PRIVATMEGLEREN
KOMPLETT

EIRIKS GATE 11A

VEDLEGG TIL SALGSOPPGAVE

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Energiattest

Selgers egenerklæringsskjema

Opplysninger fra forretningsfører

Vedtekter og husordensregler

Årsmøtedokumenter 2025

Bygningsattest og godkjente tegninger

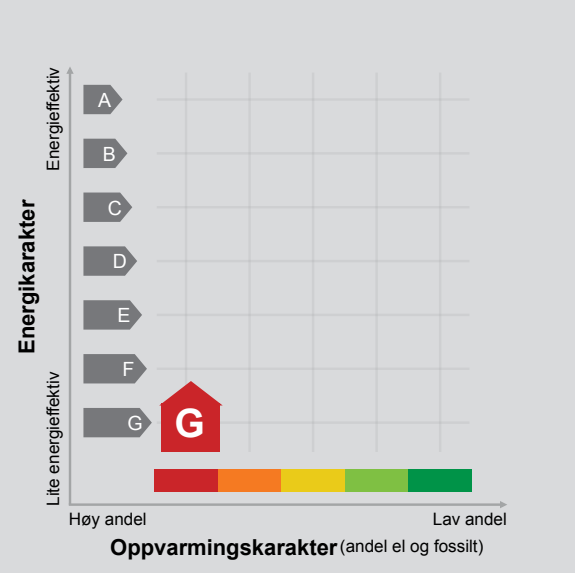
Reguleringsbestemmelser med kart

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

ENERGIATTEST

Adresse	Eiriks gate 11A
Postnummer	0650
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	231
Bruksnummer	106
Seksjonsnummer	1
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80591519
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-152294
Dato	07.08.2025



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

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

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

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

Målt energibruk 6 805 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene.
Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

6 805 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Slå el.apparater helt av
- Slå av lyset og bruk sparepærer
- Tidsstyring av panelovner
- Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1890
Bygningsmateriale:	MurTeglstein
BRA:	47
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Naturlig 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-til-en).

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.

Plikten 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.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 2: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 3: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 4: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 5: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 6: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 7: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 9: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 11: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 12: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 13: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 14: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 15: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 16: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 17: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 18: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 19: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisoleres fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

Tiltak 20: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak utendørs

Tiltak 21: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 22: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 23: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 24: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Gamle Oslo

Oppdragsnr.
306250162

Selger 1 navn
Anne Josephine Nordbø

Gateadresse
Eiriks gate 11A

Poststed	Postnr
OSLO	0650

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: 2019

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 6

Antall måneder: 0

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Storebrand

Polise/avtalenr.: 5524049

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: 306250162

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Totalrenovering av bad i desember 2023.
Arbeid utført av	Chilli Bad

Filer

Vatromsdokumentasjon.pdf

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Ja, badet ble totalrenovert.

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	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Det ble montert nytt røropplegg på badet ifm totalrenovering av badet.
Arbeid utført av	Chilli Bad

Filer

Vatromsdokumentasjon.pdf

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

Beskrivelse	Etter en befaring av pipene besluttet styret i borettslaget at vi ikke ønsker fyring før pipeløpene er fikset. Pipeløpet er planlagt utbedret i løpet av høsten, tentativt oktober/november.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Gulvene er gamle og litt skjeve.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Det ble funnet noen brune pelsbiller ved overtakelse av leiligheten i 2019. Anticimex var på befaring i september 2019, og anbefalte grundig støvsuging i en periode, men ingen ytterligere tiltak. Tiltaket har fungert godt.

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	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Elektrikerarbeid i forbindelse med totalrenovering av badet.
Arbeid utført av	BRB Elektro AS

Filer

Document reference: 306250162

BRB Elektro AS.pdf

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

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	2.-4. etasje fikk balkong i 2017.
Arbeid utført av	Balkonggutta

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Kjelleren ble utbedret i 2017. Det ble installert luftavfukter, i tillegg til at det ble bygget ut boder til loftsleilighetene. Kjelleren er dermed tørr. I tillegg er loftet solgt til en utbygger som skal bygge to loftsleiligheter i bygget. Tentativ plan er at dette skal bygges ut i løpet av 2026. Primo august venter utbygger på igangsettelsestillatelse.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Kjelleren ble utbedret i regi av borettslaget. Utbygging av loft venter på igangsettelsestillatelse.

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

Document reference: 306250162

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: 306250162

Tilleggskommentar

Det skal bygges ut to loftsleiligheter i Eiriks gate 11, tentativt i løpet av 2026. I forbindelse med utbygging vil utbygger også foreta noe oppgradering av den felles bygningsmassen. Dette skal gjøres på utbyggers regning. Borettslagsstyret er i forhandlinger med utbygger om disse oppgraderingene.

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: 306250162

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Anne Josephine Nordbø	5818292b9ad9a19b9e2d10f441e4178997cecfbc	14.08.2025 14:56:02 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 306250162

- 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

NORIAN

Komplett Eiendomsmegling AS
Schweigaards gate 40
0191OSLO

Deres ref.:
Vår ref.: 331-1-13/9105
Dato: 04.08.2025

EIENDOMSOPPLYSNINGER FRA FORRETNINGSFØRER

Viser til henvendelse om salgsoppdrag vedrørende seksjon/andel i Borettslaget Eiriksgate 11.

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

Vi ser frem til et hyggelig samarbeid.

EIENDOMMEN

Sameie/borettslag:	**Borettslaget Eiriksgate 11**
Organisasjonsnummer:	947257501
Gårds- og bruksnummer:	231 / 106
Seksjons-/andelsnummer:	13
Adresse:	Eiriksgate 11, 0650 OSLO
Eier/medeier:	Nordbø, Anne Josephine

FELLESKOSTNADER

Renter og avdrag lån	425,00
Felleskostnader	4 133,00
Felleskostnader Månedlig:	**kr. 4 558,00**

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

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

FELLESGJELD

Andel fellesgjeld pr. 31.12.2024:	**kr. 86 787**
Andel formue pr. 31.12.2024:	kr. 8 463

Se siste ligningsopplysninger per 31.12 for offisielle tall.

FELLES LÅN

Långiver:	OBOS Banken AS
Lånenummer:	9820.78.03642
Rest lånebeløp:	989 955
Innfrielsedato:	30.07.2034
Rente type:	5,80%

ANDEL AV FELLES LÅN

Bank:	Obos-Banken AS
Lånenummer:	9820.78.03642
Lånetype:	Annuitetslån
Rente type:	5,80%,
Restsaldo:	**kr 82 806**
Innfrielseslån:	30.07.2034

PRAKTISK INFORMASJON

Forkjøpsrett:	Ja. Forkjøpsrett avklares i henhold til

	vedtektenes punkt 2.3. Se nærmere informasjon om rutine for håndtering av forkjøpsrett avslutningsvis i eiendomsopplysningsbrevet fra forretningsfører
Styregodkjenning:	Ja. Styret skal godkjenne nye eiere, og fremleie.
Utleie:	
Forsikring:	Gjensidige Forsikring ASA Polisenummer 76501840 Norsk Hussopp Forsikring Polisenummer 4020439
Dyrehold:	
Parkering:	Borettslaget disponerer ikke egne parkeringsplasser.
Internett/TV:	Borettslaget har en Fibernett fellesavtale 100/100 Mbit med Lynet.
Oppvarming:	Sameiet får levert strømnett via Elvia As. Egen strømavtale for hver leilighet.
Sikringsordning:	
Vedlikeholdshistorikk:	
Nøkler:	
Skilt:	
Hjemmeside:	
Øvrig informasjon:	Borettslaget består av 8 andeler, hver pålydende kr. 100,- Borettsinnskudd kr. 1 372 000,- Gården er verneverdig.

EIERSKIFTEMELDING

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

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

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

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

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

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

RESTANSER

Restanser felleskostnader pr. 04.08.2025:	kr. 4 558,00

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

GEBYRER

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

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

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

KONTAKTINFORMASJON

Forretningsfører:	NORIAN Regnskap AS
Epost:	eierskifte@norian.no
Telefonnummer:	22 91 14 86
Styrets leder:	Rutha Teklezghi
Epost:	Borettslaget-Eiriksgate-11@styremail.no

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

FORBEHOLD

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

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

VEDLEGG

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

NORIAN

EIERSKIFTEPROSESSEN

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

INFORMASJON OM EVENTUELL FORKJØPSRETT:

Forretningsfører håndterer avklaring av forkjøpsrett.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VEDTEKTER FOR BORETTSLAG Etter lov om burettslag av 6. juni 2005 nr 39.

Eiriksgt 11 BRL

1 Innledende bestemmelser

1.1 Borettslagets firma og formål

Borettslagets navn er [Eiriksgt 11 Borettslag(]. Lagets forretningskontor er i [Oslo] kommune.

Lagets formål er å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom. Laget kan også drive annen virksomhet som har sammenheng med baretten. Laget kan oppføre andre bygninger eller anlegg, for eksempel garasjer, til andelseiernes felles benyttelse.

1.2 Ansvarsbegrensning

Andelseierne hefter ikke overfor kreditorene for borettslagets gjeld.

1.3 Diskriminering

Det kan, ikke settes vilkår for å være andelseier som tar hensyn til trosbekjennelse, hudfarge, språkkunnskaper, nasjonalt eller etnisk opphav eller seksuell legning eller orientering, og slike omstendigheter kan ikke regnes som saklig grunn til å nekte godkjenning aven andelseier eller bruker, eller ha vekt ved bruk av forkjøpsrett.

2 Andeler, andelseiere og eierskifte

2.1 Andeler

Borettslaget består av [xxx] andeler, pålydende kr [xxxxxx]. Det skal være knyttet en andel til hver bolig. Hver andelseier kan bare eie en andel, og kun fysiske personer kan være andelserere [1].

Flere personer kan eie en andel sammen. Dersom en av disse ikke bor i leiligheten, anses det som om bruken er overlatt til de som bor, og man må følge reglene for overlating av bruk, se punkt 3

2.2 Eierskifte[2]

Styret skal godkjenne nye andelseiere. Godkjenning kan bare nektes når det foreligger saklig grunn for det. Er ikke en melding om nektelse kommet frem til erververen senest tjue dager etter at søknad om godkjenning kom frem tillaget, skal godkjenning regnes for å være gitt. Erververen har ikke rett til å ta boligen i bruk før godkjenning er gitt, eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.[3]

Den forrige andels eieren er solidarisk ansvarlig med ny erverver for betaling av felleskostnader frem til spørsmålet om godkjenning er endelig avgjort.

1 Det kan vedtektsfestes med to tredjedels flertall at også juridiske personer kan være andelseiere. Unntak i br!. § 4-2 går foran vedtekter.

2 Denne bestemmelsen forutsetter at alle andelseiere den angår gir sin tilslutning.

3 Er det reist søksmål om nektelsen av godkjennelse elJer reist innvendinger mot et salgspålegg etter br], § *4-18,* kan tingretten i kjennelse fastsette at erververen mot sikkerhetstilJese kan bruke boligen til spørsmålet er rettskraft i avgjort.

For med eierskifte og godkjenning av ny andelseier, kan laget beregne seg et gebyr på opp til fire ganger rettsgebyret av den som avhender andelen.

2.3 Forkjøpsrett

Ved avhending andel har de andre andelseierne forkjøpsrett.

Forkjøpsretten gjelder ikke når andelen går over til ektefelle, andelseiers eller ektefellens slektninger i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarvinger, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har tilhørt husstanden til den tidligere eieren (for eksempel samboer). Forkjøpsretten gjelder heller ikke når en andel går oyer på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem tar over andelen etter reglene i husstandsfelleskapsloven § 3.

Det er borettslaget som må gjøre forkjøpsretten gjeldende på vegne av den forkjøpsberettigete. Forkjøpsretten må gjøres gjeldende

- innen tjue dager fra laget får skriftlig melding om at andelen har skiftet eier, med opplysninger om pris og andre vilkår, eller
- innen fem dager dersom laget har fått skriftlig forhåndsvarsel om at andelen skal skifte eier, og varselet er kommet frem tillaget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før melding om at andelen har skiftet eier.

St yret skal sørge for at andelseierne varsles skriftlig[5] om de meldinger og forhåndsvarsler styret har fått om eierskifte. Styret fastsetter frist for når en forkjøpsberettiget må gjøre sin rett gjeldende overfor laget. Fristen må ikke være kortere enn fem hverdager.

Laget skal så skriftlig fremsette kravet om at forkjøpsretten gjøres gjeldende overfor avhender og erverver av andelen innenfor de frister som fremgår av forrige ledd.[6]

Laget kan sette som vilkår for å gjøre forkjøpsretten gjeldende at forkjøpsrettshaveren har betalt løsningssummen inn tillaget, eventuelt stillet en selvskyldnergaranti fra en finansinstitusjon som har rett til å tilby slike tjenester i Norge.

Laget kan kreve et gebyr på opp til fem ganger rettsgebyret for å ta imot et forhåndsvarsel om eierskifte. Blir forkjøpsretten brukt skal beløpet betales tilbake.

Laget kan sette som vilkår for å gjøre forkjøpsretten gjeldende at forkjøpsrettshaveren betaler et gebyr på opp til fem ganger rettsgebyret.

Om rettigheter og plikter mellom laget, forkjøpsrettshaver og selger, se borettslagsloven § § 4-17 til 4-21.

[4] Regler om forkjøpsrett gjelder ikke for borettslaget med mindre de er vedtatt av generalforsamlingen med to tredjedels flertall. Er det ikke fattet noe slik vedtak, gjelder ingen forkjøpsrett. Reglene i vedtektene suppleres av bestemmelser i borettslagsloven.

[5] Laget står fritt til å vedtektsfeste andre måter for bekjentgjøring, som for eksempel annonse i avis eller oppslag i oppgangene. Vi foreslår skriftlig varsling. Uansett hva man velger, vil vedtektsfesting kreve to tredjedeler av stemmene på generalforsamling.

[6] Se særregler i borettslagsloven § 4-16 annet ledd når forkjøpsretten utløses ved tvangssalg og arv.

3 Bruk av andelen

3.1 *A n dels eiers rett til bruk*

Hver andel gir enerett til bruk egen bolig i laget og rett til å bruke fellesarealer på vanlig måte.

3.2 Overlating av bruk til andre

En andelseier som selv bor i boligen, kan overlate bruken av deler av boligen til andre.

Med godkjenning fra styret kan en andelseier overlate bruken av hele boligen til andre for inntil tre år, dersom andelseieren selv, ektefellen eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Godkjenning kan bare nektes dersom forhold hos den som bruken ønskes overlatt til gir saklig grunn til det, eller dersom vedkommende ikke fyller kravene til å være andelseier.

En andelseier kan ellers med styrets godkjenning overlate bruken av hele boligen til andre dersom

- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdannelse, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle, eller slektninger i rett oppeller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett som noen har krav på etter ekteskapsloven § 68 eller husstandsfelleskapsloven § 3 annet ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom forhold hos den som bruken ønskes overlatt til gir saklig grunn til det.

Har laget ikke svart på søknad om godkjenning av brukeren innen en måned etter at søknaden er kommet :trem tillaget, er brukeren å anse som godkjent.

Andelseier som har overlatt bruken av boligen til andre, er fremdeles ansvarlig for bruken av boligen overfor laget, og plikter å gi styret melding om hvor man er å få tak i.

4 Bruksrett og vedlikehold

4.1 Andelseiers bruk

Andelsejeren skal behandle boligen og fellesarealene på en god måte, og bruken må ikke på urimelige eller unødvendig vis være til skade eller ulempe for de andre andelseierne. Boligen kan ikke uten styrets samtykke brukes til annet enn bolig.

Med godkjennelse fra styret kan en andelseier gjennomføre nødvendige tiltak på eiendommen som trengs på grunn av funksjonshemming hos bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

Styret fastsetter vanlige ordensregler.[7]

[7] Det kan vedtektsfestes et forbud mot husdyrhold. Selv om det er vedtatt forbud mot husdyrhold, har brukeren aven bolig rett til å holde dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

Andelseierens vedlikeholdsplikf

Andelseieren skal holde boligen i forsvarlig stand, og skal vedlikeholde slikt som vindusruter (ande1seier har også ansvaret for skifting av knuste ruter), rør, ledninger, inventar, utstyr, appaI1ater og innvendige flater. Vedlikeholdsplikten omfatter også om nødvendig reparasjon eller utskiftning av slikt som rør, ledninger, inventar, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv-, og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer, men ikke utskifting av vinduer og ytterdør til boligen, eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner. Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade.

Ny eier av andel har plikt til å utføre vedlikehold, medregnet reparasjon og utskifting, selv om det skulle vært utført av forrige andelseier.

4.3 Borettslagets vedlikeholdsplikt?

Laget skal holde bygninger og eiendommen ellers i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Laget skal vedlikeholde felles rør, ledninger kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen. Laget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller andre brukere av boligen.

Andelseierne skal gjøre boligen tilgjengelig for ettersyn, vedlikehold, reparasjon og utskiftninger for dem styret utpeker. Ettersyn og utføring av arbeider skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseier eller annen bruker av boligen.

4.4 Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger og liknende skal skje etter en samlet plan vedtatt av generalforsamlingen. Skal noe slikt arbeid utføres av andelseier selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektene og borettslagsloven krever generalforsamlingens samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene skal godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

5 Felleskostnader

5.1 Fordeling og inndriving

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift som ikke gjelder den enkelte bolig, så som vedlikeholdskostnader, forsikringer, administrasjonskostnader, skatter, offentlige avgifter med mer.

3 Vedlikeholdsplikten kan i vedtektene fastsettes på en annen måte. Fattes det et vedtak om dette som pålegger alle andelseierne et likt ansvar, er det tilstrekkelig med to tredjedels flertall av stemmene på generalforsamlingen. Får noen et større ansvar enn andre, må vedkommende selv inngå avtale med laget om den utvidete vedlikeholdsplikten.

9 Også lagets vedlikeholdsplikt kan endres i vedtektene eller ved avtale etter samme regler som beskrevet i note 8.

Felleskostnadene skal fordeles mellom andelseierne ut fra den fordelingsnøkkel som fremgår av bygge og finansieringsplanen, med mindre annet gyldig vedtas med samtykke fra de andelseiere det angår. Fordelingen skal justeres dersom endringer av boligene eller eiendommen ellers fører til vesentlig endring av grunnlaget for fordelingen. Når særlige grunner taler for det, skal visse kostnader fordeles etter nytten for den enkelte andel, eller etter forbruk.

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av andelseierne etter hvert som de forfaller. Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte andelseier hver måned betale et a kontobeløp fastsatt av styret. Endring av a kontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

5.2 Panterett

Laget har lovbestemt panterett i andelen med prioritet foran alle andre heftelser for krav om felleskostnader og andre krav som følger av lagsforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som svarer til to ganger folketrygdens grum1beløp på det tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført. Pantekravet foreldes to år etter at det skulle vært betalt, og dersom dekningen ikke blir gjennomført uten unødig opphold.

6 **Mislighold**

6.1 Salgspålegg

Dersom en andelseier på tross av advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan laget pålegge adelseieren å selge andelen. Kravet om advarsel gjelder ikke der det kan kreves fravikelse, se punkt 6.2.

Advarsel skal gis skriftlig, og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt. Pålegg om slag skal være skriftlig og opplyse om at andelen kan kreves solgt ved tvangssalg dersom pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn tre måneder fra pålegget er mottatt. Se for øvrig borettslagsloven § 5-22.

6.2 Fravikelse

Oppfører en andelseier seg slik at det er fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller slik at det er til alvorlig plage eller sjenanse for andre brukere av eiendo111men, kan laget kreve fravikelse av boligen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 13. Krav om fravikelse kan tidligst fremsettes sammen med salgspålegg, se 6.1. og borettslagsloven § 5-23.

7 Generalforsamling

7.1 Generalforsamlingen

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen. Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen utgangen av juni. Ekstraordinær generalforsamling skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

10 Ikke foran heftelser som har fått rettsvern før den dato borettslagsloven trådde i kraft.

7.2 Deltakelse på generalforsamlingen

Alle andelseiere har rett til å delta på generalforsamlingen, med forslags-, tale-, og stemmerett. Hver andelseier har en stemme, selv om andelseieren har flere andeler. Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på generalforsamlingen, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Hver andelseier kan ha med seg et ekstra husstandsmedlem som har talerett. Også styremedlemmer og leiere av bolig har rett til å være tilstede på generalforsamlingen, og rett til å uttale seg.

7.3 Fullmektiger og *rådgivere*

Andelseiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommende generalforsamling, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Ande1:seiere har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen gir tillatelse.

7.4 Habilitet

Ingen kan selv eller ved fullmektig delta i avstemming på generalforsamling om avtale overfor seg selv eller nærstående eller i saker om sitt eget eller nærståendes ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen andel. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagsloven §§ 5-22 og 5-23.

7.5 • ***Innkalling til*** *generalforsamling*

Innkallng til generalforsamling foretas av styret, og skal skje skriftlig til andelseierne med kjent adresse med varsel på minst 8 dager, høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om det er nødvendig innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst 3 dager. Fristen løper fra innkalling er sendt.

Styret skal på forhånd varsle andelseierne om dato for generalforsamlingen, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Saker som en andelseier ønsker tatt opp skal tas med i innkallingen dersom styret har mottatt krav om det før fristen.

Skal et forslag som etter lov om borettslag eller vedtektene krever minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Blir generalforsamling som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak på generalforsamling ikke innkalt, kan en andelseier, et styremedlem, forretningsfører eller revisor kreve at tingretten snarest, og for lagets kostnad, im1kaller til generalforsamling.

Årsregnskap, styrets årsberetning og revisjonsberetning skal senest åtte dager før generalforsamlingen sendes til alle andelseiere med kjent adresse.

7.6 *Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling* På

den ordinære generalforsamlingen skal disse saker behandles:

konstituering
godkjenning av styrets årsberetning
godkjenning av styrets regnskapsoversikt for foregående år valg
av styremedlemmer
andre saker som er nevnt i innkallingen

7.7 Møteledelse, flertallskrav og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder, som ikke behøver være andelseier.

Med de unntak som følger av borettslagsloven eller disse vedtektene avgjøres ane saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over aIIe saker som behandles og aIIe vedtak som gjøres av generalforsamlingen. ProtokoIIen skal underskrives av møtelederen og minst en andelseier som utpekes av generalforsamlingen blant de som er tilstede. ProtokoIIen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for andelseierne.

7.8 *Styremedlemmer*

Styremedlemmer tjenestegjør i ett år av gangen om ikke annet fastsettes i disse vedtektene. Borettslaget skal ha et styre bestående av minst tre medlemmer. [1] Styremedlemmene behøver ikke være andelseiere, men må være myndige. Styrets medlemmer velges med vanlig flertall av de avgitte stemmene, og tjenestegjør ett år om gangen om ikke annet fastsettes i disse vedtektene. Styrets leder velges særskilt.

7.9 Styrets oppgaver og myndighet

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og eIIers sørge for forvaltningen av borettslagets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i generalforsamlingen.

Styret kan treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven, vedtektene eller vedtak i det enkelte tilfeIIe, er lagt til andre organer.

Avgjørelser som kan tas av et alminnelig flertall i generalforsamlingen, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter ener generalforsamlingens vedtak i det enkelte tilfelle.

Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bygning eller grunn som etter forholdene i laget går utover vanlig forvaltning eIIer vedlikehold
- øke antaIIet andeler eIIer knytte andeler til boliger som tidligere har vært tenkt brukt til utleie
- salg eller kjøp av fast eiendom
- ta opp lån som sikres med pant med prioritet foran innskuddene
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning
- tiltak som ellers går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eIIer utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene

7.10 Forretningsfører

Laget skal ha en forretningsfører med mindre annet er fastsatt i vedtektene. Styret inngår avtaler om forretningsførsel. Avtalen kan sies opp med opp til seks måneders varsel, med mindre kortere frist er avtalt.

[1] Dette er minimumskrav. Det kan vedtektsfestes at styret skal ha flere medlemmer, og varamedlemmer.

7.11 Habilitet for styremedlemmer og forretningsfører

Styremedlem og forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende selv eller nærstående har en klar personlig eller økonomisk særinteresse i.

7.12 Misbruk av posisjon i laget

Styret og forretningsfører må ikke gjøre noe som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel på andre andelseieres bekostning. Styret eller forretningsfører skal ikke etterkomme noe vedtak av generalforsamlingen dersom vedtaket strider mot lov eller vedtekter.

8 Diverse

8.1 Bruk av forsikring - dekning av egenandel

Ved skader som skyldes en andelseiers uaktsomhet, eller som en andelseieren på annen måte er erstatningsansvarlig for, skal andelseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før borettslagets forsikring benyttes. Når slik skade dekkes av lagets forsikring, skal andelseieren erstatte egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden. Bestemmelsen gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en bolig. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av andelseierens husstand eller personer som andelseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin bolig til.

Når erstatnings ansvaret er en følge av andelseierforholdet, kan lagets legalpanterett etter borettslagsloven og vedtektenes punkt 5 anvendes.

8.2 Revisjon

Laget skal ha en eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer, som velges av generalforsamlingen. Revisor skal avgi revisjonsberetning til generalforsamlingen hvert regnskapsår

8.3 Endring av vedtekter

Disse vedtektene kan endres med to tredjedels flertall av de avgitte stemmer i generalforsamlingen, med mindre loven stiller strengere krav.

Boligselskapet har ikke vedtatt husordensregler

ecit | NORIAN



ORDINÆR GENERALFORSAMLING 2025

BORETTSLAGET EIRIKSGATE 11

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

Stortingsgata 2 | Postboks 1095 Sentrum | 0104 Oslo

INFORMASJON OM GJENNOMFØRING AV ÅRSMØTE/GENERALFORSAMLING

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

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

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

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

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

Vel møtt!

VELKOMMEN TIL ORDINÆR GENERALFORSAMLING I Borettslaget Eiriksgate 11

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

Møtedato: 02.04.2025
Tidspunkt: 18.00
Sted: Eiriksgate 11 Leilighet H0302 (Siri Tomine og Rutha)

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING

1.1. Valg av møteleder
Møteleder utnevnes formelt under møtet.

1.2. Valg av protokollfører og protokollvitne
Protokollfører utnevnes formelt under møtet.

Et protokollvitne vil utnevnes blant de oppmøtte.

1.3. Registrering av stemmeberettigede
Antall fremmøtte stemmer registreres og avklares under møtet.

1.4. Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet
Det foreslås å godkjenne innkallingen og måten møtet gjennomføres på.

2. STYRETS ÅRSRAPPORT FOR 2024
Styrets årsrapport for 2024 følger vedlagt.

Styrets forslag til vedtak:
Styrets årsrapport tas til orientering.

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2024
Årsregnskapet for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet 2024 er revidert av revisjonsselskapet MPR Revisjon. Revisjonsberetningen følger vedlagt.

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

4. BUDSJETT FOR 2025
Styrets budsjett for 2025 følger vedlagt.

Styrets forslag til vedtak:
Styrets budsjett tas til orientering.

5. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Styret foreslår en godtgjørelse på kr 35 000 for den gjennomførte styreperioden. Styret fordeler honoraret internt.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

Styret har fram til dette møtet bestått av:

Styreleder	Siri Asheim	På valg: 2025
Styremedlem	Siri Tomine Grumstad	På valg: 2025
Styremedlem	Marte Beate Bordi-Olsen	På valg: 2025
Varamedlem	Rutha Teklezghi	På valg: 2025

Kandidater til styreverv:

Ingen innmeldte kandidater. Eiere bes melde sin interesse under møte.

7. INNKOMNE SAKER

7.1. Utbygging av loftsleiligheter

Orienteringspunkt.
Plan og Bygningsetaten har godkjent tidligere søknad om bruksendring av loft til bolig og fasadeendring.

Styret orienterer om historikk og videre framgang i prosjektet med loftsutbygging til to nye andeler i borettslaget.

7.2. Oppmåling av leiligheter
Orienteringspunkt.
I forbindelse med utbygging av to nye andeler i borettslaget ønsker styret måle opp alle leilighetene og sette en fordelingsnøkkel basert på BRA areal. Styret orienterer om forslaget, og konkret vedtak vil fattes på et senere ekstraordinært møte.

STYRETS ÅRSRAPPORT 2024
Borettslaget Eiriksgate 11
org. nr. 947257501

Styret har følgende sammensetning:

Styreleder	Siri Asheim
Styremedlem	Siri Tomine Grumstad
Styremedlem	Marte Beate Bordi-Olsen
Varamedlem	Rutha Teklezghi

Eiendomsinformasjon

Gårds- og bruksnummer	231 / 106

Kontaktinformasjon

Epostadresse:	borettslaget-eiriksgate-11@styremail.no
Postadresse:	Borettslaget Eiriksgate 11 c/o ECIT NORIAN AS Postboks 1095 Sentrum, 0104 Oslo

Fakturaadresse

Fakturaadresse epost:	faktura.eiendom@norian.no
Fakturadresse post:	Borettslaget Eiriksgate 11 C/O ECIT NORIAN AS Eiendomsforvaltning Postboks 299 Alnabru 0614 Oslo

Det oppfordres til å benytte EHF for sending av faktura.

Forretningsfører

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

Revisor

Navn:	MPR Revisjon AS

Forsikring

Forsikringsselskap:	Gjensidige Forsikring ASA
Polisenummer:	76501840

Kommentarer til årsregnskapet for 2024
Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2025.

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

Inntekter
Driftsinntekter i 2024 var til sammen kr 567 680

Kostnader
Driftskostnadene i 2024 var til sammen kr 367 520

Resultat
Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et overskudd på kr 136 962 og foreslås dekket ved overføring til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til. Medregnet avdrag er årets resultat på kr 59 969.

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) var pr 31.12.2024 kr 103 111 og viser borettslagets likviditet.

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

- Styret har hentet inn tilbud og hatt befaring på pipeløpene. Brann og redningsetaten krever pipeløpene må fikses, men vi har fått utsatt frist til august 2025.
- Styret har hentet inn tilbud og fått befaring for utskifting av callingannlegget.
- Styret har startet arbeidet med å utarbeide en vedlikeholdsplan og fått befaring av Bygghuset
- Styret har opprettet kontakt med eier av Eiriks gate 11b hvor det ses på om vi kan få på plass tydeligere vedtekter som begge parter er fornøyde med.
- Det er nå gitt rammetillatelse for å bygge ut loftet og styret har hatt møte med utbygger. Potensielt kan utbygger fikse ulike ting med bygget som vi blir enige om.

Styret i Borettslaget Eiriksgate 11

Borettslaget Eiriksgate 11
2024

Document ID: 094df692-9da4-473d-a702-d128ba423fda

Årsregnskap for Borettslaget Eiriksgate 11

Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftsinntekter		544 860	450 048	544 860	583 864
Andre inntekter		22 820	0	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER	**1**	**567 680**	**450 048**	**544 860**	**583 864**
Lønn og personalkostnader	2	40 865	41 681	40 996	44 824
Kabel-TV/Bredbånd		27 840	27 840	29 000	29 000
Kommunale avgifter		113 788	97 107	111 600	128 200
Strøm og nettleie		40 886	43 894	46 600	36 000
Andre driftskostnader		0	83	0	0
Reparasjon og vedlikehold	3	3 312	12 388	30 000	35 000
Eksterne tjenester	3	64 752	63 193	65 500	67 100
Serviceavtaler	3	9 164	8 800	9 100	9 600
Forsikringer		54 049	48 307	58 500	58 900
Andre kostnader	3	12 864	10 456	16 300	18 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**367 520**	**353 749**	**407 596**	**426 624**
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		**200 160**	**96 299**	**137 264**	**157 240**
DRIFTSRESULTAT:		**200 160**	**96 299**	**137 264**	**157 240**
Finansinntekter		4 151	4 264	4 000	5 000
Finanskostnader		67 349	61 955	61 500	61 998
SUM NETTO FINANSPOSTER		**-63 198**	**-57 691**	**-57 500**	**-56 998**
ÅRSRESULTAT		**136 962**	**38 608**	**79 764**	**100 242**
Resultat		**136 962**	**38 608**	**79 764**	**100 242**
Overført annen egenkapital		**136 962**	**38 608**	**0**	**0**
SUM DISPONERT		**136 962**	**38 608**	**0**	**0**

Document ID: 094df692-9da4-473d-a702-d128ba423fda

Balanse

Borettslaget Eiriksgate 11

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Fast eiendom		4 265 895	4 265 895
Sum varige driftsmidler		**4 265 895**	**4 265 895**
Sum anleggsmidler	**4**	**4 265 895**	**4 265 895**
Forskuddsbetalte kostnader		3 113	12 628
Sum fordringer		**3 113**	**12 628**
Bankinnskudd, kontanter o.l.	5	109 072	69 158
SUM OMLØPSMIDLER		**112 185**	**81 786**
SUM EIENDELER		**4 378 080**	**4 347 681**
EGENKAPITAL OG GJELD			
Aksjekapital		800	800
Sum innskutt egenkapital		**800**	**800**
Annen opptjent egenkapital		1 958 979	1 822 017
Sum opptjent egenkapital		**1 958 979**	**1 822 017**
SUM EGENKAPITAL	**6**	**1 959 779**	**1 822 817**
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	1 037 227	1 114 220
Borettsinnskudd	8	1 372 000	1 372 000
Sum annen langsiktig gjeld		**2 409 227**	**2 486 220**
Leverandørgjeld		0	9 970
Skyldige offentlige avgifter		6 938	3 536
Annen kortsiktig gjeld		2 136	25 138
Sum kortsiktig gjeld		**9 074**	**38 644**
SUM GJELD		**2 418 301**	**2 524 864**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**4 378 080**	**4 347 681**

OSLO,
Borettslaget Eiriksgate 11

Siri Asheim	Marte Beate Bordi-Olsen	Siri Tomine Grumstad
Styrets leder	Styremedlem	Styremedlem

Document ID: 094df692-9da4-473d-a702-d128ba423fda

Noter til årsregnskapet

Regnskapsprinsipper

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

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

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

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

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

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

Inntekter
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

Lønn
Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Antall årsverk: 0

Document ID: 094df692-9da4-473d-a702-d128ba423fda

Note 1 Driftsinntekter

Driftsinntekter

	2024
Fakturerte felleskostnader	494 868
Fakturert renter og avdrag	49 992
Andre inntekter	22 820
Sum driftsinntekter	**567 680**

Note 2 Lønnskostnader

	2024	2023
Lønn	32 500	15 000
Styrehonorar	0	20 000
Feriepenger	3 315	1 530
Arbeidsgiveravgift	5 050	5 151
Sum lønnskostnader	**40 865**	**41 681**

Note 3 Driftskostnader

Reparasjon og vedlikehold

	2024
Reparasjon av verandadør, AS Servicesentralen Lås Og Nøkkel - On Guard	2 900
Utlegg - brannslukker pulver Slåkke	412
Sum reparasjon og vedlikehold	**3 312**

Document ID: 094df692-9da4-473d-a702-d128ba423fda

Eksterne tjenester

	2024
MPR Revisjon AS - Revisjon 2023	9 375
Konsulenthonorar – ECIT Norian AS	3 306
Forretningsførsel og regnskap	45 395
Ligningsoppgaver	3 613
Sammenstillingsoppgave og lovpålagt kundekontroll og internrevisjon	3 063
Sum eksterne tjenester	**64 752**

Serviceavtaler

	2024
Serviceavtale alarm - Norsk Brannvern AS	9 164
Sum serviceavtaler	**9 164**

Andre kostnader

	2024
Lisens og systemkostnader - Styreportal og Flow	5 000
Kontingent	2 130
Møtekostnader - Ekstraordinær GF 2024	3 000
Bank- og kortgebyrer	2 492
Gebyrer ved purring	62
Tap på fordringer	180
Sum andre kostnader	**12 864**

Document ID: 094df692-9da4-473d-a702-d128ba423fda

Note 4 Anleggsmiddel

	Bygninger
Anskaffelseskost 01.01.	4 265 895
Akkumulerte av- og nedskrivninger 31.12	0
Årets avskrivninger	0
Balanseført 31.12.	**4 265 895**

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, if. Noten om drift og vedlikehold.

Note 5 Drift- og bundne midler

	2024
Driftskonto	105 069
Skattetrekkskonto	4 003
Saldo per 31.12.	**109 072**

Bundne midler:

I posten bankinnskudd inngår konto for bundne skattetrekksmidler med kr. 4 003,-
Skyldig skattetrekk pr 31.12.2024 utgjorde kr. 4 003,-

Note 6 Egenkapital

	Egne aksjer	Annen EK	Sum
Saldo 01.01.	800	1 822 017	**1 822 817**
Årsresultat	0	136 962	**136 962**
Saldo 31.12	**800**	**1 958 979**	**1 959 779**

Document ID: 094df692-9da4-473d-a702-d128ba423fda

Note 7 Langsiktig gjeld

	2024
Opprinnelig lånesum	1 480 000
Restlån per 01.01.	1 114 220
Nedbetalt i år	76 993
Restsaldo per 31.12.	**1 037 227**

Låntype: Annuitet
Innfrielse: 2034
Renter: 6,2%

Boligselskapet hadde per 31.12.2024 gjeld på kr. 1 037 227,- til kredittinstitusjoner, derav kr. 569 222,- er restgjeld som forfaller etter 5 år.

Note 8 Pantstillelse
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

	2024
Borettsinnskudd	1 372 000
Pantelån	1 037 227
Totalt	**2 409 227**

Eiendommen som er pantstilt hadde pr. 31.12.2024 en bokført verdi på:

	2024
Bygninger	4 265 895
Totalt	**4 265 895**

Document ID: 094df692-9da4-473d-a702-d128ba423fda

ecit | Sign

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

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



SEALED

Document ID: 094df692-9da4-473d-a702-d128ba423fda

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

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

MPR Revisjon AS
Statsautoriserte revisorer
Medlem av Den norske Revisorforening

Til generalforsamlingen i Borettslaget Eiriksgate 11

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Eiriksgate 11 som viser et overskudd på NOK 136 962. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater 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 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.

Verifisert av

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, 19. mars 2025
MPR Revisjon AS

Terje Brevik
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Verifisert av

visena.com

Elektronisk signatur

Signert av

Brevik, Terje

bankID

Dato og tid *(UTC+01:00) Central European Time (Berlin) (DD.MM.YYYY HH:MM:SS)*

19.03.2025 15:03:25

Signaturmetode

Norwegian BankID

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de følgende sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signaturdetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.

FULLMAKTSSKJEMA
ÅRSMØTE/GENERALFORSAMLING

- Representanter fra selskaper (AS) må fremvise firmaattest og fullmakt signert av signaturberettiget i selskapet. Firmaattesten skal være av nyere dato. Fullmakter/registreringer som ikke følges av nyere firmaattest kan bli avvist.

- Alle seksjonseiere, andelseiere eller aksjonærer kan stemme ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem undertegnet og datert fullmakt fra seksjonseieren.

- Det følger av borettslagsloven § 7-3 (1) at ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. I motsetning til hva som gjelder for borettslag (brl. § 7-3 (1)) kan en fullmektig ha et ubegrenset antall fullmakter i sameiermøtet. Fullmakten må gis til en bestemt person.

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

Registrering av eiers informasjon

Eiers navn _____

Signatur _____

***Medeiers navn** _____

Seksjon/Andel/Aksjenr. _____ ****Leilighetsnr.** _____

Epost _____

Dato _____ **Sted** _____

*Fylles ut kun dersom aktuelt.

**Det er ikke påkrevd å legge inn leilighetsnummer.

Fullmakt

Overnevnte eier gir følgende person fullmakt til å representere seg:

Fornavn _____

Etternavn _____

Epost _____

Telefon. _____

Møtedato _____

Protokoll for ordinær generalforsamling 2025 i Borettslaget Eiriksgate 11 org.nr. 947257501

Møtedato:	onsdag, 2. april 2025
Møtetidspunkt:	Klokken 18.00
Møtested:	Eiriksgate 11
Tilstede fra forretningsfører:	Lars Henrik Moberg
Møtet ble åpnet av:	Styreleder

1. Konstituering

1.1. Valg av møteleder
Som møteleder ble Lars Henrik Moberg foreslått.
Vedtak: Godkjent

1.2. Valg av protokollfører og protokollvitne
Som protokollfører ble Lars Henrik Moberg foreslått.
Til å underskrive protokollen ble Marte Bordli-Olsen foreslått.
Vedtak: Godkjent

1.3. Registrering av stemmeberettigede
6 andelseiere
0 fullmakter
Totalt 6 stemmer
Vedtak: Godkjent

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

---

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

Vedtak: Tatt til orientering.

---

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

Vedtak: Godkjent

---

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

Vedtak: Tatt til orientering

Document ID: d1278d69-e7c0-45eb-94e1-041fb86a3c53

5. Godtgjørelse til styret

Det ble foreslått honorar til styret på kr. 35 000 for den gjennomførte styreperioden. Styret fordeler honoraret internt.

Vedtak: Godkjent

6. Valg av tillitsvalgte

Styret har i siste styreperiode bestått av:

Styreleder	Siri Asheim	På valg: 2025
Styremedlem	Siri Tomine Grumstad	På valg: 2025
Styremedlem	Marte Beate Bordi-Olsen	På valg: 2025
Varamedlem	Rutha Teklezghi	På valg: 2025

Valg:
Styreleder velges særskilt. Som kandidat til verv som styreleder stilte
Rutha Teklezghi

Som kandidat til verv som styremedlem stilte
Siri Asheim
Siri Tomine Grumstad

Som kandidat til verv som varamedlem stilte
Lars Horntvedt
Trude Ytterstad Nikolaisen

Etter valget har styret følgende sammensetting:

Styreleder:	Rutha Teklezghi	På valg: 2026
Styremedlem:	Siri Asheim	På valg: 2026
Styremedlem:	Siri Tomine Grumstad	På valg: 2026
Varamedlem:	Lars	På valg: 2026
Varamedlem:	Trude Ytterstad Nikolaisen	På valg: 2026

Vedtak: Godkjent

Document ID: d1278d69-e7c0-45eb-94e1-041fb86a3c53

7. Innkomne saker

7.1. Utbygging av loftsleiligheter

Orienteringspunkt.
Plan og Bygningsetaten har godkjent tidligere søknad om bruksendring av loft til bolig og fasadeendring.

Styret orienterer om historikk og videre framgang i prosjektet med loftsutbygging til to nye andeler i borettslaget.

7.2. Oppmåling av leiligheter

Orienteringspunkt.
I forbindelse med utbygging av to nye andeler i borettslaget ønsker styret måle opp alle leilighetene og sette en fordelingsnøkkel basert på BRA areal. Styret orienterer om forslaget, og konkret vedtak vil fattes på et senere ekstraordinært møte.

Møtet ble avsluttet klokken 19.00. Protokollen godkjennes av undertegnede:

Møteleder:	**Protokollvitne:**
Navn: Lars Henrik Moberg	Navn: Marte Bordli-Olsen

Document ID: d1278d69-e7c0-45eb-94e1-041fb86a3c53

ecit | Sign

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

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



SEALED

Document ID: d1278d69-e7c0-45eb-94e1-041fb86a3c53

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

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

2025-04-03 11:52:27 UTC+00:00

Lars Henrik Moberg

bankID

NO BankID - 8b34c1e5-ecb5-40d6-ad4b-bc2f136b1d2f

2025-04-03 12:56:27 UTC+00:00

Marte Beate Olsen

bankID

NO BankID - b2ec0d4c-0acf-412d-aaf0-4908e5614cd3

Document ID: d1278d69-e7c0-45eb-94e1-041fb86a3c53

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19 XII • 68 30 40

Approbasjon.
Godkjenning av planer for arbeidet.
Vilkår for byggetillate se

Arbeidssted (Matr nr.) (Adresse)	Biriks gate 11	Journalnr.	86/2250
Arbeidets og bygningens art	Sammenslåing leiligheter, innr. bad og W.C., utskiftn. vinduer m.m.	Innlevert	12.5.86
Byggherre	Oslo Byfornyelse A/S, Nedre gate 8, 0551 OSLO 5		
Anmelder	Atelier F v/ark. Karel Stork, Toftes gate 54, 0552 OSLO 5		

SVB/RF

Oslo, den **16.09.86**

Søknad om byggetillatelse med tegning nr. **1** approberes i samsvar med bygningsloven dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på de vilkår som er nevnt nedenfor.

Det gis samtykke etter bygningslovens § 91 a punkt c til å slå sammen leiligheter ved utbedring av gården slik at nåværende 10 leiligheter reduseres i antall til 8 rehabiliterte leiligheter.

Det forutsettes at leieboere med oppsigelsesvern etter husleieloven som må fraflytte pga. ombyggingen bli skaffet tilfredsstillende erstatningsbolig.
Det forutsettes at "brannstekniske krav", som følger vedlagt, etterkommes.

Kjøkken/bad og W.C.-rom må ventileres på forskriftsmessig måte.
Rørleggerarbeidet må anmeldes til og godkjennes av vann- og avløpsverket.

Leilighetsskillende vegger må isoleres på forskriftsmessig måte.

Før byggetillatelse (tillatelse til igangsetting) kan gis, må følgende punkter mrk. X være ordnet:

- [X] A. ansvarshavende være godkjent.
- [ ] B. registrering vil bli foretatt av bygningskontrollen.
- [ ] B' Samtykke etter Etableringsloven foreligge (Kontoret for næringslivet, Rådhuset).
- [ ] C. melding foreligge fra veivesenet til byggingskontrollen om at veg, vann- og kloakk-spørsmålet er ordnet.
- [ ] D. gjenpart av tinglyst erklæring være innlevert, påført byskriverens kvittering.
- [ ] E. redegjørelse for konstruksjoner, med statiske beregninger, være kontrollert.
- [ ] F. ventillasjonsanlegget være godkjent.
- [ ] G. korrigerte tegninger være innsendt og godkjent.
- [ ] H.
- [ ] I.
- [ ] J.
- [ ] K.

Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått igangsettingstillatelse fra bygningskontrollen.

Det kan ta noen tid å oppfylle enkelte av de over nevnte vilkår for byggetillatelse. De bør derfor ordne de avkryssede punkter så tidlig som mulig for å unngå forsinkelser når bygge arbeidet skal settes igang.

Fristen i bygningslovens § 32, siste ledd, løper fra datoen for denne approbasjon.

Det vises til reglene om klage m.v. i bygningslovens § 17 og forvaltningslovens kap. VI særlig §§ 29 og 35.

Sven Sandberg
Overarkitekt

Synnøve Væring Bekker
ingeniør

Skj. B 17

Konferanser med teknisk personale: Mandag–Onsdag–Fredag kl. 12.00–14.00, evt. nærmere avtale pr. telefon

All post adresseres til Bygningskontrollen i Oslo, ikke til saksbehandler.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19XII • 68 30 40

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art: Sammenslåing leiligheter, innr. bad og w.c., utskiftn. vinduer m.m.

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Eiriks gate 11		86/2250

Byggherre

Oslo Byfornyelse A/S
Nedregate 8

0551 OSLO 5

Ansvarshavende

Bjørn Orseth
Plogfaret 5

2006 LØVENSTAD

THE/tfn

Dato 18.nov.1987

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

For bygningssjefen

Bygningsinspektør
Tor H. Eikeland

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

SKI C-16. ANDVORD

RIVINGSPLAN
KJELLER
NY PLAN
KJELLER
RIVINGSPLAN
1 ETG.
NY PLAN
1 ETG.
RIVINGSPLAN
2 ETG.
NY PLAN
2 ETG.
RIVINGSPLAN
3 ETG.
NY PLAN
3 ETG.
RIVINGSPLAN
4 ETG.
NY PLAN
4 ETG.
RIVINGSPLAN
LOFT
NY PLAN
LOFT
SNITT
OSLO BYFORNYELSE A.S
ERIKSGT. 11

ARKITEKTENE DAHL & MYRHOL AS
Wilsesg 4
0178 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 20.02.2025
	202459185 - 7 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Marius Larivaara-Nærum	

Adresse:	EIRIKS GATE 11A	Eiendom:	231/106/0/0
Tiltakshaver:	Per Roar Jarli	Søker:	ARKITEKTENE DAHL & MYRHOL AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Rammetillatelse - Eiriks gate 11 A

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om bruksendring og ombygging av loft til bolig og fasadeendring, mottatt 24.08.2024. Rammetillatelsen er hjemlet i plan- og bygningsloven (pbl.) §. 21-4.

Vi gir dispensasjon fra:

- **plan- og bygningsloven:**
  - **§ 29-4 for plassering av tiltak nærmere nabogrensen enn 4 meter**
- **kommuneplanen:**
  - **§ 6.7 fra krav til HC-parkering**
  - **§ 11-1 fra overskridelse av dominerende høyder i området**

Det er merknader til søknaden.

Rammetillatelsen er gitt med vilkår som må oppfylles før dere kan få igangsettingstillatelse. Vilkårene finner dere under avsnittet «vilkår i den videre prosessen».

Opplysninger om byggesaken

Eksisterende situasjon

Eiendommen ligger i bydel Gamle Oslo og er en del av den homogene murgårdsbebyggelsen fra slutten av 1800-tallet. Gården er oppført på Byantikvarens gule liste som bevaringsverdig.

Kort beskrivelse av søknaden

Det søkes om å bygge om loft, som i dag består av bodareal, til to leiligheter. Ombyggingen innebærer bruksendring av arealene fra tilleggsdel til hoveddel og etablering av takarker mot gate og takoppløft med takterrasse innfelt i takflaten mot gårdsrom.

Plangrunnlaget for eiendommen

Eiendommen er avsatt til hovedformål *bebyggelse og anlegg* i kommuneplan 2015 – Oslo mot 2030, vedtatt 23.09.2015.

Tidligere reguleringsplan *Soneplan for indre by*, S-2255, vedtatt 28.07.1977 er i sin helhet opphevet, jf. kommuneplanen vedlegg 5.

Spesielle forhold

Sikkerhet mot naturfarer

Det er utført en vurdering av områdestabiliteten for omsøkte tiltak av Geoteknikk AS. I geoteknisk notat konkluderer foretaket med at det ikke er nødvendig med kompenserende tiltak i forhold til naturfare for eiendommen, og at sikker byggegrunn i henhold til kravet i pbl. § 28-1 er oppfylt.

Uttalelser fra andre etater

Uttalelse fra Byantikvaren

Det er avholdt samråd med Byantikvaren for å få en vurdering av det omsøkte tiltaket. I samråd uttaler Byantikvaren følgende: *«Arkene mot gate er noe høye. Vi anbefaler at de reduseres i høyde og at arkene får en midtdeling. Vi motsetter oss ikke oppløft mot bakgård.»*

Tilbakemelding ble gitt til ansvarlig søker etterfølgende, og tiltaket er omprosjektert i tråd med Byantikvarens føringer.

Merknader

Det har kommet inn merknader til søknaden fra Mehrbod V. Nasseri og Farahnaz Rastegar i Eiriks gate 14, gnr. 231, bnr. 619. Merknadene kan leses i sin helhet i saksgangen.

Merknadene gjelder tap av utsikt og sollys for nabobebyggelsen

Ansvarlig søkers kommentarer til merknader og redegjørelse

Ansvarlig søkers kommentar til nabomerknader: *«Dispensasjonene er nabovarslet. Det var én merknad/protest til tiltaket, fra nabo Eiriks gate 14, som hevder å miste sol og utsikt. Dette stemmer ikke. Eiriks gate er ca 17m bred, som er bredere enn de fleste gatene innenfor ring 2. Takoppløftene ligger dessuten under eksisterende møne, slik at de ikke kaster skygge på fasaden på motsatt side.»*

Vi viser ellers til søkers redegjørelse og arkitekturanalyse i søknaden.

Plan- og bygningsetatens vurdering

Kommuneplanens konsekvenser for tiltaket

Tiltaket utløser ikke kravet om reguleringsplan, jf. kommuneplanen § 3.2, jf. pbl. §§ 11-10 nr. 1, 12-1.

Arkitektur og bevaringsverdier

Eksisterende bevaringsverdier i gateløpet

Området karakteriseres av eldre murgårder og kvartalsbebyggelse. Gateløpet er preget av murgårdsbebyggelse med ulike gesimshøyder, og er et godt bevart eksempel på den homogene murgårdsbebyggelsen. Bygningen er godt synlig i det offentlige rom og er et viktig element i gatebildet.

Eksisterende bevaringsverdier i bakgården

Bygningene fremstår som bevart i sin opprinnelige struktur, men med en del endringer på bygningene. Blant annet er det utført takarker mot gate, samt takoppløft, takterrasser og oppført balkonger på flere av bakgårdsfasadene i kvartalet. Kvartalet er også en lukket bygård. Vi anser at bakgården ikke har så høye bevaringsverdier knyttet til seg at større takoppbygg og takterrasser innfelt i den skrå takflaten ikke kan godkjennes.

Bygningens bevaringsverdi

Bygningen er en vanlig murgård med ornamentert gatefasade og slett bakgårdsfasade. Fasadene er beholdt intakt, men vinduene i fasadene er blitt skiftet ut. Bygningen har derfor høy bevaringsverdi som en del av murgårdsbebyggelsen.

Tiltakets visuelle utforming

Arker mot gate

Arkene mot gaten følger en tydelig fordeling langs takflaten, både horisontalt og vertikalt, som skaper et godt samspill med underliggende etasjer. Selv om arkene ikke er plassert i direkte linje med øvrige vinduer på fasadeflaten så harmonerer uttrykket både som følge av at arkene plukker opp noen bestemte linjeføringer fra fasadeflaten, og at mengden arker og den innbyrdes symmetriske relasjonen mellom dem skaper en rytme i seg selv.

Plan- og bygningsetaten anser at tiltaket tilfredsstiller krav til visuelle kvaliteter, jf. pbl. § 29-2.

Tiltak mot bakgård

Mot bakgård etableres det to takoppbygg og to takterrasser i tillegg til en røykluke. Deler av loftetasjen i omsøkte bygård er allerede bruksendret til bolig, og det er etablert flere terrasser, takvinduer og takoppløft mot bakgård i nabobygningenes takflater. Ved etablering av takoppløft og andre tiltak mot bakgård, forutsetter etaten at samtlige piper beholdes.

Ettersom bakgårdssiden kun er henvendt mot naboene gir dette etter vår vurdering, og i tråd med loftsveilederen, rom for en mer åpen tilnærming til utformingen av arkene. Plan- og bygningsetaten har vurdert at tiltaket har tilfredsstillende visuelle kvaliteter, jf. pbl. § 29-2.

Uteoppholdsarealer

Plan- og bygningsetaten anser at selv om det er knappe utearealer på eiendommen i dag, vil ikke tiltaket øke belastningen på utearealet i særlig stor grad. Vi forutsetter at fellesarealer opparbeides som uteareal for

beboerne på eiendommen, som vist på godkjent utomhusplan. Vi anser at krav til uteoppholdsareal er oppfylt, jf. kommuneplanen § 6.4.

De omsøkte boenhetene får også takterrasse på 4,5 m^2 per boenhet innfelt i takflaten.

Parkering

Kommuneplanen § 6.7 stiller krav om nødvendig oppstillingsplass for bil og sykkel på eiendommen. Tiltaket er i strid med gjeldende parkeringsnorm ettersom det ikke anlegges parkeringsplasser for funksjonshemmede. Dere har søkt om dispensasjon fra kravet, og vi viser til etterfølgende dispensasjonsvurdering.

Tilgjengelig boenhet

Ettersom tiltaket medfører etablering av boenheter, skal tiltaket oppfylle kravene til tilgjengelig boenhet jf. byggteknisk forskrift (TEK17) § 12-2.

Etablering av ny boenhet over 2. etasje utløser i utgangspunktet krav om heis. Heiskravet er ikke relevant da det kun etableres to nye boenheter. Vi viser til Oslo kommunes Loftsveileder side 33.

Eiendommens og tiltakets plassering i naturgitte omgivelser

Det er ikke registrert spesielle naturtyper eller arter (naturmangfold) i området rundt tiltaket, og prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8-12 er dermed ivaretatt.

Vår vurdering av merknader

Plan- og bygningsetaten har vurdert merknader opp mot plan- og bygningsloven med forskrifter, gjeldende reguleringsplan og uttalelser fra ansvarlig søker og andre myndigheter. Merknader som ikke er nevnt i dette avsnittet, er vurdert under andre avsnitt i vår vurdering.

Dispensasjon

Tiltaket er i strid med plan- og bygningsloven og kommuneplanen og er avhengig av dispensasjon for å kunne få rammetillatelse.

Plan- og bygningsloven § 19-2 åpner for å gi dispensasjon dersom ikke hensynet bak bestemmelsen vi gir dispensasjon fra, blir vesentlig tilsidesatt. Fordelene ved å gi dispensasjon skal også være klart større enn ulempene.

Dispensasjonssøknad fra § 29-4 i plan- og bygningsloven med søkers begrunnelse

Ombyggingen av loftsetasjen skjer i murgård som ligger inntil nabobebyggelse i nabogrensen, og tiltaket bruksendring ligger dermed 4 meter nærmere enn det som er det generelle avstandskravet i plan- og bygningsloven § 29-4 og de omsøkte takterrassene og takarkene ligger henholdsvis 1,7 og 1,6 meter nærmere nabogrensen enn det bestemmelsen angir.

Ansvarlig søkers begrunnelse: *«Loftet er velegnet til utnyttelse for boligformål, og er i tråd med byutviklingsstrategien med løpende fortetting i byen. Takoppløftene er i tråd med kommunens veileder for loftsutbygging. Det er vist på soldiagram at takoppbyggene ikke gir dårligere solforhold i gårdsrom.»*

Dispensasjonssøknad fra § 6.7 i kommuneplanen med søkers begrunnelse

Bestemmelsen krever at nødvendig arealer for oppstillingsplass for bil og sykkel skal sikres i byggesaker, og legger til grunn at de til enhver tid gjeldende parkeringsnormer for bolig og næring skal være retningsgivende for

byggesaksbehandlingen. Gjeldende parkeringsnorm vedtatt 14.12.2022 stiller ingen minimumskrav til oppstillingsplasser for bil, annet enn oppstillingsplasser tilrettelagt for forflytningshemmede. Ettersom ingen oppstillingsplasser er prosjektert i forbindelse med tiltaket, søkes det om dispensasjon fra bestemmelsen.

Ansvarlig søkers begrunnelse: *«I henhold til parkeringsnormen skal det alltid opparbeides en parkeringsplass for forflytningshemmede. I dette tilfelle er det ikke mulig å etablere en parkeringsplass på egen grunn. Gårdsplassen er opparbeidet til uteoppholdsareal for beboerne. Det er derfor ikke ønskelig å endre dette. Å gjøre om utearealet til parkering vil redusere bokvaliteten for alle beboerne i gården. Adkomst til utearealet er dessuten via portrom som er for smalt for store HCkjøretøy. De nye leilighetene er i 5.etasje uten heis, og er uansett ikke tilgjengelig for rullestolbruker.*

Det er kort gangavstand til de fleste fasiliteter og offentlig transport.

Avstand til buss: 455m til Politihuset
Avstand til buss og T-bane Tøyen: 320m
Avstand til barnehage i Kolstadgata: 300m
Avstand til barneskole Tøyen: 450m
Avstand til Tøyen torg med de fleste forretninger 320m.

For øvrig er det gateparkering i Eiriks gate.»

Dispensasjonssøknad fra § 11-1 i kommuneplanen med søkers begrunnelse

Bestemmelsen angir at for områder avsatt som utviklingsområder i plankart 1-2, kan det vurderes høyere maksimal gesims/mønehøyde enn områdets dominerende høyder under visse forutsetninger. En antitetisk tolkning av bestemmelsen gir at det ikke tillates høyere gesims/mønehøyde enn områdets dominerende høyder i områder som ikke er avsatt til utviklingsområder. Området som Eiriks gate 11 A er en del av, er ikke avsatt til utviklingsområde. Med dominerende høyder menes den høyeste gesimshøyde som et flertall av eksisterende bygninger har, og ikke det volummessige mest synlige. Dette følger av kommuneplanens s. 36.

Ansvarlig søker har redegjort for at dominerende gjennomsnittlig gesimshøyde mot gate er 16,91 meter og mot bakgård 17,17 meter. Omsøkte tiltak har gesimshøyde på 17,01 meter mot gate og 17,35 meter mot bakgård og overskridelsen av de dominerende høydene er da 0,26 meter mot gate og 0,18 meter mot bakgård.

Ansvarlig søkers begrunnelse: *«Gateløpet Eiriks gate 7-17 består av 6 gårder, hver med 4 etasjer og loft. Kun nr. 11 og 17 har ikke takoppløft på loft. De fire gårdene som har takoppløft har gesimshøyder fra 16,57m til 17,24m. Vi søker om dispensasjon i medhold av PBL §19-2. Mot gata er dominerende gesimshøyde ca 16,91m (gjennomsnittet av de 4 gårdene som har takoppløft på loft).*
Mot bakgård er dominerende gesimshøyde ca 17,17m. Vi søker om takoppløft mot gate med gesimshøyde 17,01m og mot gård med gesimshøyde 17,35m. Høyden gir en god netto romhøyde med 2,4m mot gate og 2,75m mot bakgård, og gir to loftsleiligheter med god bokvalitet. Soldiagram viser at det ikke har innvirkning på solforholdene til nabobebyggelsen. Fasadeoppriss viser at oppløftene glir harmonisk inn i fasadeforløpet som beskjedne oppløft. Oppbyggene blir i liten grad synlig fra omgivelsene, og har liten innvirkning på solforhold og utsikt for omkringliggende naboer. Fordelene ved å gi dispensasjon vil derfor klart oppveie ulempene.»

Plan- og bygningsetatens begrunnelse for å gi dispensasjon fra § 29-4 i plan- og bygningsloven

Hensynene bak bestemmelsen er å sikre lys og luft mellom bebyggelse, og hindre brannsmitte. Bestemmelsen skal til en viss grad også sikre trivsel på naboeiendommen.

Hensynet bak bestemmelsen er ikke vesentlig tilsidesatt

Bruksendring, takarker og takterrasser vil plasseres 0, 2,4 og 2,3 meter fra nabogrensen til gbr/bnr. 231/104 og 231/107. Plan- og bygningsetaten mener at tiltaket i liten grad vil redusere lys og luft mellom bygningene. Bruksendringen foregår innvendig og innebærer i seg selv ingen strukturelle endringer, men det etableres takoppbygg for å øke den romlige kvaliteten i loftetasjen. Takoppbyggene er trukket inn fra gesims og etableres lavere enn takets møne og vil ikke påvirke solforhold for utearealene eller omkringliggende bebyggelse i særlig grad. Vi forutsetter at brannsikkerheten ivaretas i prosjekteringen. Vi konkluderer med at dispensasjonen ikke setter hensynene bak bestemmelsen vesentlig til side.

Fordelene ved å gi dispensasjonen er klart større enn ulempene

Vi anser at tiltaket ikke vil medføre sjenanse for naboene i særlig grad. Derimot vil tiltaket gi økt boareal i form av flere disponible boenheter i bygningsmassen, og følgende en fornuftig utnyttelse av bygårdens loft. En ulempe vil være at det forsvinner noe bodareal for leilighetene, men det er vist at det er tilstrekkelig areal til bod i bygårdens kjelleretasje. Vi har vurdert fordelene og ulempene opp mot hverandre og mener at det er en klar overvekt av fordeler ved å gi dispensasjon.

Plan- og bygningsetaten mener at vilkårene for dispensasjonen er oppfylt jf. pbl. § 19-2, og vi gir derfor dispensasjon.

Selv om hensynet bak bestemmelsen ikke settes vesentlig til side og fordelene vurderes å være klart større enn ulempene, er det fortsatt opp til kommunens forvaltningsskjønn å bestemme om dispensasjonen skal gis. Dette kommer frem av pbl. § 19-2 første ledd, hvor det står at kommunen *kan* gi dispensasjon.

I dette tilfellet ser Plan- og bygningsetaten ingen avgjørende grunn til at vi ikke skal gi den omsøkte dispensasjonen. Vi gir derfor dispensasjon.

Plan- og bygningsetatens begrunnelse for å gi dispensasjon fra § 6.7 i kommuneplanen

Hensynet bak bestemmelsen er å sikre tilstrekkelig oppstillingsplass for bil og sykkel på eiendommen.

Hensynet bak bestemmelsen er ikke vesentlig tilsidesatt

Tiltaket medfører etablering av to boenheter på loftet. Det er ikke mulig å etablere bilparkering på eiendommen siden den eksisterende bebyggelsen ikke har tilstrekkelig plass i bakgården. Plan- og bygningsetaten mener det er snakk om et begrenset antall boenheter og ser at eiendommen ligger i et område med god kollektivdekning, og det er forholdsvis høy tetthet av HC-parkeringsplasser innenfor en radius på et par hundre meter – blant annet i Eiriks gate, i Sigurds gate og i Borggata. Vi forutsetter at sykkelparkering opparbeides i henhold til gjeldende norm. Plan- og bygningsetaten anser derfor at hensynet bak bestemmelsen ikke blir vesentlig tilsidesatt.

Vi konkluderer med at dispensasjonen ikke setter hensynet bak bestemmelsen vesentlig til side.

Fordelene ved å gi dispensasjonen er klart større enn ulempene

En ulempe ved dispensasjonen vil være økt press på HC-gateparkering i området. En dispensasjon vil imidlertid muliggjøre ombygging av loftet og dermed etablering av flere boliger i et sentralt bystrøk. Leilighetene som etableres på loftet er ikke gjort tilgjengelige for rullestolbrukere, da adkomst er via eksisterende trapperom hvor det ikke er plass til å etablere heis. Vi har vurdert fordelene og ulempene opp mot hverandre og mener at det er en klar overvekt av fordeler ved å gi dispensasjon.

Plan- og bygningsetaten mener at vilkårene for dispensasjonen er oppfylt jf. pbl. § 19-2, og vi gir derfor dispensasjon.

Selv om hensynet bak bestemmelsen ikke settes vesentlig til side og fordelene vurderes å være klart større enn ulempene, er det fortsatt opp til kommunens forvaltningsskjønn å bestemme om dispensasjonen skal gis. Dette kommer frem av pbl. § 19-2 første ledd, hvor det står at kommunen *kan* gi dispensasjon.

I dette tilfellet ser Plan- og bygningsetaten ingen avgjørende grunn til at vi ikke skal gi den omsøkte dispensasjonen. Vi gir derfor dispensasjon.

Plan- og bygningsetatens begrunnelse for å gi dispensasjon fra § 11-1 i kommuneplanen

Hensynet bak bestemmelsen er å begrense bygningsvolumer i høyde av hensyn til bebyggelse og byrom i Oslo, samt ivareta best mulig solforhold for tilliggende byrom, gater og gårdsrom.

Hensynet bak bestemmelsen er ikke vesentlig tilsidesatt

Plan- og bygningsetaten vurderer først og fremst at hensynet tilsidesettes ved at tiltaket medfører en økning i bygningsvolumet i høyden på taket. Samtidig vurderer vi at denne tilsidesettelsen ikke er vesentlig ettersom arkene er tilpasset bygget, hvor det er flere av nabobyggene i samme gate som har etablert arker og takoppbygg på takene og dermed vil ikke fire nye arker mot gate og to takoppløft med tilhørende takterrasse mot bakgård i så måte være fremmede elementer i den konkrete situasjonen. Vi anser også at tiltakene, fordi de underordner seg byggets høyeste punkt og ikke er større enn det som er nødvendig ikke vil føre til dårligere solforhold mot gate eller naboeiendommer. Vi konkluderer med at dispensasjonen ikke setter hensynet bak bestemmelsen vesentlig til side.

Vi konkluderer med at dispensasjonen ikke setter hensynet bak bestemmelsen vesentlig til side.

Fordelene ved å gi dispensasjonen er klart større enn ulempene

Fordelene ved å gi dispensasjon er at soverom og stue i de to nye leilighetene får etablert arker og takoppløft med tilhørende takterrase som gir godt med utsyn og lysinnslipp, samt et mindre uteoppholdsareal. Vi mener dermed at bokvaliteten vil bedres som følge av tiltakene. En ulempe ved å gi dispensasjon er at takoppbyggene vil tilføre noe mer opplevd bygningsmasse, men oppbyggene er underordnet takets høyeste punkt, og trukket inn fra gesims på gatesiden, og vil ikke påvirke grad av luft eller solforhold i nevneverdig grad. Oppbyggene er også plassert punktvis med luft mellom. Vi har vurdert fordelene og ulempene opp mot hverandre og mener at det er en klar overvekt av fordeler ved å gi dispensasjon. Plan- og bygningsetaten mener at vilkårene for dispensasjonen er oppfylt jf. pbl. § 19-2.

Plan- og bygningsetaten mener at vilkårene for dispensasjonen er oppfylt jf. pbl. § 19-2, og vi gir derfor dispensasjon.

Selv om hensynet bak bestemmelsen ikke settes vesentlig til side og fordelene vurderes å være klart større enn ulempene, er det fortsatt opp til kommunens forvaltningsskjønn å bestemme om dispensasjonen skal gis. Dette kommer frem av pbl. § 19-2 første ledd, hvor det står at kommunen *kan* gi dispensasjon.

I dette tilfellet ser Plan- og bygningsetaten ingen avgjørende grunn til at vi ikke skal gi den omsøkte dispensasjonen. Vi gir derfor dispensasjon.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202459185			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan*	A-1.01	22.08.2024	1/16

Plan kjeller	A-2.06	22.08.2024	1/19
Fasade gårdsrom	A-23.02	22.08.2024	1/24
Plan loft - revidert	A-2.05 B	06.11.2024	9/10
Takplan - revidert	A-2.07B	06.11.2024	9/11
Snitt A	A23.01A	06.11.2024	9/12
Fasade mot gate	A-23.01A	06.11.2024	9/13
Fasadeoppriss gate	A-23.10A	30.04.2018	9/14
Fasadeoppriss gårdsrom		21.12.2016	9/15

* Situasjonsplanen som er sendt inn viser takoppløft med takterrasse mot gate, og enkle takarker mot bakgård – motsatt av det som er omsøkt og godkjent. Dette kommer fram av øvrig tegningsgrunnlag. Oppdatert situasjonsplan må derfor sendes inn, senest ved søknad om igangsettingstillatelse.

Vi gjør oppmerksom på at godkjente tegninger og detaljtegninger er bindende for utførelse av tiltaket og skal være en del av grunnlaget for kontrollen av arkenes utførelse.

Krav til plassering av tiltaket

Tiltaket må plasseres i samsvar med godkjent situasjonsplan og tegninger.

Ansvar og kontroll

Følgende foretak har erklært ansvarsrett i tiltaket, sak 202459185	
Organisasjonsnr Navn	**Beskrivelse**
980388743 ARKITEKTENE DAHL & MYRHOL AS	SØK - Ansvarlig søker, tkl.2
980388743 ARKITEKTENE DAHL & MYRHOL AS	PRO - Arkitekturprosjektering, tkl.2
992072342 FOKUS RÅDGIVNING AS	PRO - Brannkonsept, tkl.3

Byggesaksforskriften stiller krav om obligatorisk uavhengig kontroll

Byggesaksforskriften (SAK10) § 14-2 stiller krav om obligatorisk uavhengig kontroll for prosjektering (PRO) og utførelse (UTF) av enkelte fagområder. Kontrollen skal gjennomføres slik ansvaret er beskrevet i SAK10 § 12-5.

Plan- og bygningsetaten krever uavhengig kontroll

Vi krever uavhengig kontroll for *utførelse* av brannsikkerhet, samt *utførelse* av arker. Dette er hjemlet i pbl. § 24-1 bokstav b, jf. byggesaksforskriften (SAK10) § 14-3. Kontrollen skal gjennomføres slik ansvaret er beskrevet i pbl. § 24-2, jf. SAK10 § 12-5.

Krav til kontroll av utførelse for brannsikkerhet (alle utførende fagområder som berører brannsikkerhet) stilles da dette er et viktig og kritisk område ved bruksendring av loft i eldre bygninger med mange boliger.

Kravet til kontroll av utførelse for arkene stilles da nøyaktighet i utførelsesfasen har vist seg kritisk i mange tilfeller av loftsinnredninger, og hvor unøyaktighet i detaljeringer kan få store innvirkninger på visuelle kvaliteter og hensyn til bevaringen.

Plan- og bygningsetatens konklusjon

Tiltaket tilfredsstiller plan- og bygningslovens bestemmelser, og vi godkjenner søknaden. Rammetillatelsen er hjemlet i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-4.

Vilkår i den videre prosessen

Dere må søke og ha fått igangsettelsestillatelse før dere setter i gang arbeidene. Erklæringer om ansvarsretter for utførelse må være sendt inn før arbeidene starter. Gjennomføringsplanen må oppdateres og innsendes hver gang det skjer en endring i ansvarsforholdene og ved søknad om endring, igangsettingstillatelse, brukstillatelse og ferdigattest.

Når tiltaket er ferdig, må dere søke om ferdigattest. Dersom dere ønsker å søke om midlertidig brukstillatelse før ferdigattest, skal det kun gjenstå mindre vesentlig arbeid. Dere må opplyse om gjenstående arbeid, bekrefte at sikkerhetsnivået er tilfredsstillende og oppgi tidspunkt for ferdigstillelse.

Vilkår for igangsettingstillatelse

Når dere søker om igangsettingstillatelse, må dere sende oss følgende dokumentasjon:

- oppdatert situasjonsplan
  - Dere har sendt inn en situasjonsplan som viser takoppløft og takterrasse innfelt i takflaten mot gate, og takarker inn mot gårdsrommet, som er motsatt av den disposisjonen dere har omsøkt og fått godkjent. Dere må sende inn en oppdatert situasjonsplan som viser riktig plassering av tiltakene.
  - Som grunnlag for utarbeidelse av situasjonsplanen skal dere bruke reguleringskartet eller situasjonskart i sort/hvitt innhentet i kommunen. Situasjonsplanen skal være i sort/hvitt og ha målestokk 1:500.
- forhåndsuttalelse med godkjent ledningskart fra Vann- og avløpsetaten, se eget vedlegg
  - avklaring rundt omlegging/forsterking etc. av kommunens hovedledninger
  - tilknytning av stikkledninger for vann og avløp
  - plugging/frakobling av eksisterende stikkledninger for vann og avløp i forbindelse med riving
  - sprinklerinnlegg med kapasitetsberegning
  - bortledning av avløpsvann fra garasjeanlegg
  - håndtering av oljeholdig avløpsvann
  - håndtering av fettholdig avløpsvann
  - påslipp av ikke sanitært avløpsvann som for eksempel lensevann/ prosessvann/produksjonsvann
  - utslipp av lensevann til vann og vassdrag
  - bekkelukking
  - nærhet til vassdrag
  - utslippstillatelse for bolig-, fritids- og annen bebyggelse (Marka-sak)
- detaljtegninger som viser horisontal- og vertikalsnitt av arker, takterrasse og oppbygg
  - Vi viser til dokumentasjonskravet på side 8 i Oslo kommunes Loftsveileder, og ber om at dere sender inn detaljtegninger av nevnte karakter for tiltak på tak til søknad om igangsettingstillatelse. Detaljtegningene må samsvare med den utformingen som er vist på godkjente fasadetegninger.

Vilkår for ferdigattest

Hvis det er satt vilkår for brukstillatelse må disse være oppfylt før dere kan få ferdigattest. Når dere søker om ferdigattest, må dere sende oss følgende dokumentasjon:

- bekreftelse/kvittering på at sluttdokumentasjon er mottatt av Vann- og avløpsetaten
  - Sluttdokumentasjonen kan for eksempel være som bygget-tegninger, foto og opplysninger om hva som er installert.

Rammetillatelsen gjelder i tre år

Tiltaket må være lovlig satt i gang innen tre år, ellers faller rammetillatelsen bort. Det betyr at dere må ha satt i gang arbeidene i tilstrekkelig tid før fristen løper ut.

Fristen begynner å løpe fra vedtaksdatoen, og den kan ikke forlenges, jf. pbl. § 21-9. Dersom det klages på vedtaket, er fristen tre år regnet fra det endelige vedtaket i klagesaken.

Klageadgang

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

Vennlig hilsen

Marius Larivaara-Nærum - saksbehandler
Celine Jødal - fungerende enhetsleder

enhet byggesaker indre by øst

Kopi til:
Per Roar Jarli, Hagagata 46 C, 0653 OSLO
Mehrbod V Nasseri, Eiriks gate 14, 0650 OSLO
Farahnaz Rastegar, Eiriks gate 14, 0650 OSLO
Byantikvaren, Postboks 2094 Grünerløkka, 0505 OSLO

OSLO KOMMUNE

Reguleringsbestemmelser

Reguleringsplan for Oslo fengsel, Åkebergveien 11

Detaljregulering for gnr/bnr. 230/2 m.fl.

Kartnummer PBE-202305104, 07.02.2024 og revidert 19.11.2024

Planens hensikt

Hensikten med planen er å tilrettelegge for utvikling av et moderne høysikkerhetsfengsel med tilfredsstillende sonings- og arbeidsforhold, samtidig som fengselets barrierevirkning i dag reduseres ved å legge til rette for en ny offentlig passasje mellom Klosterenga park og Åkebergveien.

Innenfor planområdet reguleres to bygninger til hensynssone bevaring, og eksisterende flerbrukshall reguleres slik den er i dagens situasjon. Øvrig bebyggelse tillates revet og erstattet av nybygg. Planforslaget skal også sikre fremtidig atkomst til Botsfengselet.

Fellesbestemmelser

1 Fellesbestemmelser for hele planområdet

1.1 Utforming

For fengselsmur, ny bebyggelse langs Åkebergveien, avvisningssone og arealer regulert til park skal prinsipper i dokumentet «Prinsipper for utforming av perimeter, kantsone og park», datert 21.12.2023, være retningsgivende for utformingen.

1.2 Overvannshåndtering

Overvann skal tas hånd om etter 3-trinnsstrategien og etter det til enhver tid anbefalte klimapåslag av Norsk Klimaservicesenter. Dagens klimapåslag for korte intense regn er definert i «Klimaprofilen for Oslo og Akershus» og skal være minimum 40 %.

- Trinn 1: Mindre nedbørsmengder skal håndteres åpent og lokalt. Overvannet skal fanges opp og infiltreres i planområdet ved bruk av grønne tak, regnbed, trær, grønne grøfter, permeable flater og dekker og lignende. Der det etableres solceller på tak tillates overvann håndtert med blågrå tak.
- Trinn 2: Større nedbørsmengder skal håndteres lokalt og i størst mulig grad åpent. Overvannet skal forsinkes og fordrøyes ved bruk av regnbed, blågrønne tak, grøfter, åpne kanaler og fordrøyningsarealer og lignende.
- Trinn 3: Ved regnhendelser større enn dimensjonerende regn skal flomvann ledes i trygge flomveier. Bygninger og anlegg skal utformes og plasseres, og terrenget tilpasses slik at naturlige og trygge flomveier bevares og tilstrekkelig sikkerhet mot flomskader oppnås.

1.3 Vegetasjon og biologisk mangfold

Ved beplantning skal det brukes arter som støtter opp om og øker områdets biologiske mangfold, og arter som er viktige for pollinerende insekter og fugler.

1.4 Krav om fossilfri bygge- og anleggsplass

Bygge- og anleggsplassen skal være fossilfri.

Alle maskinene på bygge- og anleggsplassen, herunder aggregater og kompressorer, skal bruke elektrisitet, bærekraftig biodrivstoff eller andre klimanøytrale og bærekraftige energikilder.

Kjøretøy som benyttes til transport og logistikk til og fra bygge- og anleggsplassen er unntatt fra kravet om bruk av fossilfritt drivstoff. Unntaket gjelder ikke for frakt internt på bygge- og anleggsplassen.

1.5 Vegetasjon og vannhåndtering (blågrønn faktor)

Areal regulert til bebyggelses- eller samferdselsformål skal tilfredsstille kommunens norm for vegetasjon og vannhåndtering (blågrønn faktor), datert 27.09.2023, for tett by.

1.6 Kvalitetsprogram for miljø og energi

Byggearbeidene skal følges opp i henhold til Kvalitetsprogram for miljø og energi, datert 15.01.2024.

1.7 Dokumentasjonskrav

1.7.1 Kvalitetsoppfølgingsplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det sendes inn en kvalitetsoppfølgingsplan som viser hvordan omsøkt/foreslått utforming følger opp prinsippene i dokumentet «Prinsipper for utforming av perimeter, kantsone og park», datert 21.12.2023.

1.7.2 Illustrasjonsplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det legges frem en illustrasjonsplan for hele planområdet i målestokk 1:500 som viser det omsøkte tiltaket slik det framkommer i utomhusplan, byggeplan eller landskapsplan, samt plan for overvannshåndtering, i sammenheng med det planlagte helhetsgrepet for området og arealer som allerede er utbygd.

1.7.3 Plan for overvannshåndtering

Ved søknad om rammetillatelse skal det være dokumentert i plantegning, tilhørende notat og beregninger at tilstrekkelig lokal overvannshåndtering og snølagring er ivaretatt, også før området er ferdig utbygget iht. planen dersom bebyggelsen oppføres i flere trinn. Valgte løsninger skal begrunnes, og det skal dokumenteres hvordan overvannshåndteringen påvirker omkringliggende arealer.

Eksisterende dreneringslinjer gjennom planområdet skal hensyntas. Sammen med søknad om rammetillatelse skal eventuelle avvik være utredet og dokumentert.

Dersom valgt løsning innebærer påslipp av overvann til kommunal avløpsledning, skal løsningen være godkjent av Vann- og avløpsetaten før det gis rammetillatelse.

Urenset overvann fra anleggsfasen tillates ikke ført inn på kommunens ledningsnett eller til resipient. Håndtering av overvann under anleggsperioden må dokumenteres ved rammesøknad.

1.7.4 Plan for anleggsfasen

Sammen med søknad om igangsettingstillatelse skal det foreligge en plan for anleggsfasen. Planen skal redegjøre for gjennomføring av byggeperioden, herunder prognoser for anleggsstøy, eventuelle tiltak for å dempe støv og støy, driftstider, anleggstrafikk og trafikksikkerhet i tilgrensende nærområde, fremkommelighet i tilgrensende gater for gående, syklende, kjørende og utrykningskjøretøy, og tilgang til tilgrensende parkareal og bebyggelse. Planen skal også redegjøre for hvordan omkringliggende bygg ivaretas i forbindelse med grunnarbeid, hvordan eksisterende vegetasjon skal beskyttes og tiltak for å hindre spredning av fremmede arter. Planen skal inneholde en marksikringsplan som viser hvordan man i anleggsperioden skal sikre trær som har rotsone innenfor planområdet og som skal bevares. Marksikringsplanen skal beskrive nødvendige tiltak og begrensninger i anleggsperioden.

Bestemmelser til arealformål

2 Bebyggelse og anlegg (pbl. § 12-5 nr. 1)

2.1 Annen offentlig eller privat tjenesteyting (fengsel)

2.1.1 Utnyttelse og bruk

Totalt bruksareal skal ikke overstige 18 700 m^2 BRA. Minst 50 m^2 BRA skal tilrettelegges for å kunne etablere utadrettet virksomhet (fengselsbutikk, kafé, sykkelverksted, e.l.). Inngang til utadrettet virksomhet skal være fra felt Park 2 og/eller fra et hjørne mot Åkebergveien.

Arealer som har himling mindre enn 1,5 meter over gjennomsnittlig planert terreng rundt bygningen, skal ikke regnes med i BRA. Bruksareal for tenkte plan skal ikke medregnes i BRA.

2.1.2 Plassering og høyder

Bebyggelse skal oppføres innenfor byggegrenser og maksimale byggehøyder som angitt i plankartet. Der det ikke er vist byggegrense kan bebyggelse og mur plasseres i formålsgrense.

Mur med høyde inntil 7,5 meter over ferdig planert terreng tillates oppført i formålsgrense utenfor regulert byggegrense. Boder og andre byggverk med maksimal BYA=50 m^2 og maksimal høyde 5,0 meter over gjennomsnittlig ferdig planert terreng tillates oppført utenfor regulert byggegrense. Gjerder og luftegårder/luftestråler med maksimal høyde 5,0 meter, støttemurer med maksimal høyde 4,0 meter, konstruksjoner og flater for aktivitet og uteopphold, og teknisk kulvert og gangkulvert under terreng tillates oppført utenfor regulert byggegrense.

Langs Åkebergveien skal bygningsfasade danne perimetersikring og erstatte mur på minimum 60 % av strekningen. Ved adkomstsonen skal muren/porten trekkes tilbake minimum 16,0 meter fra formålsgrense for å sikre plass til oppstilling av ventende kjøretøy foran port.

Bygningsfasade i formålsgrense innenfor areal med maksimal regulert byggehøyde k+45,0 skal trekkes eller skrås inn over k+42,0. Bebyggelse over k+42,0 skal ikke bryte en tenkt linje på 45 grader mellom k+42,0 i formålsgrense og regulert maksimal byggehøyde. Bygningsfasade i

formålsgrense innenfor areal med maksimal regulert byggehøyde k+41,5 skal trekkes eller skrås inn over k+38,0. Bebyggelse over k+38,0 skal ikke bryte en tenkt linje på 45 grader mellom k+38,0 i formålsgrense og regulert maksimal byggehøyde.

Utstyr knyttet til sikkerhet og overvåkning tillates å overstige regulerte høyder på bebyggelse og mur.

2.1.3 Utforming av bebyggelsen

Takene skal behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Trappehus, heisoppbygg og ventilasjonsanlegg skal integreres i den arkitektoniske utformingen.

Flate tak skal utformes med tiltak som styrker de grønne kvalitetene og det biologiske mangfoldet i området.

Bebyggelse og mur skal utformes med god arkitektonisk kvalitet i detaljering, materialbruk og fargesetting.

Fengselsmur
Mot omgivelsene tillates stedvise tiltak på fengselsmurens overflate, som overflatematerialer og farger, for å bidra til at murens dominerende skala og ensformige uttrykk nedtones. Der stedvise tiltak etableres, skal muren gis et uttrykk som er tilpasset det kunstneriske helhetsgrepet for Klosterenga park og/eller tilpasses Botsfengselets fredete mur.

Bygningsfasader mot Åkebergveien og Park 2
Der bebyggelsen danner perimetersikring, skal fasader som vender mot Åkebergveien eller parkareal ha vinduer, også i første etasje. Bebyggelsens fasader skal oppføres i bestandige materialer, slik som f.eks. tegl eller pusset mur. Mot Åkebergveien skal fasade gis en utforming og detaljering som er tilpasset motstående murgårdsbebyggelse, herunder en variasjon i utforming gjennom fasadesprang, relieffvirkning og/eller variasjon av material- og fargebruk.

Maksimal fasadebredde uten oppdeling og/eller relieffvirkning skal være 25 meter mot Åkebergveien, og fasade skal trekkes tilbake minimum ett sted i full høyde, slik at det er mulig å etablere lav vegetasjon mot gate.

I formålsgrense skal første etasje og eventuell sokkel markeres gjennom material-/fargebruk og/eller relieff i fasade mellom første og andre etasje på minimum 60 % av strekningen.

Øvrig bebyggelse
Hvert enkelt nybygg innenfor området skal utformes med variasjon i fasadeoppbygging og/eller material-/fargebruk, slik at monotoni motvirkes. Materialbruk i fasade skal være bestandig.

2.1.4 Krav til utearealer

Utearealene skal ha god kvalitet, og opparbeides med løsninger som tåler hard bruk over lang tid. Utformingen skal være oversiktlig og tilfredsstille krav til sikkerhet for de ulike sonene. Det skal sikres minimum 40 cm vekstjorddybde for buskfelt og 100 cm vekstjorddybde for trær over gode drenerende masser.

Innenfor utearealene skal det sikres hovedadkomst og sluse/kontrollareal for gående og kjørende, areal der vareleveringskjøretøy, tjenestebiler og driftskjøretøy kan snu og ha

oppstilling, luftegårder med varierende innhold og størrelse, grøntareal og driftsareal med kjørbar tilkomst til murer og gjerder.

Uteoppholdsarealer for innsatte
Det skal sikres minimum 5 500 m^2 uteoppholdsareal for innsatte, hvorav minimum 5 000 m^2 på terreng. Overbygget uteareal i den bevaringsverdige stallen tillates medregnet i uteoppholdsarealet. Minimum én luftegård skal ha sammenhengende areal på minimum 1 500 m^2, og minimum to luftegårder skal ha sammenhengende areal på minimum 400 m^2 hver. Minst 50 % av uteoppholdsarealet skal ha sol minst 4 timer 1. mai. Minimum 20 % av uteoppholdsarealet på terreng skal ha jorddybde slik at det kan plantes trær eller busker.

Uteoppholdsarealene skal utformes for å stimulere til variert aktivitet, opphold og sosialt samvær. Arealene skal tilrettelegges for ulike typer ballspill, jogge/gå-løyper, treningsapparater, dyrkingsfelt og varierte oppholdssoner med og uten takoverbygg. Vegetasjon skal benyttes i uteoppholdsarealene som rom- og miljøskapende elementer.

Utomhusplan
Sammen med søknad om rammetillatelse skal det foreligge utomhusplan i målestokk 1:200 for det omsøkte tiltaket. Planene skal vise byggenes plassering, oppholds- og aktivitetsarealer, møblering, belysning, beplantning, lokal håndtering av overvann, utendørs konstruksjoner, sluser porter og gjerder, samt materialbruk på overflater og dekker. Planen skal redegjøre for universell tilgjengelighet og at vekstlag er tilstrekkelig for valgte vegetasjonstyper. Utomhusplanen skal også vise anlegg for sykkelparkering, tilgjengelighet for utryknings- og driftskjøretøy, renovasjonsløsning, løsninger for varelevering, snøopplag, eventuelle forstøtningsmurer, trapper, samt eksisterende og fremtidig terreng. Utearealene skal være ferdig opparbeidet iht. godkjent utomhusplan før midlertidig brukstillatelse gis.

Takplan
Sammen med søknad om rammetillatelse skal det foreligge takplan i målestokk 1:100 for det omsøkte tiltaket. Planen skal vise eventuelle oppholdsarealer, møblering, belysning, beplantning, lokal håndtering av overvann og eventuelle støyreduserende tiltak, samt eventuelle solcelleanlegg, og redegjøre for universell tilgjengelighet og at vekstlag er tilstrekkelig for valgte vegetasjonstyper.

2.1.5 Avkjørsel
Atkomst for all trafikk til og fra fengselet skal skje fra Åkebergveien som vist med pil i plankart.

2.1.6 Parkering
Parkering skal opparbeides etter følgende bestemmelser:

Bil:
Det tillates opparbeidet inntil 42 parkeringsplasser for bil. Parkeringsplasser for bil skal opparbeides i underjordisk og/eller innendørs p-anlegg.

Sykkel:
Det skal opparbeides sykkelparkering iht. følgende bestemmelser:
- Minimum 50 sykkelplasser.
- I tillegg skal det opparbeides minst 10 sykkelplasser til besøkende. Plassene skal være plassert nær inngangen til fengselet.

Kvalitetskrav til sykkelparkering skal følge parkeringsnorm i Oslo kommune, vedtatt 14.12.2022.

2.1.7 Miljøfaglige forhold

Støy
Støynivå på uteoppholdsarealer og utenfor fasader med vindu til rom med støyfølsom bruk skal på søknadstidspunktet tilfredsstille anbefalte grenser i tabell 2 i Retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442/2021. Celler skal vende mot stille side.

Fjernvarme
Tiltak over 1 000 m^2 innenfor områder som omfattes av konsesjon gitt etter energiloven skal tilknyttes fjernvarmeanlegget. De til enhver tid gjeldende retningslinjer for bruk av fjernvarme i Oslo skal legges til grunn.

3 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl. § 12-5 nr. 2)

3.1 Veg

Arealet skal være offentlig, og skal opparbeides med fortau og vegetasjon. Det tillates sykkelparkering innenfor feltet. Det tillates ikke kjøring på arealet.

3.1.1 Byggeplan for offentlige samferdselsanlegg

Ved søknad om igangsettingstillatelse for tiltak innenfor offentlige samferdselsanlegg skal det foreligge byggeplan godkjent av Bymiljøetaten.

3.2 Kjøreveg

Arealet skal være felles for gnr/bnr. 230/2 og 230/104 og eventuelle senere utskilte eiendommer fra disse. Kjørevegen skal gi atkomst til Botsfengselet og utformes på en slik måte at den visuelt fremstår som en del av parken.

4 Grønnstruktur (pbl. § 12-5 nr. 3)

4.1 Fellesbestemmelser for Park1 og Park2

4.1.1 Trær som skal bevares

Eksisterende trær som er markert på plankartet, skal bevares. Tiltak som kan skade trærne tillates ikke. Tiltak eller byggegroper innenfor trærnes rotsone tillates ikke. Trærnes rotsone regnes som største omkrets av treets krone. Tre som på grunn av alder, sykdom, vindfall e.l. må fjernes, skal erstattes med nytt tre på samme sted. Omkrets ved nyplanting skal være minst 20 cm målt 1 meter over terreng.

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det vises hvordan man i anleggsperioden skal sikre treets rotsone. Beskjæring av trær er tillatt.

4.2 Vegetasjonsskjerm (avvisningssone)

Arealet skal utformes som en avvisningssone, hvor det tydelig fremkommer at allmennheten ikke skal ferdes, og tillates avgrenset av et gjerde med høyde inntil 1,6 meter, og med høy visuell kvalitet, eksempelvis et såkalt Oslogjerde, e.l. Det kan tillates at gjerdet stedvis gis høyde ut over 1,6 meter der dette etter kommunens skjønn gir en estetisk merverdi. Arealet

skal beplantes, og skal visuelt fremstå som del av parken.

Sylinder øverst på fengselsmur i tilgrensende felt, tillates å krage ut over vegetasjonsskjerm med inntil 30 cm.

4.2.1 Dokumentasjonskrav

Det skal utarbeides en skjøtselsplan for feltet. Skjøtselsplanen skal beskrive hvordan skjøtsel og renhold skal gjennomføres i ulike årstider, og foreligge før det gis midlertidig brukstillatelse.

4.3 Park

Arealene skal være offentlige.

Park 1, (mot Åkebergveien)
Arealet skal tilrettelegges for opphold, rekreasjon, lek og aktivitet, til alle årstider og for ulike brukergrupper. Lekeareal skal utgjøre minst 500 m^2, og skal opparbeides med høy kvalitet på utstyr og dekker, med naturmaterialer i dekket.

Park 2, (gangforbindelse, passasje og areal mot Klosterenga park)
Arealet skal opparbeides med gressdekke og annen vegetasjon. Utformingen skal være tilpasset det kunstneriske helhetsgrepet for Klosterenga park.

Innenfor arealet skal det opparbeides en gangforbindelse med trillefast dekke og minste bredde 2,5 meter, som forbinder fortau langs Åkebergveien og gangveisystem i Klosterenga park. Gangforbindelsen skal opparbeides med belysning som gir tilstrekkelig opplevd trygghet ved ferdsel på kvelds- og nattetid.

Arealet mellom Botsen og ny fengselsmur skal ivareta funksjonen som flomvei.

4.3.1 Dokumentasjonskrav

Landskapsplan
Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes en landskapsplan i målestokk 1:200 som omfatter alt av grønnstrukturformål. Landskapslanen skal vise vegetasjon, belegg, kotehøyder, trafikksikkerhetstiltak, faste utemøbler, belysning og eksisterende og nye trær. Landkapsplanen skal forelegges Bymiljøetaten.

Bestemmelser til hensynssoner (pbl. §§ 12-7 og 11-8)

5 Sikrings-, støy- og faresoner (pbl. § 11-8 a)

5.1 Andre sikringssoner – anlegg i grunnen (vanntunnel) H190

Innenfor sikringssonen, som vist på plankart med hensynssone H190, skal alle tiltak som krever tillatelse etter plan- og bygningsloven, eller medfører sprengning, peleramming, spunting, boring i grunnen, eller på annen måte kan skade eksisterende vanntunnel, godkjennes av Vann- og avløpsetaten før det gis rammetillatelse. Boring av brønner tillates ikke.

6 Særlige hensyn til landbruk, friluftsliv, grønnstruktur, landskap eller bevaring av naturmiljø eller kulturmiljø (pbl. § 11-8 c)

6.1 Hensynssone – bevaring naturmiljø H560_1

Innenfor hensynssone H560_1 markert på plankartet, skal tiltak innenfor hensynssonen planlegges og gjennomføres slik at de ikke medfører skade på treet. Det skal avsettes tilstrekkelig plass i plan og høyde til utvikling av krone. Beskjæring av trær er tillatt.

I anleggsperioden skal arborist rådføres og følge arbeidet, ved tiltak innenfor hensynssonen.

6.2 Hensynssone – bevaring naturmiljø H560_2

Innenfor hensynssone H560_2 markert på plankartet, skal tiltak innenfor hensynssonen planlegges og gjennomføres slik at de ikke medfører skade på treet. Det skal avsettes tilstrekkelig plass i plan og dybde til utvikling av krone og rotsystem. Beskjæring av trær er tillatt.

I anleggsperioden skal det etableres ferdselsfri sone med byggegjerde langs hensynssonens ytterkant. Arborist skal rådføres og følge arbeidet ved tiltak innenfor hensynssonen.

6.3 Hensynssone – bevaring kulturmiljø H570

Bygning omfattet av hensynssone H570 tillates ikke revet, fjernet, flyttet, påbygget eller tilbygget.

Innenfor de enkelte fasadeavsnitt/fasadefag i første etasje på bygningens langsider tillates eksisterende vindus-/portåpninger utvidet med større bredde og høyde, tilpasset byggets kulturminneverdier og estetiske verdier. For øvrig skal bygningens eksteriør og bærekonstruksjoner bevares eller føres tilbake til opprinnelig/eldre utførelse i tråd med dokumentasjon og kulturminnefaglig anbefaling.

Det tillates montert nødvendige sikkerhetstiltak på og/eller rundt bygget.

Ved vedlikehold, reparasjon og oppgradering av eksteriør og bærekonstruksjoner skal opprinnelige/eldre materialer og bygningsdeler bevares med sin opprinnelige plassering. Der verdifulle eldre elementer er tapt skal uttrykk og kvalitet med hensyn til utforming, materialbruk, farger og utførelse videreføres.

Vedlikehold, reparasjon og oppgradering av eksteriør skal gjøres i samråd med Byantikvaren.

Alle søknadspliktige tiltak som berører bevaringsverdiene i eksteriør og bærekonstruksjoner skal legges frem for Byantikvaren før det fattes vedtak.

Dersom bebyggelsen på grunn av brann eller annen uopprettelig skade må rives, tillates det oppført ny bebyggelse med samme dimensjoner, høyder, plassering, fasadematerialer og hoveduttrykk.

7 Båndlagte områder eller båndlegging i påvente av vedtak (pbl. § 11-8 d)

7.1 Båndlegging etter lov om kulturminner H730

Båndleggingssonen omfatter bebyggelse som er forskriftsfredet etter kulturminnelovens § 22a, der følgende inngår: Smie bygningsnummer 81484031 (Askeladden-ID 164084-10). Fredningen omfatter eksteriør og smierommets interiør med originale/gamle overflater.

Innenfor hensynssonen gjelder kulturminnelovens bestemmelser. Her tillates ikke igangsetting av tiltak uten etter særskilt søknad og tillatelse fra rette kulturminnemyndighet.

Rekkefølgebestemmelser og vilkår for gjennomføring

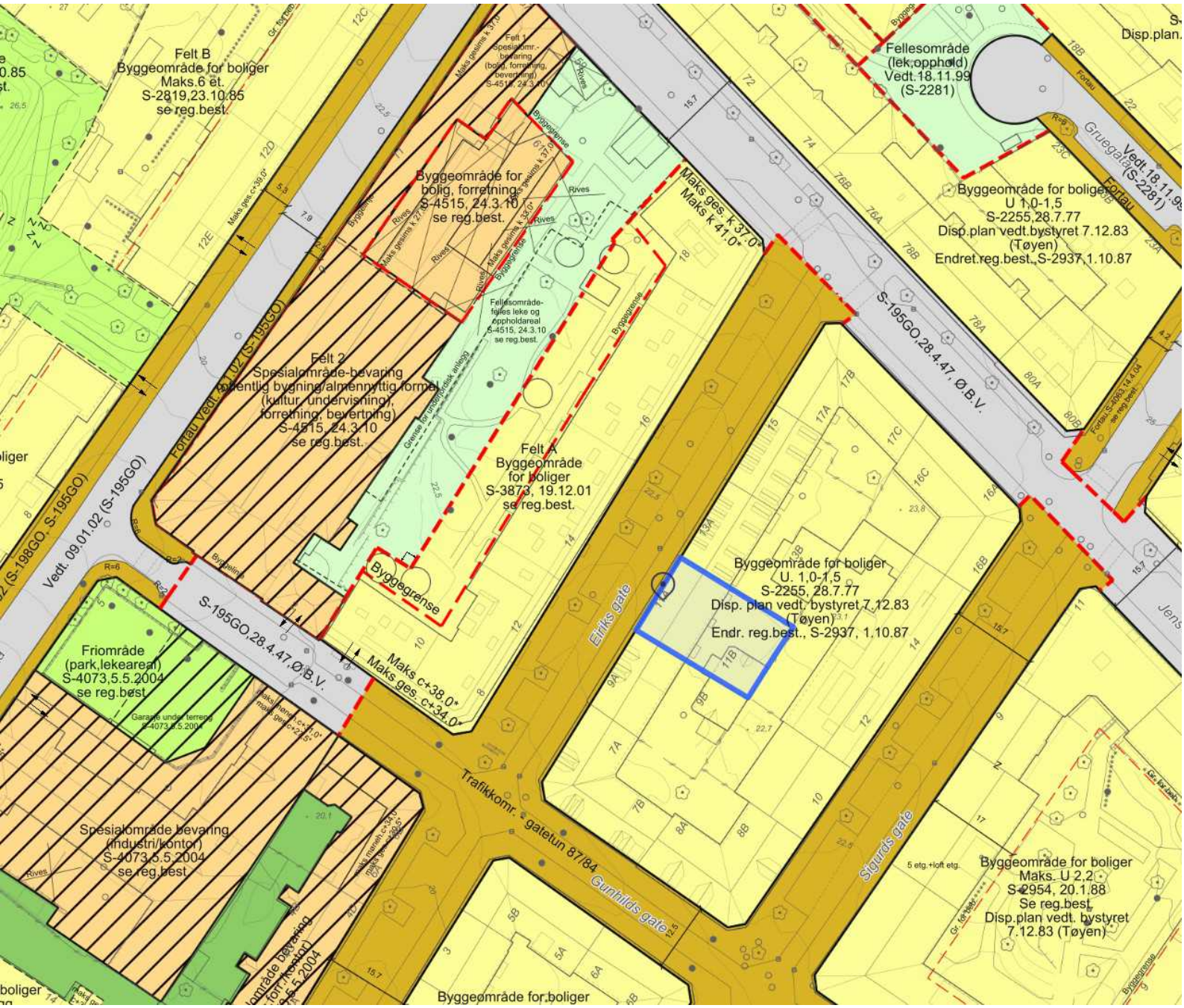
8 Før bebyggelse tas i bruk (Fengsel)

- Før det gis midlertidig brukstillatelse for nye bygge- og anleggstiltak skal Vegetasjonsskjerm (avvisningssone) være opparbeidet.
- Før det gis midlertidig brukstillatelse for nye bygge- og anleggstiltak skal Park 1 (park mot Åkebergveien) være opparbeidet.
- Før det gis midlertidig brukstillatelse for nye bygge- og anleggstiltak skal Park 2 (passasje og areal mot Klosterenga) være opparbeidet.
- Før det gis midlertidig brukstillatelse for nye bygge- og anleggstiltak skal Kjøreveg (atkomst Botsen) være opparbeidet.
- Før det gis midlertidig brukstillatelse for nye bygge- og anleggstiltak skal Veg (langs Åkebergveien) være opparbeidet.
- Før det gis midlertidig brukstillatelse for nye bygge- og anleggstiltak skal tiltak for vegetasjon og vannhåndtering være ferdig opparbeidet.

Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved bystyrets vedtak av 28.05.2025, sak 128/25.

Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, 04.06.2025


Felt B
Byggeområde for boliger
Maks.6 et.
S-2819,23.10.85
se reg.best.
Felt 1
Spesialområde-bevaring
(bolig, forretning, bevertning)
S-4515, 24.3.10
Byggeområde for
bolig, forretning
S-4515, 24.3.10
se reg.best.
Felt 2
Spesialområde-bevaring
offentlig bygning/almennyttig formål
(kultur, undervisning),
forretning, bevertning)
S-4515, 24.3.10
se reg.best.
Felt A
Byggeområde
for boliger
S-3873, 19.12.01
se reg.best.
Fellesområde-
felles leke og
oppholdareal
S-4515, 24.3.10
se reg.best.
Fellesområde
(lek,opphold)
Vedt.18.11.99
(S-2281)
Byggeområde for boliger
U 1,0-1,5
S-2255,28.7.77
Disp.plan vedt.bystyret 7.12.83
(Tøyen)
Endret.reg.best., S-2937,1.10.87
Byggeområde for boliger
U. 1,0-1,5
S-2255, 28.7.77
Disp. plan vedt. bystyret 7.12.83
(Tøyen)
Endr. reg.best., S-2937, 1.10.87
Byggeområde for boliger
Maks. U 2,2
S-2954, 20.1.88
Se reg.best
Disp.plan vedt. bystyret
7.12.83 (Tøyen)
Byggeområde for boliger
Friområde
(park,lekeareal)
S-4073,5.5.2004
se reg.best
Spesialområde bevaring
(industri/kontor)
S-4073,5.5.2004
se reg.best
Vedt. 09.01.02 (S-195GO)
Fortau Vedt. 09.01.02 (S-195GO)
S-195GO,28.4.47, Ø.B.V.
Maks ges. k 37.0*
Maks k 41.0*
Maks c+38.0*
Maks.ges. c+34.0*
Byggegrense
Eriks gate
Trafikkomr. gatetun 87/84
Gurhilds gate
Sigurds gate
Gruegata (S-2281)
Fortau
Garasje under terreng
S-4073,5.5.2004

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:
Eiriks gate 11A, 0650 Oslo
Gnr. 231, Bnr. 106, Snr. 1, andelsnr. 13 i BORETTSLAGET EIRIKSG 11 , Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
306250162

Meglerforetak: Privatmegleren Komplett

Saksbehandler: Synne Vang

Telefon / Mobil: 23 13 59 00 / 994 77 862

E-post: synne.vang@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.
