikles i nærhet til stasjoner med god kollektiv- og biltilgjengelighet. Dette medfører stort utbyggingspress på tilliggende torg og andre utendørs møteplasser, eksempelvis på Lambertseter torg og Grorud senter.

De store handlesentraene legger beslag på store arealer og bryter med lokal romlig skala og struktur. Organisering av sentrene, gjerne med få innganger og orientering mot større parkeringsanlegg, svekker henvendelsen mot tilliggende gater og plasser. Ved å fjerne hele eller deler av de offentlige utearealene, reduseres også muligheten for å legge tilrette for en variert bruk slik som ønskelig.



*På kjøpesentere møtes folk både på innsiden og utsiden. En forutsetning for at folk slår seg ned utendørs, er at det er lagt til rette for det. Få sentere har attraktive uteoppholdsarealer.*



**PLANSTRATEGI**

Intensivert samarbeid aktørene imellom og muligheter knyttet til øremerkede midler for Groruddalen og Søndre Nordstrand bør vurderes.

Bestemmelse søker å sikre at tilrettelegging og utforming gir variert og mer intensivert bruk rettet mot ulike brukere.

**PLANSTRATEGI**

Det er fastlagt planbestemmelse hvor gjenbygging av torg/møteplasser ikke tillates.

Verktøykassen viser eksempler på møteplasser i tilknytning til større kjøpesentre og på nye ikke overbygde sentra.

**STEDER BLIR MER LIKE**

**Økt estetisering av byrommene i indre by**

Samtidig som steder og byer blir mer like, pågår en internasjonal konkurranse byer imellom, der særpreg, bykultur og attraktive omgivelser står i fokus. Byers identitet er konkurransefaktor, der byrommene og bylivet i seg selv er viktig. Denne konkurransen legger press på oppgradering av sentrale byområder, og medfører økte forskjeller i standard på uterommene. Velstelte og rene byrom er gjerne uttrykk for attraktive og trygge byrom som ledd i denne konkurransen.

Opparbeidelsesstandard og utforming må vurderes i forhold til om dette fremmer bruk eller ikke. Estetiserte utemiljøer kan begrense bruk ved at møblering og overflater forhindrer annen bruk. Oppholdssoner kan være nedprioritert til fordel for mer kommersielle tilbud og tilrettelegginger.

Bruk finner også sted uavhengig av standard på uterommene. Folk skaper sine egne møtesteder. For barn og unge kan møteplasser med liten grad av tilrettelegging være svært attraktive. Å selv kunne påvirke bruken og eksempelvis improvisere ny bruk, kan virke tiltrekkende.

**Stedstilpasning og spesialisering må avveies**

Ved tilrettelegging av nye og eksisterende møteplasser, må hensynet til i hvor stor grad man skal spesialisere og tilrettelegge for spesifikk bruk avklares. Siden brukergrupper kan ha svært ulike behov, kan det være nødvendig med en viss grad av spesialisering. Mange aktiviteter lar seg likevel innpasse på samme sted. Andre aktiviteter kan være så spesialisert eller medføre støy eller andre ulemper som virker avvisende på annen bruk.

Steder som av mange oppfattes som gode møteplasser, kjennetegnes ved at de kan brukes av mange og ulike brukere. De er allsidige, er av en viss størrelse og rommer muligheter for flere former for bruk samtidig. Denne generaliteten kan betraktes som en motsats til spesialisering. Ved generalisering kan man i  imidlertid stå i fare for å forflate uterommene og bryte ned byens stedegne karakter og variasjonsrikdom.

## PLANSTRATEGI

Oslos særegne kvaliteter, karakteristika og egenart ved utvikling av byens møteplasser søkes i planen sikret ved utvelgelse av overordnet struktur og ved bestemmelse og retningslinje knyttet til denne.

I planens verktøykasse skal det gis eksempler på planprosesser og gjennomføring som har fokus på stedsidentitet, gjennom nytenking, eksperimentell arkitektur, bruk av humor, kunst og lignende.







*Byøkologiske faktorer det skal tas hensyn til ved utvikling av møteplasser:*
*- størrelse*
*- korridorer*
*- overganger/kanter*
*- artsmangfold*
*- skiktning av vegetasjonen*

**NÆRHET TIL GRØNT OG VANN I BYEN**

**Grønt og vann gir høynet kvalitet og trivsel i uterommene**

Nærhet til grønne utearealer fremmer psykisk helse. Kontakt med vegetasjon og vann i byen gir opplevelser knyttet til vekst og årstidsvariasjon. Vann kan gis ulike uttrykk og inspirere til lek og glede. Lyden av vann som risler og fosser som durer gir ro og kan brukes til å dempe trafikkstøy og luftforurensning. Byens naturlige vanndrag og elver inngår som del av møteplassene. Håndtering av overvann på overflaten kan bidra til spennende løsninger, eksempelvis som ved studentboligene på Bjølsen.

**Fysisk aktivitet knyttet til vann og grønt**

Nærhet til grønt og vann er en del av Oslos særpreg det er naturlig å vektlegge ved utvikling av byens møteplasser. Fokus på biologisk mangfold ved utvikling og detaljutforming av møteplasser skal bidra til å styrke steders karakter og bidra til gode lokale, bærekraftige løsninger.



Både harde og grønne flater i uterommene gir muligheter for fysisk aktivitet som løping, ballspill, lek, klatring, hopping, skating osv. En variasjon av grus-, asfalt- og gressdekker gir fleksibel og variert bruk.

Ulike former for kanter kan avgrense og definere bruksarealer, brukes til å sitte på eller fungere som rail, avsatser og lignende for skatere. Ulike typer ball- og kulespill krever lite utstyr og innbyr til mer spontan deltgelse.

Noen aktiviteter krever større grad av tilrettelegging, som f.eks. klatre- og skateanlegg. Her er god utforming avgjørende for anleggenes krav til å være tilstrekkelig utfordrende.

**Prinsipper for biologisk mangfold**

Ved utvikling av torg og møteplasser skal det tas hensyn til biologisk mangfold. Grad av tilrettelegging for ferdsel og opphold må avveies i forhold til eventuelle vernehensyn. Utvikling og bruk av møteplasser som del av byens grønne og blå struktur kan være i konflikt med ønsket ivaretagelse av biologisk mangfold.

Byens blågrønne struktur skal styrkes ved at nye tiltak bidrar til å reetablere og skape sammenhenger og forbindelser mellom byens grøntarealer. Det skal tas hensyn til grunnleggende byøkologiske prinsipper ved utvikling møteplasser.

## PLANSTRATEGI

Planbestemmelse sikrer vurderinger av muligheten for bruk av vann og vegetasjon for byens møteplasser, samt ivaretagelse av biologisk mangfold.

Overvann fra torg og plasser skal i størst mulig grad håndteres lokalt og vurderes å inngå i selve utformingen. Muligheter for elve- og bekkeåpninger skal vurderes og er sikret i bestemmelse.

Eksempler på gode løsninger er vist i verktøykassen.

**DRIFTSNIVÅ**

**Intensivert bybruk krever økt driftsnivå**

Fortetting forebygger kostbar byspredning. Som følge av generell byvekst, fortetting og nye urbane trender er imidlertid bruken av fellesrommene intensivert. Dette medfører stor slitasje og øker behovet for kontinuerlig drift, samtidig som driftsmidlene ikke er økt i samme grad. Økt fokus på uterommenes attraktivitet tilsier også høyere driftsstandard, som betyr økte driftsmidler, men også differensiering av driftsstandarder.

Bydelene har fått overført ansvar for store deler av bydelenes uteromsstruktur. Dette har medført behov for å styrke bydelenes kompetanse knyttet både til planlegging, forvaltning og drift av uterommene. Midler til dette konkurrerer med øvrige budsjettposter i bydelen.

Samordning og koordinering av oppgaver aktørene imellom kan både gi en effektiviseringsgevinst og fremme et mer enhetlig nivå på drift og vedlikehold. Dette påvirker trivsel og følelsen av trygghet i uterommene, og er en oppgave som bør prioriteres.

### PLANSTRATEGI

Planbestemmelse stiller krav til bruk av robuste og varige materialer ved utvikling av overordnede møteplasser, som kan bidra til økt kvalitet og redusert driftsbehov.

Bydelene har særskilt påpekt behovet for økte driftsmidler i sine innspill til planen.



**FRAGMENTERT FORVALTNINGSANSVAR FOR TORG OG MØTEPLASSER**

**Mange aktører øker behovet for koordinering av drift og vedlikehold**

Mange kommunale og statlige aktører har en rolle i det offentlige rom. Ulike sektorinteresser har ansvar i mange sammenhenger. Dagens situasjon kjennetegnes ved manglende overgripende ansvar for helhet. Også innen drift og vedlikehold er forvaltningsansvaret splittet.

**NYE AKTØRER - NYE OFFENTLIG/PRIVATE SAMARBEID**

**Økt kompleksitet for aktører i uterommet**

Økt kompleksitet preger bildet av forvaltere og aktører som både utvikler og drifter det offentlige rom. Nye samarbeids- og utviklingsmodeller gir et mer sammensatt og komplekst bilde enn før. Behovet for koordinering og samordning øker. Behovet for tidlig å avklare offentlighetens interesser knyttet til møteplasser i utbyggingssaker øker.

Utstrakt bruk av medvirkning ved planlegging og utvikling av møteplasser kan sikre at lokale behov ivaretas.

Ansvar for utvikling av uterommene forskyves i mange tilfeller fra offentlig til sivil eller privat sektor. Til det offentlige rom knytter det seg store verdier, også for utbyggerne. Verdien av gode og velfungerende uteområder i nye nabolag kan være et underkommunisert tema. Både det offentlige og private utbyggere er tjent med utvikling av attraktive og gode allment tilgjengelige uteområder, jf. Tidemannsparken. Gjennom utbyggingsavtaler kan kvalitet og omfang på de offentlige arealene konkretiseres og sikres.

*Både det offentlige og private utbyggere er tjent med utvikling av attraktive og gode offentlige uteområder.*

Drifts- og vedlikeholdsansvar for arealer og anlegg kan avklares og sikres gjennom utbyggingsavtaler.

### PLANSTRATEGI

Sjekkliste for plan- og byggesaksbehandling skal bidra til tidlig avklaring av offentlige interesser knyttet til behovet for uterom og samhandling aktørene imellom.

Verktøykassen vil gi eksempler på vellykkede samarbeidsprosesser mellom private og offentlige aktører.

Utvikling av eksisterende og etablering av nye torg og møteplasser vil i mange områder måtte sikres gjennom utbyggingsavtale.

I utbyggingsavtalene skal kvalitet og standard for opparbeiding konkretiseres og ansvar for drift og vedlikehold fastlegges.

# Litteraturliste


**By og byliv i endring.** Studier av byrom og handlingsrom i Oslo. Jonny Aspen (red), 2005

**På sporet av byen:** lesninger av senmoderne byliv. Johnny Aspen og John Pløger (red), 1997

**Bo i bysentrum**. By i bosentrum. Guro Voss Gabrielsen og Bård Isdahl, Norsk Form 2005

**Endringsprosesser i norske drabantbyer.** Thorbjørn Hansen og Ingar Brattbakk, Byggforsk 2005

**Byliv og havnefront**. Nicolai Carlberg & Søren Møller Christensen, Københavns universitet 2005

**Open. New Designs for Public Space.** Raymond W. Gastil and Zoë Ryan, Van Alen Institute: Projects in Public Architecture, New York 2004

**Flesh and stone.** The body and the City in Western Civilization, Richard Sennett 1994

**Byens rum.** Byens liv. Jan Gehl og Lars Gemzøe, København 1996

**Gåboka.** Inge Dahlman, Vegdirektoratet 2005

**Allmenningen.** Det urbane fristed. Bergen Byformsenter 2002

**Byens liv.... Gaten som sosial arena.** Oslo. Vegdirektoratet 1998

**Til stede. Byens rom.** Peter Butenschøn og Maren Holsen (red.), Norsk Form 2003

**Fra bakgården til Oslo City** – en casestudie fra Hausmannsområdet Guro Voss Gabrielsen, Mina Hauge Nærland og Cecilia Løyning Stokkeland, Norsk Form/ Husbanken 2004

**Stedelijke vrije tijd.** Multirecreatieve Milieus in een GIS-model, Plan Amsterdam 2002

**Registrering av arealer med bruksverdi for barn og unge.** En veileder. Prosjektet "Barn og unge: Samfunnsengasjement, medvirkning og innflytelse (1998 – 2003). Vestfold fylkeskommune juni 2001

**Ungdommens stemme i bydel Sagene** – en kartlegging av ungdommers bruk av sitt nærområde. Sigrun Marie Moss, Elin Lindal, Renate Sletholt, Ola Andersbakken, Mari Olea Lie, Universitetet i Oslo/ Norsk Form 2005

**Fellesskap for utvikling, PLA** – medvirkning i praksis. Aune, Foss, Skåra, Kommuneforlaget 2001

# Tilleggsdokumenter og bakgrunnsmateriale

## Kart som ligger vedlagt

**Vedlegg 1. Plankart indre Oslo.**
**Vedlegg 2. Plankart ytre by vest.**
**Vedlegg 3. Plankart ytre by øst.**
**Vedlegg 4. Plankart ytre by syd.**

## Øvrige dokumenter

**Forslag til kommunedelplan for torg og møteplasser,** datert Plan- og bygningsetaten desember 2007. I denne planrapporten er status og planforslag for hver bydel gjennomgått detaljert.

**Bemerkninger ved offentlig ettersyn juni – september 2007.**

**Referat fra medvirkningsmøter i bydelene,**
Civitas og Landskapsfabrikken 09.06.2006.

**Forhåndsinnspill – sammenstilling av innspill fra private og bydelen** 27.09.06.

**Møteplasser i multietniske miljøer,** Byggforsknotat 83 2006, mars 2006.

**Verktøykasse,** januar 2009.

**Temakart naturområder,** 12.02.2008, rev. 08.04.2008.

## Prosjektgruppa for planarbeidet pr. Desember 2007

Rune Clausen, Plan- og bygningsetaten
Lars Ove Gidske, Plan- og bygningsetaten
Torsten Glad, Plan- og bygningsetaten (prosjektleder)
Bente Moringen, Plan- og bygningsetaten
Marianne Rooth, Plan- og bygningsetaten
Atle Røiom, Eiendoms- og byfornyelsesetaten
Runar Ovesen, Friluftsetaten
Jenny Ann Flø, Samferdselsetaten
Terje Nordeide, Vann- og avløpsetaten

Målfrid Nyrnes har fulgt planarbeidet som enhetsleder i Plan- og bygningsetaten

**Plan- og bygningsetaten**

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

Telefon: 02 180
Telefaks: 23 49 10 01

Internett: www.pbe.oslo.kommune.no
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

kdp t+m

kommunedelplan for torg og møteplasser



# Kommer ditt tiltak i konflikt med naturmangfoldet?

Naturmangfoldloven (nml) erstatter naturvernloven og trådte i kraft 01.07.2009. Loven gjelder for alt naturmangfold, og har som et overordnet mål å sikre biologisk mangfold, og oppfylle FNs mål om en miljømessig bærekraftig utvikling.

## Registrert biologisk mangfold på tiltakseiendom eller naboeiendommer

Før du sender inn en bygge- eller delesøknad må du sjekke om det er registrert biologisk mangfold på tiltakseiendommen eller naboeiendommer. Dette kan du undersøke på våre nettsider i kartløsningen Planinnsyn, eller du kan bestille et kart i vår bestillingstjeneste www.byggesak.com.

Hvis tiltaket ligger innenfor eller inntil arealer med registrert biologisk mangfold vil dette fremgå med rød og/eller sort skravur. Rød skruvar markerer verdifull natur, mens sort skravur markerer uønskede arter.  Ved bestilling av kart, vil det være vedlagt et eget kartblad i de tilfellene det er registrert naturmangfold innenfor det kartutsnittet.

## Uttalelse fra Bymiljøetaten ved Miljødivisjonen

Bymiljøetaten har omfattende kunnskap om hvilke naturtyper og arter som er registrert i Oslo. Dersom det er registrert biologisk mangfold på eiendommen eller inntil 7 meter fra tiltaket, skal det foreligge uttalelse fra Bymiljøetaten før søknad behandles. Plan- og bygningsetaten oppfordrer tiltakshaver/ansvarlig søker til å innhente uttalelse i forkant av at byggesøknad innsendes. Hvis det ikke foreligger uttalelse fra Bymiljøetaten ved innsendelse av byggesøknad, vil Plan- og bygningsetaten oversende saken til Bymiljøetaten til uttalelse. Dette kan forlenge saksbehandlingstiden.

## Naturmangfoldloven – krav til vurdering i byggesaken av prinsippene i §§ 8-12

Naturmangfoldloven § 7 fastslår at prinsippene i nml §§ 8-12 skal legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet. Naturmangfoldloven §§ 8-12 beskriver kunnskapsgrunnlag, føre-var-prinsippet, hensyn til økosystem og samlet belastning, fordeling av

kostnader ved miljøforringelse samt krav om miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder. De enkelte bestemmelsene kan ses på www.lovdata.no.

Loven er særlig aktuell ved planlegging etter plan- og bygningsloven. Dersom nml ikke er vurdert i reguleringsplan, må prinsippene i nml §§ 8-12 vurderes særskilt i bygge- og delesaken. Dette gjelder blant annet alle bygge- og delesaker som behandles etter planer vedtatt før nml trådte i kraft.

Kommunen vil ved behandling av bygge- og delesaker foreta en vurdering av tiltakets konsekvenser for det samlede naturmangfoldet. Dette gjelder for alle typer tiltak inklusive anleggsveier, riggområder, deponiområder, grøfter, utomhusplaner, utvendig ledningsanlegg og andre infrastrukturtiltak. Plan- og bygningsetaten vil avveie hensynet til bevaring og vern av naturmangfold mot andre viktige samfunnsinteresser, som for eksempel behov for utbygging.

Ved forskrift er enkelte segmenter av biologisk mangfold gitt et særskilt vern. Dette gjelder artene dragehode, dverggås, elvesandjeger, eremitt, honningblom, klippeblåvinge, rød skogfrue og svarthalespove.

Prioriterte arter: Nml § 23, Forskrift 2011-05-20 (nr. 517-524) Enhver form for uttak, skade eller ødeleggelse av prioriterte arter er forbudt. Statsforvalteren er forvaltningsmyndighet (med unntak av dverggås der Miljødirektoratet er forvaltningsmyndighet).

I saker som kommer i konflikt med prioriterte arter og deres økologiske funksjonsområde må det søkes om dispensasjon hos Statsforvalteren. Gis det ikke slik dispensasjon må byggesøknaden avvises. Plan- og bygningsetaten kan ikke behandle søknaden før den er behandlet og besvart fra Statsforvalteren.

Utvalgte naturtyper: Nml § 52, Forskrift 2011-05-13 nr. 512.

En naturtype er en ensartet type natur som omfatter alt plante- og dyreliv og de miljøfaktorene som virker der. Naturtypene som er omfattet av forskriften er slåttemark, slåttemyr, hule eiker, kalklindeskog og kalksjøer.

Det skal tas særskilt hensyn til slike forekomster slik at man unngår forringelse av naturtypens utbredelse og økologiske tilstand. Noen utvalgte naturtyper er sortert i A-, B- og C-forekomster og innebærer at i avveiningen opp mot for eksempel utbyggingsbehov, så skal hensynet til forekomsten veie tyngre dersom det er tale om en A-forekomst enn dersom det er tale om en C-forekomst.

Dersom forekomsten ikke er behandlet i planprosessen og tiltaket kommer i konflikt med utvalgte naturtyper skal Plan- og bygningsetaten etter TEK § 9-4:

- Kreve at det ved oppføring, plassering og utforming av tiltak, tas særskilt hensyn til forekomsten.

- Kreve at tiltakshaver utarbeider en vurdering av konsekvensene for naturtypens utbredelse og tilstand.

Kravet om at det skal "tas særskilt hensyn til" utvalgte naturtyper gir grunnlag for å avslå en byggesak dersom inngrepet fører til en forringelse av naturtypens utbredelse og forekomstens økologiske tilstand. Det kan imidlertid være tilstrekkelig at det settes nærmere vilkår for gjennomføringen av et tiltak. Eventuelle kostnader for gjennomføringen av et slikt tiltak er tiltakshavers ansvar.

Miljødirektoratet har utarbeidet veiledere til forskriftene om utvalgte naturtyper og prioriterte arter. Se - www.miljodirektoratet.no.

Dersom det gis tillatelse til tiltak som berører forekomst av en eller flere utvalgte naturtyper, skal kommunen kunngjøre dette i en avis og varsle Miljøverndepartementet.

For mer informasjon om naturmangfoldloven se Miljøverndepartementets hjemmeside under tema Naturmangfold – www.regjeringen.no.

## Om naturmangfold og registrert biologisk mangfold i Oslo

Oslo kommune har gjennom mange år kartlagt områder som er viktige for bevaring av biologisk mangfold i kommunen.

Oslo kommune har en rik og variert flora og fauna. Nesten 2/3 av alle arter som er funnet i Norge er registrert i kommunen. Over 300 av disse artene er sjeldne eller truet i nasjonal eller regional sammenheng. Kommunen har en rekke naturtyper og mange truede arter som finnes få andre steder i landet, for eksempel naturtyper og arter knyttet til øyene (kalkrike berg, kalkskoger) og restbiotoper i byggesonen (for eksempel rike edelløvskoger, kalkfuruskoger m.m.).

Dette gjør Oslo til en av kommunene med størst naturmangfold i landet, og unik som hovedstad i europeisk sammenheng. Samtidig er det i Oslo et meget sterkt press på naturarealer i byggesonen. Store naturområder er allerede omformet og nedbygd over en lang periode. Grønnstruktur i byggesonen er derfor ofte rester av tidligere sammenhengende naturtyper. Av de kartlagte lokalitetene er flest registrert innen naturtypene *viktig ferskvannslokalitet, dammer, kalkrike strandberg, naturbeitemark, hagemark, intakt lavlandsmyr, kalkskog, gammelskog, rik edelløvskog, gråor-heggeskog, rikere sumpskog, store gamle trær og viktige bekkedrag*. De største konfliktene i forhold til naturmangfold er tap av leveområder, samt innføring av fremmede arter.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Elise Høiberg Lien
CHRISTIES GATE 15

Dato: 20.02.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86527200
9006186

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

# AREALBEKREFTELSE FOR GNR.227 BNR. 65

Vi viser til bestilling av 20260219 for CHRISTIES GATE 15.

### GNR. 227 BNR. 65

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 24.06.1902.

Arealet for eiendommen, med til- og framålinger ført i eiendomsregisteret i Oslo, er

### 1856 m²

Eiendommen, i samsvar med oppgitt areal, er vist med gul farge på vedlagte kartutsnitt.

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

## Plan- og bygningsetaten

Avdeling tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder

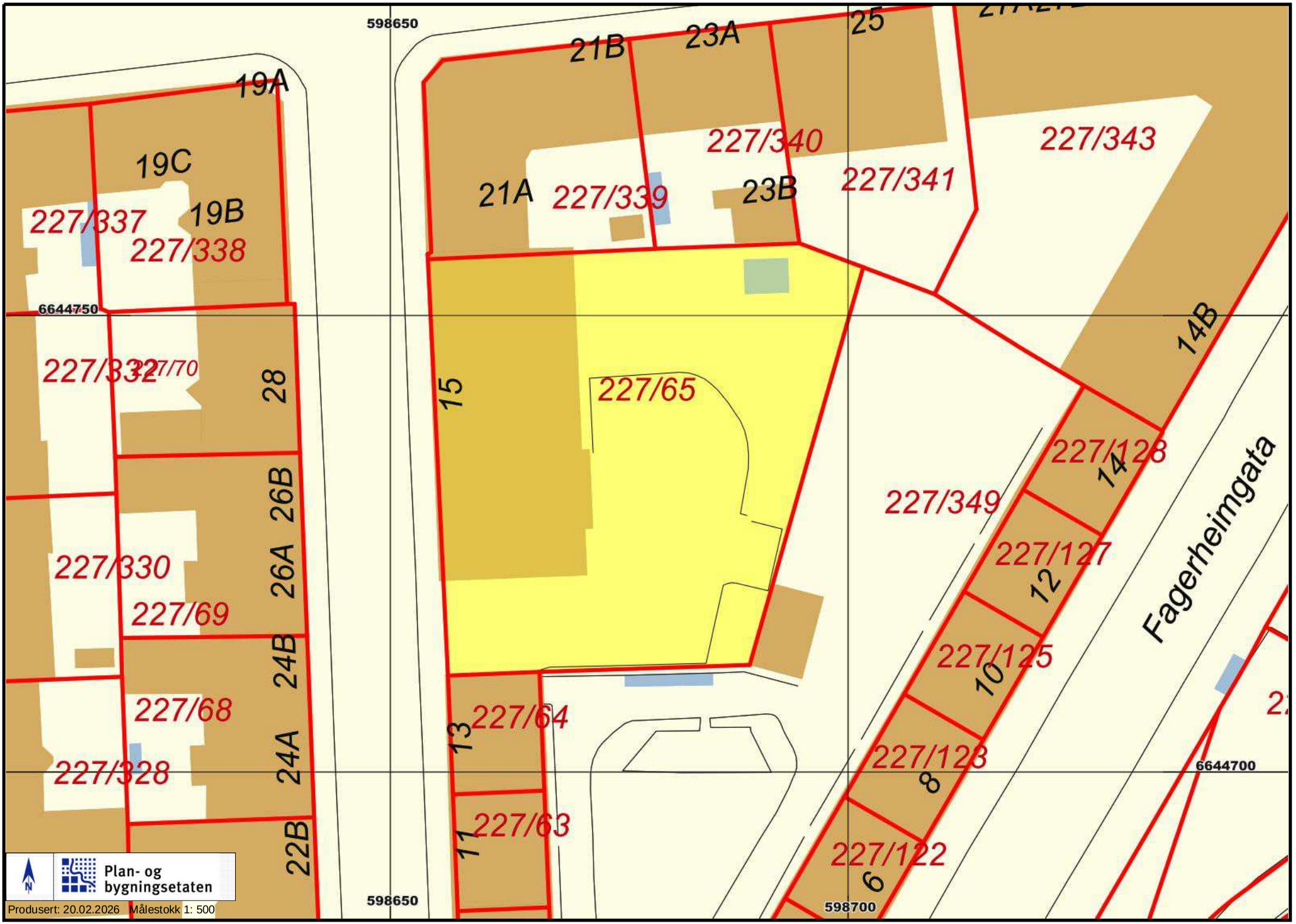
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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


598650
6644750
6644700
598700
19A
19C
19B
227/337
227/338
227/332
227/70
28
26B
26A
227/330
227/69
24B
24A
227/68
227/328
22B
21B
23A
25
227/340
227/343
21A
227/339
23B
227/341
15
227/65
14B
227/128
14
227/349
227/127
12
227/125
10
Fagerheimgata
13
227/64
227/123
8
11
227/63
227/122
6
Plan- og bygningsetaten
Produsert: 20.02.2026 Målestokk 1: 500

Oslo kommune
**Plan- og bygningsetaten**
Geodataavdelingen

## GJELDENDE BETINGELSER VED KJØP AV KART- OG GEODATAPRODUKTER

Vi gjør oppmerksom på at ved kjøp av kommunale kart- og geodataprodukter gjelder følgende:

Kommunen skal i medhold av **plan- og bygningsloven og gjeldende byggeforskrifter** påse at det blir utarbeidet kartverk for planlegging og oversikt, og holde kartverkene ajour. Ansvaret for kartproduksjonen er delegert til Plan- og bygningsetaten. De ulike kartverk foreligger både analogt og digitalt.

Kart og geodata kommer inn under **lov om opphavsrett til åndsverk av 12. mai 1961**. Dette innebærer at kommunen ved Plan- og bygningsetaten er rettighetshaver og har eiendoms- og opphavsretten til de kart- og geodata-produkter som etaten fremstiller.

Alle som ønsker å bruke kommunale kart- og geodata-produkter har rett til det, mot å følge de bestemmelser som gjelder for bruken.

***Disposisjonsrett*** er rett til å disponere produktet til eget bruk, det vil si til planlegging og drift eller til privat bruk. Kjøp av kart eller geodata gir disposisjonsrett til produktet som kjøpes.

***Anvendelse som går ut over eget bruk***, dvs. bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon krever at det erhverves utvidede rettigheter. For denne retten beregnes en avgift som **vil kreve en spesiell avtale**. Inneværende avtale gir ikke rett til bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon.

**Spesielle opplysninger :**

- Digitale kartdata for situasjon og høydekurver er 3-dimensjonale.
- Data for eiendom og regulering leveres kun med koordinater uten høydeverdi.
- Det presiseres at et teknisk kartverk - digitalt eller analogt - ikke må brukes til detaljprosjektering uten verifisering i marken.
- Kartgrunnlaget kan ikke benyttes til oppmålingsteknisk prosjektering.
- Veistikningsdata må ikke brukes, fordi dataene ikke lenger blir oppdatert. I stedet må regulert veikant og/eller målebrev/R/E-bekreftelse benyttes.

**Plan- og bygningsetaten**
Geodataavdelingen
Formidlingsenheten

Postadresse:
Vahls gate 1
0187 OSLO

Telefon: 23 49 10 00
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920
Postgiro: 0800.10.41300
Org.nr.: 971 040 823

Oslo

## Viktig informasjon om digital søknad

Fra 1. juli 2025 må både profesjonelle og private sende byggesøknader fra en digital søknadsløsning, ikke via e-post.

Se mer informasjon på Oslo kommunes hjemmesider:
https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/skal-du-bygge-rive-eller-endre/digital-innsending-av-byggesoknader/

## Informasjon om høyder i reguleringskart

**Høydegrunnlag**
1. Januar 2015 skiftet Plan- og bygningsetaten høydereferanse fra Oslo lokal høyde (OLH) til NN2000.
Flere eldre reguleringsplaner har Oslo lokal høyde (OLH) som høydereferanse. Når du skal i gang med et byggeprosjekt, er det derfor viktig at du sjekker hvilken høydereferanse som er brukt i reguleringsplanen. Skal du prosjektere et tiltak i en plan med OLH som høydereferanse, må du for saker sendt inn etter 1.1.2015 legge til 37 cm på høyder angitt i reguleringskartet.

**Virkninger av planbestemmelser**
Det er den faktiske terrengsituasjonen på vedtakstidspunktet for en reguleringsplan som gjelder. Dersom det er bestemmelser som omhandler høyder, må det vurderes hvorvidt det er nødvendig å undersøke nærmere den faktiske situasjonen på vedtakstidspunktet for planen. Ansvarlig søker har sammen med ansvarlig prosjekterende ansvar for dette. Ved behov for nærmere avklaring av bestemmelser, vennligst ta kontakt med vårt kundesenter.

**Hvordan finne vedtatte reguleringskart**
Reguleringskart kan finnes i Planinnsyn.

Oslo kommune

**Plan- og bygningsetaten**

# Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

Oslo kommune vedtok en ny kommuneplan 23. september 2015 som gjelder fram til 2030.

Dette har betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Ved bestilling av reguleringskart følger nå et utsnitt av kommuneplanen som viser arealbruk og hensynssoner for et større område rundt reguleringskartutsnittet.

**Det er derfor viktig at alle som benytter reguleringskart fra Plan- og bygningsetaten i form av utskrifter eller en av våre innsynsløsninger kontrollerer informasjonen mot kommuneplanen.**

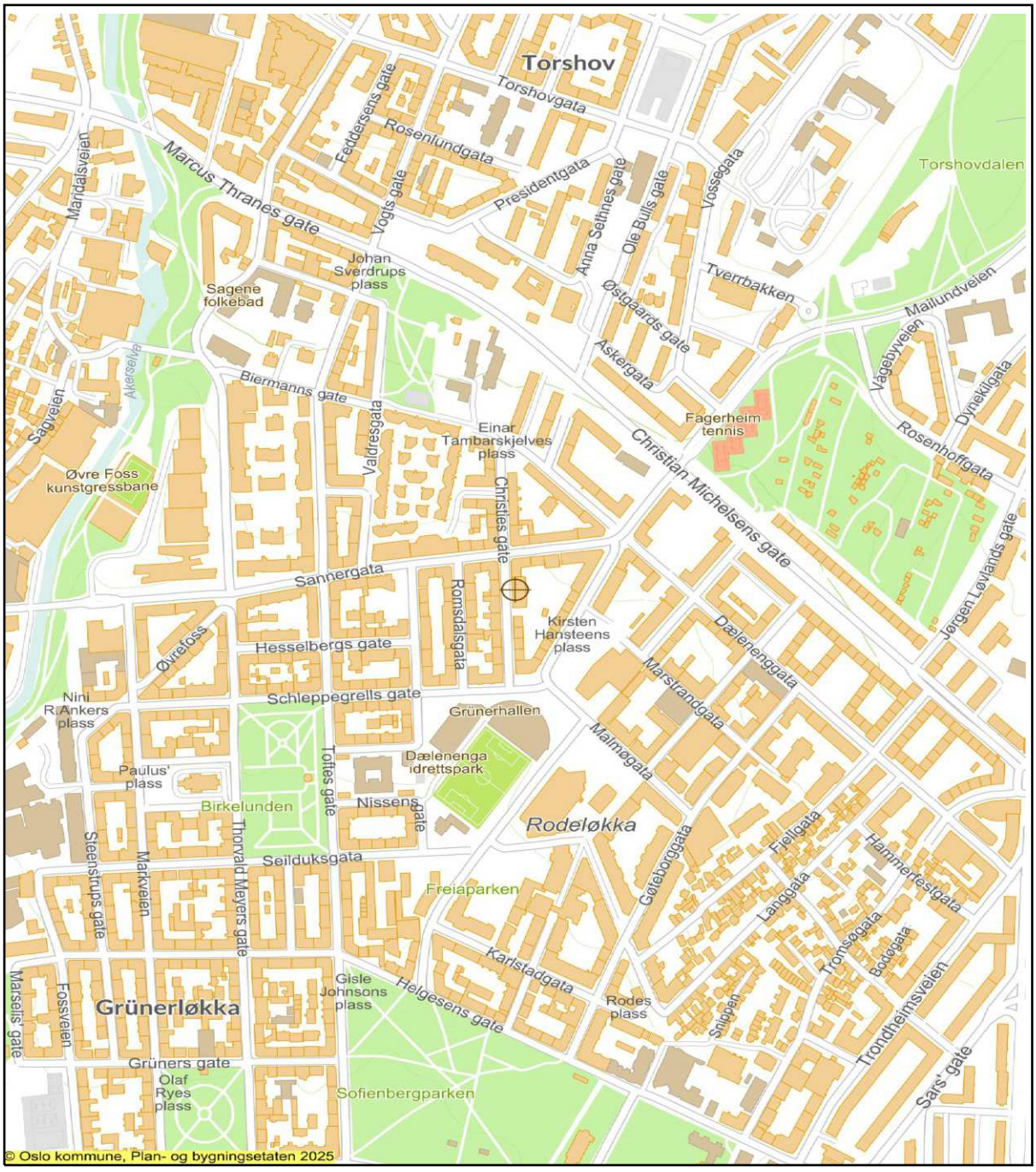
**For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:**
https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

**Informasjon om kommuneplanen finner du på:**
https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%202%20justert%2031.01.2017.pdf

# Oversiktskart

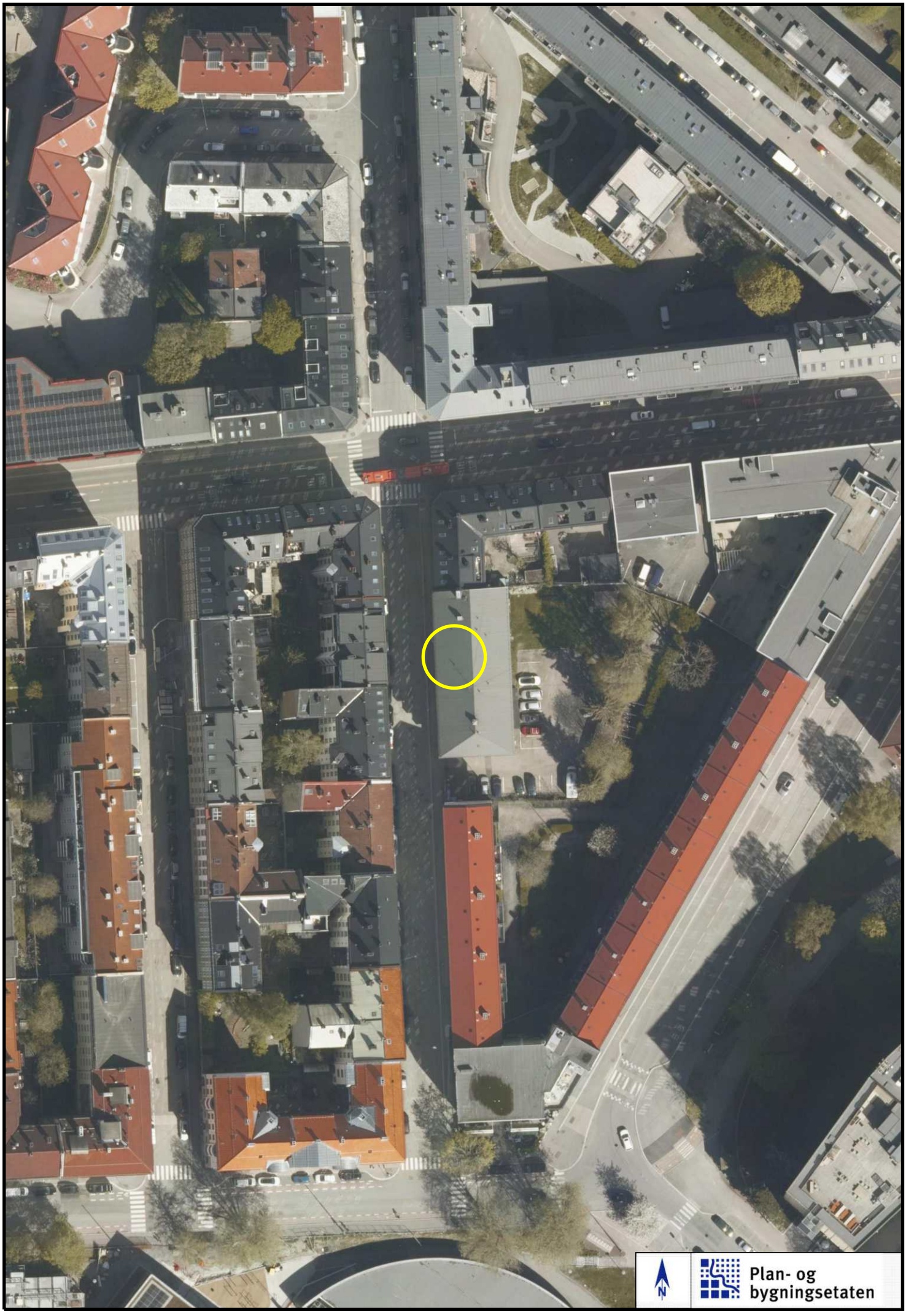
Adr.: Christies gate 15 **Bydel :** GRUNERLØKKA

Gnr bnr : 227 / 65 **Skolekrets (2020/2021):** Grünerløkka



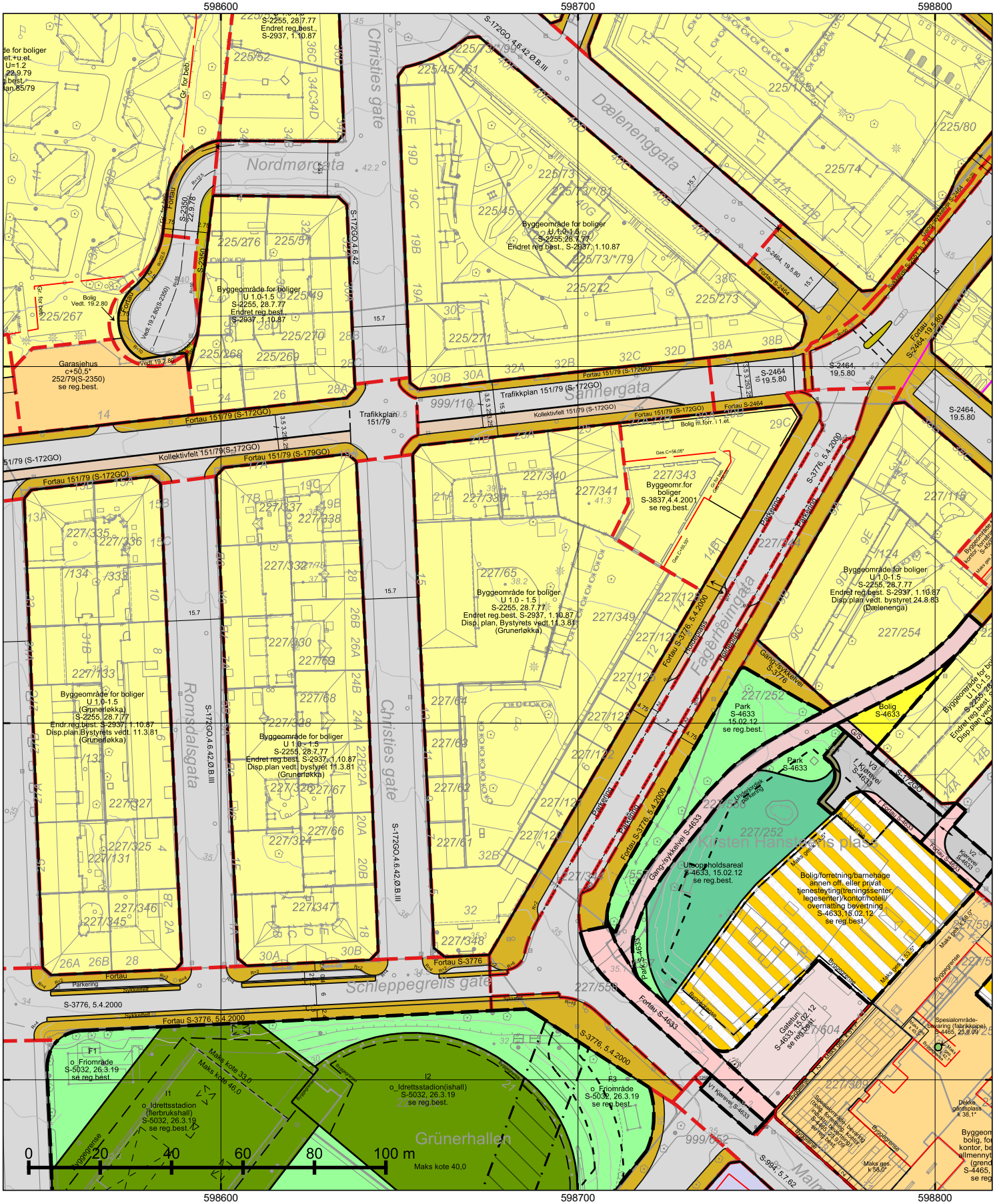

Dato: 20.02.2026 Målestokk 1: 7 500 (A4)

Jernbane
T-bane
Markagrense
Vei
Bolig
Andre bygg
Off. friområde
Adresse/eiendom




Christies gate 15

Målestokk 1: 1000 (A4) Dato: 20.02.2026




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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 20.02.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

# Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 153462/ 86527200
Adresse: Christies gate 15
Gnr/Bnr: 227/65
Deres ref.:
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

# TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 75 - Felles garasjeanlegg - P-hus
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 111 - Garasje i boligområde
- 140 - Bolig/forr./kontor
- 150 - Industri m.tilh.anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 314 - Holdeplass for buss/trikk/taxi
- 315 - Kollektivfelt/kollektivgate
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 330 - Parkering/utfartsparkering
- 936 - Regulert fotgjengerovergang

- RpRegulertHøyde

- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Beregnet senterlinje veg
- Regulert kjørefelt
- Byggegrense
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

- Inn-/utkjøring
- Avkjørsel
- Eksisterende tre som skal bevares

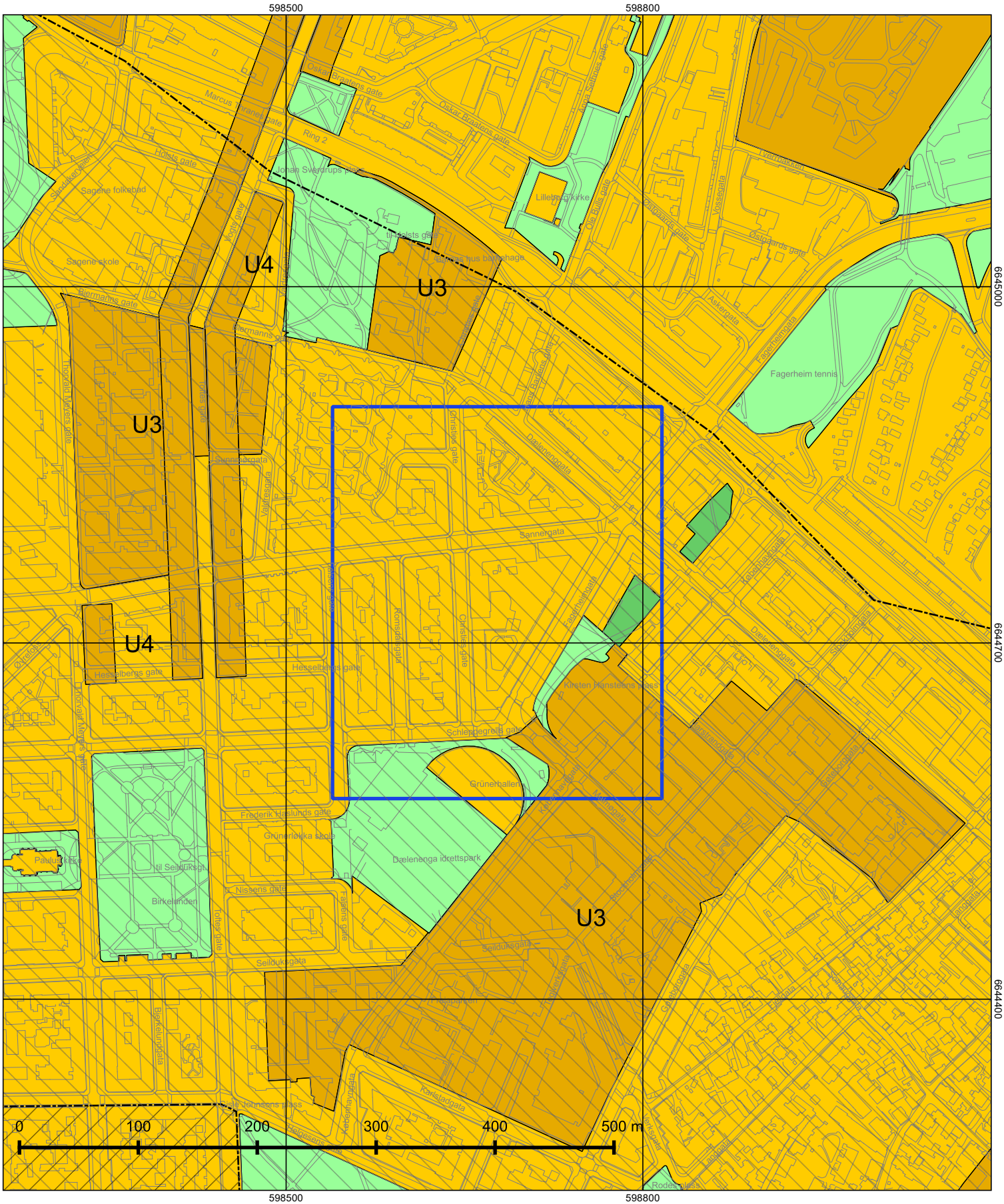
- 1110 - Boligbebyggelse
- 1430 - Idrettsstadion
- 1600 - Uteoppholdsareal
- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Fortau
- 2014 - Gatetun
- 2015 - Gang-/sykkelveg
- 2019 - Annen veggrunn - grøntareal
- 3040 - Friområde
- 3050 - Park

- 664 - Spesialområde bevaring blandet
- 668 - Spesialområde bevaring annet

- RbBevaringGrense
- RpBestemmelseGrense
- RpSikringSone
- RpSikringGrense

- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 913 - Formålavgrensning
- 925 - Gesimslinje
- 930 - Reguleringslinje
- 935 - Regulert parkeringsfelt
- 936 - Regulert fotgjengerovergang
- 964 - Regulert u-gradgrense
- Formålgrense

- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)




© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 20.02.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 153462/86527200
Deres ref.:

## Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

# Tegnforklaring - kommuneplan



# LØSØRE OG TILBEHØR

## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

**Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.**

**Generelt**

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

# BUD OG BUDGIVNING

# KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

**Adresse:**
Christies gate 15, 0557 Oslo
Gnr. 227, Bnr. 65, andelsnr. 15 i CHRISTIESGATE BORETTSLAG, Oslo kommune.

**Oppdragsnummer:**
159260102


**Meglerforetak:** PrivatMegleren Dyve & Partnere

**Saksbehandler:** Jørgen Ek

**Telefon / Mobil:** 22 55 01 11 / 948 53 504

**E-post:** jorgen.ek@privatmegleren.no


**UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:**

**Kjøpesum** **Kr** _____

**Beløp med bokstaver** **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

**Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den** **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

**Totalt:** _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

| | | | |
|---|---|---|---|
| Navn: | | Navn: | |
| Fødselsdato: | | Fødselsdato: | |
| Adr: | | Adr: | |
| Postnr: | Sted: | Postnr: | Sted: |
| Tlf: | E-post: | Tlf: | E-post: |
| Dato: | Sign: | Dato: | Sign: |

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

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

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

---

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

---