

Æ

# Bergensgata 40A

0468 Oslo · Oslo kommune

EIE eiendomsmegling

E

Vi hjelper deg med å



**Alice Brandwijk**

EIENDOMSMEGLER | PARTNER

92 30 18 87

alb@eie.no

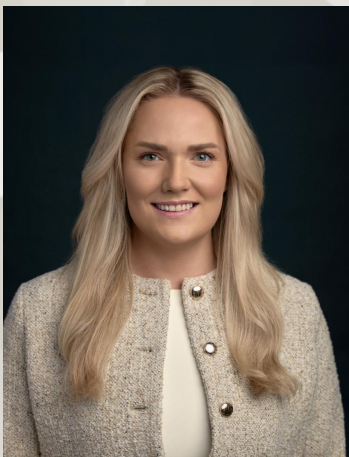
EIE Ullevål & Sagene

E



finne ditt nye hjem

E



## Ane Line Plassen Nordbak

EIENDOMSMEGLER | PARTNER

99 23 16 30

aln@eie.no

EIE Ullevål & Sagene

# INNHOLD

Dette må du vite .....	7
Ditt nye hjem? .....	18
Informasjon & dokumenter ....	106
Kort om oss .....	269

### **Rett til fritt å velge megler**

Valg av eiendomsmeglingsforetak skal være frivillig. Eiendomsmeglingsforetak kan ikke inngå oppdrag om eiendomsmegling dersom inngåelsen av oppdraget er satt som vilkår i avtale om annet enn eiendomsmegling, f.eks. tilbud om lån eller andre banktjenester, jf. Lov om eiendomsmegling § 6-3 (3).



DETTE MÅ  
DU VITE



# Nøkkelinformasjon

## EIENDOM

Bergensgata 40A, 0468 Oslo, Etasje: 5

## MATRIKSEL

Gnr. 222 Bnr. 38 Snr. 35 og Gnr. 522 Bnr. 1 i Oslo kommune

## BOLIGTYPE

Leilighet

## EIERFORM

Eierseksjon

## AREALER

Totalt BRA 72 kvm består av:

- BRA-i (internt bruksareal): 67 kvm

Følgende rom er inkludert i internt bruksareal:

- Entré, stue, kjøkken, bod og 2 soverom.

- BRA-e (eksternt bruksareal): 5 kvm

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 10 kvm

## AREAL

Primærrom: 63 kvm, Bruksareal: 72 kvm, BRA-i: 67 kvm, BRA-e: 5 kvm, TBA: 10 kvm

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. Oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport. Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene.

## ANTALL SOVEROM

2

## BYGGEÅR

2004

## TOMT

Eiet tomt 1987 kvm

## PRISANTYDNING

7 300 000

## TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapporten er avholdt av takstmann Hans-Kristian Brekkås, datert 31.10.2024.

## ANDEL FELLESGJELD/FELLESFORMUE

Andel fellesgjeld: kr. 0,- pr. 31.12.23 12:00

Andel fellesformue: kr. 27 780,- pr. 31.12.23 12:00

Ingen lån registrert på sameiet.

## TOTALPRIS INKL. OMKOSTNINGER

kr 7 300 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

kr 500,- (Tingl.gebyr skjøte)

kr 825,- (Eierskiftegebyr garasje plass)

kr 182 500,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 7 300 000,-))

-----  
kr 184 325,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

-----  
kr 7 484 325,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 9 250,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

-----  
kr 7 493 575,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

## FELLESKOSTNAD

Kr. 2 969,- pr. mnd.

## FELLESKOSTNAD INKLUDERER

Bredbånd, vaktmester, vekttertjenester, trappevask, kommunale avgifter, felles byggforsikring, drift og vedlikehold.

I tillegg har garasjesameiet kvartalsvis innkreving av felleskostnader, det vil si januar, april, juli og oktober. Felleskostnader for garasjeplassen er kr. 860 per kvartal.

## KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnader.

## EIER

Nicholas Robert Iles

## Beskrivelse

### BESKRIVELSE

Entré, stue og kjøkken, to soverom, bod og badrom. Vestvendt balkong på ca. 10 m<sup>2</sup>. Disponibel kjellerbod på ca. 5 m<sup>2</sup>.

### PARKERING

Det medfølger én parkeringsplass i garasjeleiet Bergensgata 26 garasjesameie. Administrasjonsgebyr på kr. 825 tilkommer ved eierskifte av garasjeplassen, og belastes kjøper. Utover dette er det også beboerparkering i området.

Garasjesameiets vedtekter sier følgende:

Eierandel som gir bruksrett til P-plass, og som er ervervet av eier av seksjon i boligsameiene Voldsløkka Park og Lisa Kristoffersens Plass, kan kun overdras til en erverver som er eier av seksjon i et av boligsameiene. Det gjelder ingen slik begrensning for utleie av P-plass.

Ved overdragelse eller utleie av parkeringsplass skal styret snarest mulig gis melding om navn og adresse på erverver eller leietaker. Styret skal også gis melding dersom noen av eierne vil bytte p-plass.

Sameierne har ikke forkjøpsrett når andel i sameiet skifter eier.

Ved anskaffelse av beboerparkering kan man parkere døgnet rundt – også utover det som er maksimal parkeringstid - på parkeringsplasser regulert til beboerparkering. Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene:

- Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 5 950 kroner for ett år
- Motorsykel og moped: 2 975 kroner for ett år
- El-bil : 2 000 kroner for ett år
- El-motorsykel og el-moped: 1 000 kroner for ett år

Det tas forbehold om prisendringer. For mer informasjon

se:

<https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-ogparkering/parking/beboerparkering/>.

## Beliggenhet

### BELIGGENHET

Med Sagene og Bjølsen som utgangspunkt har en alt innen rekkevidde, om det er særegne og koselige butikker, restauranter, marka, trenings- eller kulturtilbud som frister; her er mulighetene mange!

Restauranter som Sagene Lunsjbar, Tiffany's, Sagene Samfunnshus, Villa Paradiso og Mat og Mer har alle sin egen unike atmosfære. Jungel Pizza har også fått plass rett ved Sagene kirke, og er et pizzeria basert på tradisjonen fra New York. I tillegg finner du flere kaffebarer og andre små utsalgssteder. Mjøl bakeri og Norð Bjølsen Bakeri fortjener å trekkes frem som flotte eksempler på godt gammeldags håndverk og ekte service. Sentralt i Arendalsgata finner du Sagene Torg, som byr på et bredt utvalg av blant annet frukt og grønnsaker, samt en spennende ferskvaredisk. Torget blir flittig brukt av beboere i nærområdet og er absolutt verdt et besøk.

Sagene har også et unikt og hyggelig møtested, Mysterud Bar. Valget av navnet på baren er langt fra tilfeldig, da lokalene i en årrekke har vært en særpreget jernvarebutikk drevet av tre generasjoner ved samme navn. Drømmen om en lokal bar i nærmiljøet ble realisert av fem lokale Sagene-gutter, som selv handlet kruttlapper, cowboy- og indianerfigurer på Mysterud da de var små. Baren har et godt utvalg av lokale øltyper fra Oslo-bryggeriene, i tillegg til ulike viner og klassiske cocktails på drinklisten.

En kort spasertur i fine omgivelser langs Akerselva og du ender opp på Grünerløkka eller i Nydalen. I tillegg til flotte grøntområder samt tur- og rekreasjonsmuligheter langs elva, tilbyr området Myraløkka, Bjølsenparken, Geitmyra skolehager og Voldsløkka Idrettsanlegg - sistnevnte med volleyballbaner, skatepark, fotballbaner og joggeløyper. Ikke minst kjøres det opp skispor på Voldsløkka idrettsanlegg vinterstid.

Utdanningsinstitusjoner som BI Nydalen, Blindern - Universitetet i Oslo, OsloMet, Tannlegehøgskolen, Veterinærhøgskolen, Lovisenberg Diakonale Høgskole og Arkitekthøgskolen er alle i nærheten.

Av treningstilbud finner du SATS på Sagene og Myrens Sportssenter på Torshov. Hos Myrens har man tilgang til selve treningssenteret og Oslo Squash, men også til landets råeste klatresenter.

### BEBYGGELSE

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse og næring i området.

### TOMT

Eiet tomt, 1987 kvm

### ADKOMST

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

### OFFENTLIG KOMMUNIKASJON

Bydelen er et kollektivt knutepunkt. I Bergensgata er det busstopp med hyppige avganger med 37-bussen (Nydalen T/Helsfyr), samt 54- bussen (Kjelsås/Kværnerbyen). Fra Arendalsgata går buss nr. 20 (Galgeberg/Skøyen) og Flybussen.

## Innhold

### INNEHOLDER

#### ENTRÉ

Inngangspartiet har vegghengt callinganlegg med videofunksjon. Like inn til høyre er det stort og takhøyt garderobeskap med speilfronter. To skap har plass til oppheng, og to skap har trådkurver. Dette gir fin plass til å organisere bl.a. støvsuger og vaskeutstyr, så vel som yttertøy og sko.

#### STUEN

Stuen og kjøkkenet har en åpen løsning. Selve stuen har plass til romslig sittegruppe og mediemøblement. Fra stuen har du adkomst til den store balkongen på ca. 10 kvadratmeter. Den er ikke overbygget, hvilket forsterker det gode lysinnslippet. Det er tillatt å benytte gass/elektisk grill. Balkongen er vestvendt med gunstige solforhold. Legg merke til at balkongen er utstyrt med manuell markise. Utsynet er fint, og du ser rett ut mot Voldsløkka og ut mot åsen.

#### KJØKKEN

Kjøkkenet har rikelig med oppbevaringsplass i skuffer og skap. Innredningen har profilerte fronter, og benkeplaten er av stein. Oppvaskkummen er nedfelt, med ett-greps kjøkkenarmatur. Overskapene har belysning under, og det er stikkontakter strategisk plassert over kjøkkenbenken. Hvitevarene medfølger, og inkluderer kjøleskap med fryser, og integrert stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin. Vegghengt ventilator.

#### BADEROM

Badet er fra byggeår, og har flislagte gulv og vegger. Det er elektrisk varme i gulvet. I oktober 2024 ble det montert nytt toalett, speilskap med belysning og servantskap. Dusjhjørnet har vegghengt armatur, og glassvegg som skjerner resten av badet mot vannsprut. I hjørnet er det plass og opplegg til vaskemaskin. Mekanisk avtrekksvifte i himling.

#### SOVEROMMENE

Hovedsoverommet har stort garderobeskap, som medfølger ved salg.

Soverom 2 er midt i blinken som gjesterom eller kombinert soverom/kontor.

#### BOD

Fra entréen er det adkomst til romslig bod på ca. 4 kvadratmeter. Leiligheten disponerer også en bod i garasjeanlegget. Den er ca. 5 kvadratmeter.

#### PARKERING I GARASJEANLEGG

Ta heisen ned til kjellerplan, og gå til venstre. Der ser du garasjeplass nummer 54, som medfølger leiligheten ved salg.

#### BYGGEMÅTE

Boligbygg over 6 etasjer samt kjeller.

- Grunnmur, skillende dekker og bærende konstruksjoner i hovedsak av betong.
- Utvendige fasader forblendet med teglstein.
- Flatt yttertak som er utvendig tekket med papp/membran (ikke besiktiget).

#### TAKHØYDE:

Takhøyder er på tilfeldige plasser oppmålt til: 2,26 meter til 2,50 meter i entré. 2,20 meter på bad. 2,50 meter i resten av leiligheten.

#### OPPVARMING:

Elektrisk. Varmefolie i entré og kjøkken/stue. Der det ikke er fastmontert panelovn til visning, medfølger dette heller ikke.

#### VINDUER OG DØRER:

- Vinduer med rammer/karmer av tre, og to-lags glass fra byggeår.
- Balkongdør med rammer/karmer av tre, og to-lags glass fra byggeår.
- Glatte innerdører.
- Entrédør med brannklasse B30 og lydklasse db35.

#### OVERFLATER:

- Gulvflater belagt med parkett. På bad er gulvet flislagt.
- Vegg- og himlingsflater i malte flater.

#### VENTILASJON:

- Naturlig ventilasjon via ventiler. Ventilasjon med tilluftsventiler i yttervegger samt avtrekk på bad og kjøkken.

#### BRANNSLUKKINGSUTSTYR:

- Røykvarsler og brannslukkingsapparat. Brannslange under

kjøkkenbenk er ikke tilkoblet.

#### VARMTVANNBEREDER:

- Varmtvannsbereder på 114 liter fra 2003 plassert i kjøkkeninnredning

Under følger forhold som har fått tilstandsgrad to (TG2 - Kan kreve tiltak. Alder, slitasje, skader mv.) og forhold som har fått TGIU (ikke undersøkt). Ingen forhold har fått tilstandsgrad tre (TG3, hvor strakstiltak er nødvendig):

#### TG2:

##### Våtrom - Bad

- \* Sanitærutstyr/innredning

Drenering fra innebygget systerne er ikke registrert. Eventuell fukt i konstruksjonen vil derfor kunne medføre skader over tid før det oppdages.

- \* Overflater vegger

Riss/sprekker i flisfuger observert i dusjsonen. Kan være en indikasjon på utettheter i våtrommets tettesjikt. Skade bør utbedres. Misfarging/svertesopp påvist på flisfuger. Fuger bør rengjøres/fornyres. Det er riss/sprekker i veggfliser ved toalett. Kan skyldes utettheter i tettesjikt. Skade bør utbedres.

- \* Overflater gulv

Riss/sprekker i flisfuger samt manglende flisfuger observert i dusjsonen. Kan være en indikasjon på utettheter i våtrommets tettesjikt. Skade bør utbedres.

- \* Membran, tettesjikt og overgang til sluk

Tettesjiktet har en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. Rommets lekkasjesikkerhet kan derfor ikke verifiseres, eventuelt bør nytt tettesjikt etableres.

##### Øvrige rom

- \* Overflater gulv

Gulvflater er ikke montert iht monteringsanvisning. Bør utbedres.

- \* Innerdører

Dørbladet til innerdør ved soverom 1 og soverom 2 har kontakt med dørterskel/dørkarm, noe som gjør at døren henger når den åpnes og lukkes. Justering av dørblad/dørkarm kan vurderes.

Tekniske anlegg, VVS-anlegg (sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

- \* Hovedstoppekran

Stoppekran er ikke lokalisert. Stoppekran må lokaliseres og tilkomst etableres. Det er ikke observert lekkasjer, men kan ikke utelukkes. TG2 er valgt for å belyse skaderisiko/behov for tiltak.

##### Elektrisk anlegg

- \* Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

Som følger av manglende samsvarserklæring på deler av det elektriske anlegget som er montert etter år 1999 er TG2 satt i henhold til NS3600. Med bakgrunn i de registrerte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

Balkonger, terrasser, veranda etc.

\* Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)

Rekkverkshøyden er under 1,2 meter. Avvik fra dagens byggteknisk forskrift, grunnet balkonghøyde over 10 meter. Tiltak anbefales.

TGIU:

Fukt i tilliggende konstruksjoner: Våtrommet er bygget som prefabrikkert modul og det er derfor ikke utført hulltaking/fuktmåling.

Stakeluke: Avløpsrørene er skjult og eventuell stakeluke er ikke lokalisert.

Se vedlagte tilstandsrapport for teknisk beskrivelse av eiendommen.

Selger kan fremlegge samsvarserklæring for montering av skinne i stue, folie i stue og gang, bytte av lamper på soverom, og i bod.

## BODER

Det følger med 1 kjellerbod på ca. 5 m<sup>2</sup>.

## Standard

### STANDARD

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. For den utfyllende tekniske standard for øvrig, henvises det til vedlagte tilstandsrapport. Se "Byggemåte" for oppsummering av tilstandsgrad 2.

### SAMMENDRAG FRA SELGERS EGENERKLÆRINGSSKJEMA

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

Ja, kun av faglært.

Firmanavn: TS Håndverk AS, Øvre Måsan 6, 1383 Asker.

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Nytt toalett, nytt servantskap og nytt speilskap.

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

Ja, kun faglært.

Firmanavn: G4 Elektro, Ny Våkås Vei 10, 1395 Hvalstad.

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Legge folie i stue og gang, Montere skinne i stue. Bytte lamper på soverom, i bod, kjøkken, og bytte downlights i gang i oktober 2024.

13.1 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?

Ja. Samsvarserklæring foreligger for utført arbeid.

For mer informasjon, se vedlagt egenerklærings skjema i salgsoppgave.

## FERDIGATTEST / MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det foreligger ferdigattest for oppføring av bygården, datert 31.01.2006

Det foreligger ferdigattest for utvidelse av eksisterende brannalarmanlegg, datert 15.12.2022.

## Energi

### ELEKTRISK ANLEGG

Bygningssakkyndig har foretatt en forenklet vurdering av deler av det elektriske anlegget. Vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, eller kontroll av skjult anlegg. Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er elfagmann. Vurderingen er derfor begrenset til visuelle vurderinger og selgers informasjon. På generelt grunnlag anbefales det alltid å gjennomføre en utvidet el-kontroll.

Forenklet vurdering:

Er det synlig tegn til merker på plugg til varmtvannsbereder: - Nei

Er det synlig tegn på termiske skader: - Nei

Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringskap: - Nei

Selgers opplysninger:

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert: - Ukjent

Foreligger det eltilsynrapport fra de siste fem år: - Ukjent

Forekommer det at sikringer løses ut: - Ukjent

Har det vært brann, brantilløp eller varmgang i anlegget: - Ukjent

Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne: - Ja

Har det vært utført egeninnsats eller ufaglært arbeid på det elektriske anlegget: - Ukjent

Fungerer hvitevarer som følger boligen: - Ukjent

Sikringskap med automatsikringer er plassert i bod. Leiligheten har delvis skjult og delvis åpent elektrisk anlegg.

Det fremgår av selgers egenerklæring/den bygningsskyndiges tilstandsrapport at det mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring (er) for hele/deler av det elektriske anlegget.

### OPPVARMING

Leiligheten varmes opp med elektrisk oppvarming. Varmefolie i gang i entré og i stue. Det er gulvvarme på bad.

Selger kan informere om et årlig strømforbruk på ca. 12.500 kWh. Faktisk forbruk vil variere fra husstand til husstand.

Dagens strømleverandør er Fortum, ny eier står fritt til å velge strømleverandør selv.

### ENERGIMERKING

Energiattest med energimerke Oppvarmingskarakter Rød -

Energikarakter D

## Økonomi/drift

### KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnader.

Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer/avgifter.

### EIENDOMSSKATT

Det er innført eiendomsskatt i Oslo. For boliger og fritidsboliger er eiendomsskatten 2,8 promille av eiendomsskattegrunnlaget minus bunnfradraget. Bunnfradraget for 2024 er på inntil 4,7 millioner kroner. Det betales i dag ikke eiendomsskatt på denne boligen, men ved en endring i formuesverdien kan det utløse eiendomsskatt. Vi gjør oppmerksom på at satsen for eiendomsskatt blir fastsatt årlig av bystyret. Eiendomsskatten vil derfor kunne variere fra år til år.

### FORDELING FELLESKOSTNADER

Fellesutgifter: kr 2 969,- pr.mnd.

Bl.a. bredbånd, vaktmestertjenester og renhold i fellesarealer, bomiljøvakt, felles bygningsforsikring, kommunale avgifter, drift og vedlikehold. I tillegg kommer ca. 287,-/mnd ifm. garasjeplassen. Felleskostnader for garasjen er pt. kr. 860,-/kvartal.

Etter opplysninger fra styret, skal felleskostnadene økes med 10% fra 01.01.2025.

Månedlige felleskostnader for seksjonen vil da ligge på ca. 3 266,- pr. mnd.

### FASTE LØPENDE KOSTNADER

Felleskostnader for leiligheten og for garasjeplass, innboforsikring og strøm.

### SPESIFIKASJON AV FELLESGJELD

Sameiet har ikke fellesgjeld.

Overnevnte informasjon er hentet fra forretningsfører.

Det gjøres oppmerksom så at fellesgjelden kan øke over tid, da bygget eldres og kan trenge vedlikeholdsarbeid.

### ÅRSREGNSKAP

#### VOLDSLØKKA PARK SAMEIE

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til. Driftsinntekter for 2023 er på kr. 2.077.833,-, driftskostnader på kr. 1.770.846,- og finansinntekter på kr. 27.690. Dette gir et årsresultat på kr. 334.677,-.

#### BERGENSGATA 26 GARASJESAMEIE

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til. Driftsinntekter for 2023 er på kr. 532.256,-.

driftskostnader på kr. 433.992,-. Dette gir et årsresultat på kr. 98.264,-.

Det gjøres oppmerksom på at regnskapet kan variere over tid.

### FORSIKRING MED POLISENUMMER

KLP Skadeforsikring AS Polisennummer: 5065267

### FORMUESVERDI

Formuesverdi for inntektsåret 2022: Som primærbolig Kr. 1 662 986,- Som sekundærbolig Kr. 6 319 345,-

### SAMEIE

Sameie: Voldsløkka Park Sameie, Orgnr: 887325022

Sameiet består av 48 boligseksjoner på eiendommen gnr. 222, bnr 38 i Oslo kommune. Voldsløkka Park Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 887325022.

### KONTAKTINFO STYRET

voldsløkkapark@hotmail.com eller Vibbo

### HAGEGRUPPE

Sameiet har en egen hagegruppe. De sørger for at sameie har et fokus på bievennlige vekster, stauder som kommer år etter år, og fine farger og dufter hele sesongen. Det plantes i plantekasser og i bed, og på dugnadsdagen har sameiet også etablert barnas solsikkerbed.

### VAKTMESTER OG RENHOLD

Vaktmestertjenester og rengjøring utføres av Vaktmester Andersen AS. Trapper, heiser og fellesareal vaskes en gang pr uke.

### SNØRYDDING/STRØING

Sameiet har avtale med vaktmester om snørydding og strøing i bakgården. Bymiljøetaten i Oslo kommune har ansvar for det kommunale byrom i Oslo.

### VEKERTJENESTE

Boligsameiet har avtale med Securitas og den avtalen innebærer at alle beboere kan kontakte bomiljøvakten.

### GARASJEÅPNER

Assa Abloy er sameiets samarbeidspartner for garasjeporten. For bestilling av ny portåpner/brikke kontakt Assa Abloy på: info.no.entrance@assaabloy.com eller på telefon 22 65 54 50.

### DUGNADSGEBYR

Det er innført dugnadsgebyr på kr. 500,- for de sameiere som ikke deltar på den årlige dugnaden. Dette gebyret vil OBOS kreve inn etterskuddsvis over felleskostnadene.

### SAMARBEIDET MED LISA KRISTOFFERSENS Plass

Vi har felles bakgård og garasjeanlegg sammen med LKP, og vi er avhengig av at vi har et godt samarbeid. I perioden har vi



oppretholdt god dialog og godt samarbeid og vi drar nytte av hverandres saker. Etter en grundig gjennomgang om omfordeling av kostnader på hagedriften i 2022, ble 2023 første prøveåret for denne omleggingen. Det ser ut til å ha gitt oss ønsket resultat.

#### STYRETS ARBEID I 2023/2024

##### Vedlikeholdsprosjekt

Boligblokken fyller 20 år i år, som betyr at bygget eldes. Styret ser at det vil komme flere små og store vedlikeholdsprosjekt i årene fremover, og vi jobber kontinuerlig med å planlegge for dette. I 2023 utførte vi ingen store vedlikehold, men vi fikk skiftet ut fliser i oppgangene som var ødelagt, og vi fikk installert sikringslister på alle ytterdører. Ellers har året gått med til å planlegge for kommende prosjekter, se nedenfor brannsikringsprosjektet som kommer i 2025.

##### Kontinuerlig fokus på sikring mot vannlekkasjer

Som tidligere år ser styret at vi fortsatt rammes av en del vannlekkasjer, og økt antall forsikrings saker fører til økt forsikringspremie for bygget. Vi jobber videre med å få mer informasjon ut til beboere, sikre bedre merking av stoppekraner i kjelleren til hver enkelt leilighet. I tillegg vil det komme retningslinjer for egenkontroll for egen leilighet.

Styret fortsetter derfor fokus på vedlikeholdsplikten som alle eiere har. Det er viktig å følge med på kilder som ofte er årsak til lekkasjer. Dette kan komme fra rennende toalett, som skaper kondens på soilrør, i tillegg har flere toalett opplevd sprekk i vannledninger og slitte deler i sisternen som også fører til lekkasjer, dette går ofte ut over leilighet i etasjen under.

Styret minner om at levetid for varmtvannstanker er sagt å være 15-20 år. De opprinnelige varmtvannstankene er nå 20 år. Flere har byttet ut varmtvannstanken, og andre eiere oppfordres til å vurdere tilsvarende bytte. Ved mistanke om at noe i egen leilighet ikke er OK, det kan være vann rundt varmtvannstanken, susing fra toalett, eller andre ting som man er usikre på, vennligst ta kontakt med rørlegger. Her kan beboere enten velge sin egen rørlegger eller sameiets rørlegger, Rørlegger Teknikk as, de kjenner oss godt, og stiller på kort varsel.

##### STYRETS VEDLIKEHOLDSHISTORIKK

- 2023 Fliser utbedret i oppgangene.

Sikringslister installert på ytterdører.

- 2022 Vedlikehold fasade/Maling av alle vinduer og balkongdører.

Ventilasjonsbytte (ventiler i leiligheters yttervegg, frivillig/valgfritt tiltak).

- 2021 Internett/ Byttet til fiber, ny kollektivavtale med Homenet.

- 2020 Byttet flere lysarmaturer i garasje-/bodanlegg.

Nytt kameraovervåkingsanlegg.

Utbedringer i hagen leegger, levegg over garasjeporten.

- 2019 El-bil lading i garasje (felles infrastruktur).

- 2018 Ny brannsentral.

- 2017 Nytt callinganlegg.

LED-lys i oppganger/fellesarealer.

- 2015 Rens av ventilasjonsanlegget

- 2013 Oppgradering av lekeplass og uteområde.

- 2010 Ytre vedlikehold, Dør- og vinduskarmer ble malt.

Utover styrets vedlikeholdshistorikk, planlegges brannsikringsprosjekter i 2025, samt noe fasade-prosjekt (bytte av fuge). Prosjektene tas fra oppsparte midler.

Bergensgata 26 Garasjesameie: foretaksregister med orgnr: 988979325.

##### GARASJESAMEIETS VEDLIKEHOLDSHISTORIKK:

Større vedlikehold og rehabilitering

- 2022 34 nye brannsensorer installert i garasjen

- 2020 Nytt kameraovervåkingsanlegg

Byttet flere lysarmaturer i garasje-/bodanlegg

- 2019 El-bil lading i garasjen (felles infrastruktur)

- 2018 Ny brannsentral for bygget

21. oktober 2024 ble det avholdt ekstraordinært årsmøte i

garasjesameiet, med følgende vedtatt:

Bergensgata 26 Garasjesameie erstatter dagens garasjeport

med rulleport RR 3000 R fra Assa Abloy. For å

dekke inn kostnadene, betaler eierne av garasjeplass en

engangssum på kr 3.000,- pr. plass. Faktura sendes ut med

forfall i begynnelsen av november. Dersom faktura forfaller før

overtakelse av denne boligen, tilfaller faktura selger.

For mer informasjon, kan se borettslagets årsmøtedokumenter

med regnskap, og vedtekter/husordensregler finnes i

salgsoppgaven. Garasjesameiet har også

vedtekter/husordensregler og årsmøteinnkalling med regnskap,

som er vedlagt salgsoppgaven.

#### FORRETNINGSFØRER

OBOS Eiendomsforvaltning AS

#### STYREGODKJENNING

Det foreligger krav om styregodkjennelse av ny erverver i sameiets vedtekter.

Risikoen for å bli godkjent som ny erverver påhviler kjøper og kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om slik godkjennelse foreligger på overtakelsestidspunktet.

Kjøper kan gå til søksmål mot sameiet dersom kjøper mener manglende styregodkjennelse ikke er saklig begrunnet, jf. eierseksjonsloven § 24 tredje ledd.

## Diverse

#### TEKNISKE INSTALLASJONER

Det er internettavtale med GlobalConnect (tidligere HomeNet) gjennom sameiet. Dagens eier opplyser om at det er god hastighet med 1000/1000 mbps.

#### DYREHOLD

Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

#### DIVERSE

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Gardiner medfølger ikke leiligheten ved salg. Kjøper må regne med noe bruksmerker på overflater, f.eks merker etter bilder/oppheng osv.

Det gjøres oppmerksom på at leiligheten og vinduer ble vasket ut i forkant av fotografering. Det vil ikke gjennomføres ny vask til overtakelse.

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23. Bare fysiske personer kan erverve boligseksjoner i sameiet.

#### RADONMÅLING

Fra og med 1. januar 2014 må alle som leier ut bolig ha gjennomført radonmåling av boligen og kunne fremvise dokumentasjon på at radonnivåene er forsvarlig. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, både de som leies ut av det offentlige, virksomheter og private, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig. Også institusjoner o.l. omfattes dersom beboerne betaler leie.

## Offentlige forhold

#### FORPLIKTELSER, RETTIGHETER OG SERVITUTTER

Kommunen har lovbestemt første prioritets pant (legalpant) i eiendommen for eventuelle ubetalte kommunale skatte- og avgiftskrav. De andre sameierne/sameiet har panterrett i seksjonen for felleskostnader samt andre krav som følge av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for den enkelte bruksenhet overstiger 2 ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt tvangsdekning beslutes gjennomført, jf. lov om eierseksjoner § 31 første ledd. Eiendommens servitutter følger av dens grunnboksblad. For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til hovedbruket / avgivereiendommen. For festenummer gjelder henvisningen servitutter eldre enn festekontrakten. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

Kjøper er gjort kjent med at ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn 2 boligseksjoner i samme eierseksjonssameie, jf. lov om eierseksjoner § 23, første ledd

#### UTLEIE

Utleie er tillatt iht. vedtekter og etter godkjenning fra styret.

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

#### VEI/VANN/KLOAKK

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann- og avløpsnett.

#### REGULERING

Eiendommen ligger i et byggeområde for boliger. Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser S-2255 og S-632 kan sees hos megler.

Reguleringsbestemmelser S-2255 er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262 (kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn. Informasjon om ny kommuneplan med lenke til kartinnsynsløsning finner du på <http://www.kommuneplan.oslo.kommune.no>.

Pågående plansaker:

\* Stavangergata og Lisa Kristoffersens plass - Endring av trafikkmonster - Detaljregulering. Saksnummer: 201719253. Bymiljøetaten foreslår å oppgradere Stavangergata med bredere fortau og opphøyde sykkelfelt. Planforslaget sikrer også areal til overvannshåndtering, beplantning, parkeringsplasser for bevegelsehemmede og lommer for kortere stans tiltenkt varelevering og levering av barn til Margarinfabrikken barnehage. I tillegg sikrer planforslaget at det etableres et torg på Lisa Kristoffersens plass. Plan- og bygningsetaten anbefaler planforslaget.

Mer informasjon om saken, kan ses her:

<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=201719253>

Advokat Dehlis plass består i dag av parkeringsplass og rundkjøring. Nå ønsker bydelen og lokalpolitikere å stenge av og lage en hyggelig nabolagspark. Sommeren 2019 presenterte bydelsdirektøren et forslag til plan for videre arbeid med saken i sak 19/35 "Status for arbeidet med bilfritt byliv ved Advokat Dehlis plass". Bydelsutvalget vedtok den 13.6.19 å støtte administrasjonens plan. Videre fremdrift for planleggingen og eventuell oppstart er ikke kjent for megler, da de er i et tidlig stadie.

Pågående saker:

\* Moldegata 3-5 - Utskifting av vinduer. Saksnummer 202457847. Moldegata 9-11-15 - Utskifting av vinduer. Saksnummer 202457848. Det foreligger tillatelse til tiltaket datert 15.07.2024. Søknaden omfatter utskifting av vinduer på Bjølsen Studentby i Moldegata 3 og 5 og Moldegata 9, 11 og 15. Alle

glassvegger, vinduer og glassdører på bygningene skal skiftes ut grunnet alder og behov for vedlikehold, og det skal ikke utføres andre endringer på fasadene. Størrelser, profiler, materialer og farger på vinduene skal være tilsvarende eksisterende, i den grad det er mulig.

\* Bergensgata 41 - 43 - Etablering av fortau. Saksnummer: 202013759. Søknaden gjelder etablering av fortau langs Bergensgata og Moldegata på Bjølsen i bydel Sagene. Det er gitt rammetillatelse datert 19.01.2021 og igangsettingstillatelse datert 18.02.2021.

\* Moldegata 10 - Oppføring av leilighetsbygg. Saksnummer: 202214935. Rammetillatelse ble gitt den 15.12.2023. Søknaden omfatter oppføring av leilighetsbygg og opparbeidelse av vei i Moldegata, bydel Sagene. Det etableres 13 boenheter med private uteoppholdsarealer fordelt over fem etasjer. Bygningen får felles takterrasse og utearealer på bakken, samt innvendig sykkelparkering og avfallshåndtering på bakkeplan. Det er gitt rammetillatelse datert 15.12.2023.

\* Sarpsborggata 3 B-D - Riving av bakgårdsbygg og oppføring av rekkehus. Saksnummer 202101504. Rammetillatelse ble gitt den 12.07.2021. Det søkes om riving av eksisterende verksted i bakgården, og oppføring av 3 nye boliger i rekke. Tiltaket må sees som en forlengelse av allerede godkjent prosjekt i Sarpsborggata 1. Boligene oppføres i pusset mur, med ulike farger. Bilkjøring og parkering i bakgården avvikles, og bakgården oppgraderes med beplantning og leke- og oppholdsareal.

\* Stavangergata 41 - Loftsutbygging i bevaringsverdig bebyggelse. Saksnummer: 202315953. Tiltaket omfatter utvidelse av eksisterende boenhet opp på loft og innsetting av takvinduer og glugger. Tiltaket er lokalisert i bydel Sagene. Det er gitt rammetillatelse datert 08.01.2024.

## Kjøpsvilkår

### OVERTAGELSE

Overtagelse etter avtale med selger.

### PRISANTYDNING, OMKOSTNINGER OG EVT. FELLESGJELD

kr 7 300 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

kr 500,- (Tingl.gebyr skjøte)

kr 825,- (Eierskiftegebyr garasje plass)

kr 182 500,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 7 300 000,-))

-----  
kr 184 325,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

-----  
kr 7 484 325,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 9 250,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

kr 7 493 575,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

### BOLIGSELGERFORSIKRING

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til kr. 12.000.000,-. Egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgave.

### BETALINGSBETINGELSER

Fullstendig kjøpesum samt omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen dato for overtagelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

### VEDERLAGET

Følgende er avtalt om meglers vederlag:

Eierskiftegebyr trekkes i oppgjør - SELGER (Kr.6 385)

Eierskiftegebyr forretningsfører (Kr.6 385)

Visningshonorar 3400,-/stk (Kr.6 800)

Provisjon (forutsatt salgssum: 7 300 000,-) (Kr.62 050)

Tilrettelegging (Kr.14 900)

Grunnpakke (Kr.9 825)

Foto (Kr.6 500)

Kostnad for utsatt betaling (Factoring) (Kr.2 900)

Markedspakke (Kr.22 900)

Oppgjør (Kr.6 500)

Totalt kr. (Kr.145 145)

Dersom handelen ikke kommer i stand eller at oppdraget sies opp har megleren krav på dekning for påløpte timer, påløpte visninger, grunn og markedspakke samt utlegg.

### OPPDRAGSNUMMER

15-24-0248

## Kjøpsinformasjon

### BUDGIVNING

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi gjør oppmerksom på at det i forbrukerforhold ikke kan inngis bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Eiendomsmegler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn dette. Hos EIE stiller vi strengere krav til frister ved budgivning enn det som følger av Forbrukerinformasjon om budgivning punkt 4, vedlagt i salgsoppgaven. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist enn 30 minutter kan bli avvist.

Eiendomsmegler har ikke ansvar for forsinkelser som skyldes tekniske feil. Akseptfristen er absolutt, det vil si at selger må

akseptere budet og kjøper meddeles aksepten innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen på et annet bud er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud kommer frem til megler og/eller megler rekker å bringe budet videre til selger. Husk alltid å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt og kan formidles til selger. For øvrig vises det til vedlagte forbrukerinformasjon om budgivning.

Alle bud og budforhøyelser skal være skriftlig. I tillegg må legitimasjon være fremlagt, og budet skal signeres av budgiver. Eiendomsmegler kan ikke formidle bud før disse kravene er oppfylt. Vi oppfordrer til å inngi bud elektronisk, ved å trykke på "Gå til budgivning" på eiendommens hjemmeside på eie.no eller ved å trykke på knappen "Gi bud" i finn-annonsen. Ved å benytte denne tjenesten vil vilkårene om legitimasjon og signatur fra budgiver være oppfylt. Som kjøper og selger hos EIE vil du få tilsendt budjournalen etter at handel er inngått. Dette innebærer at alle bud vil bli gjort kjent for partene i den endelige kjøpsavtalen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournalen i anonymisert form. Det er viktig at du gjør deg kjent med all informasjon om boligen, og at du har spurt om det du eventuelt lurer på, før du legger inn et bud.

#### **BOLIGKJØPERPAKKE OG BOLIGKJØPERFORSIKRING**

EIE har sammen med vår samarbeidspartner lansert et gunstig forsikringskonsept for deg som kjøper bolig gjennom EIE.

Kjøpere (ikke juridiske personer) har anledning til å tegne Boligkjøperpakken. Denne kan inkludere bl.a. husforsikring, innboforsikring, dobbel rentedekning, flytteforsikring og boligkjøperforsikring som gir deg juridisk bistand dersom du ønsker å reklamere på boligkjøpet. Kjøpere (ikke juridiske personer) kan også velge å kun tegne boligkjøperforsikring.

Boligkjøperpakken/boligkjøperforsikring må tegnes senest i forbindelse med kontraktmøtet.

Produktark for boligkjøperpakken og boligkjøperforsikring ligger vedlagt i salgsoppgaven. Ta kontakt med megler for ytterligere informasjon.

#### **LOVANVENDELSE**

Generelle bestemmelser Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at

interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbrukerkjøp - definisjon: Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon: Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp. Ikke-forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens

arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Ane Line Plassen Nordbak  
Eiendomsmegler | Partner  
Mob: 99 23 16 30  
[/ E-post: aln@eie.no

Uautorisert kopiering eller gjenbruk av all tekst og alle bilder i denne annonse/salgsoppgave er ikke tillatt.

#### **HVITVASKING**

Eiendomsmegler er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Hvitvaskingsloven pålegger megler å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. Dersom kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette medfører at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket misligholder kjøper avtalen. Dette vil kunne gi selger rettigheter etter avhendingsloven, herunder rett til å heve kjøpet og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning dersom misligholdet er vesentlig. I tilfeller der det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må megler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i så fall ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha krav mot selger etter avhendingslovens bestemmelser om mislighold og forsinkelse.

Dersom kundetiltak ikke lar seg gjennomføre vil EIE eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

#### **PERSONVERN**

Som interessent, budgiver og kjøper vil dine personopplysninger bli registrert og lagret. Som eiendomsmeglingsforetak har vi plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Dette innebærer at mulighetene for å få slettet personopplysninger er begrenset. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://eie.no/eiendom/personvernerklaering>

## Megler

#### **AVDELING**

Sagene & Bjølsen Eiendomsmegling AS  
EIE Ullevål & Sagene  
Org. nr: 989734598  
Maridalsveien 154 A  
0461 Oslo  
Tlf: 22 02 11 60

#### **ANSVARLIG MEGLER**

Eiendomsmegler | Partner Alice Brandwijk

#### **SAKSBEHANDLERE**

Alice Brandwijk  
EIE Ullevål & Sagene  
Eiendomsmegler | Partner  
Mob: 92 30 18 87 / E-post: alb@eie.no



# DITT NYE HJEM?











# Bergensgata 40A, 0468 OSLO

## Leilighet - 5. Etasje



Ordernr. 15063173

 **Anticimex**

Planskissen er ikke i målestokk.

Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som eksakte. Det tas ikke ansvar for evt. feil. Planskisse er utarbeidet av Anticimex. Alle rettigheter ved bruk av planskisse tilhører Anticimex.





# EIE har Norges mest fornøyde boligkunder\*

Eiendomsmeglere forvalter det mest dyrebare kundene våre eier, og vi verdsetter derfor tilliten fra våre kunder høyt.

Hver dag står vi på for å gi dere Premium rådgivning, og trygghet og forutsigbarhet gjennom hele boligprosessen. For tredje gang har EIE bevist at disse verdiene gir de mest fornøyde boligkundene i landet\*. Vi takker ydmykt for tilliten.



\*EIE ble bransjevinner i Norsk Kundebarometer 2023, 2021 og 2020. Og 2. plass i 2022. Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. [www.kundebarometer.no](http://www.kundebarometer.no)













# EIE er bransjevinner i Norsk Bærekraftbarometer 2023\*

EIE har et uttalt mål å være en attraktiv, inkluderende og trygg arbeidsplass. Vi har troen på at mangfold ikke bare sikrer god balanse, men også driver innovasjon og vekst.

Vi er takknemlig for at våre kunder deler vårt fokus på bærekraft, innovasjon, inkludering og mangfold.



\*EIE ble bransjevinner i Norsk Bærekraftbarometer 2023, 2022 og 2020.  
Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. [www.barekraftbarometer.com](http://www.barekraftbarometer.com)



























































































































































































Reservert  
54

Reservert  
53









































BJØLSE

Ekstra  
Pølse & Vindkebab

FAST  
SOMMERPRISER  
24,99



vitus  
apotek+

MENY

Mester Grønn

ENHALLEN

SI JÅTIL  
STØRT  
UTVALG  
OG FERSE  
RAVARER

100%  
FORNYTID

NYE  
SØNNEPROSER  
109,99





43

41

PARTI-DIRE  
39.90

1000 takk  
for at du velger  
REMA 1000

Velkommen!  
-24 (7-24)







































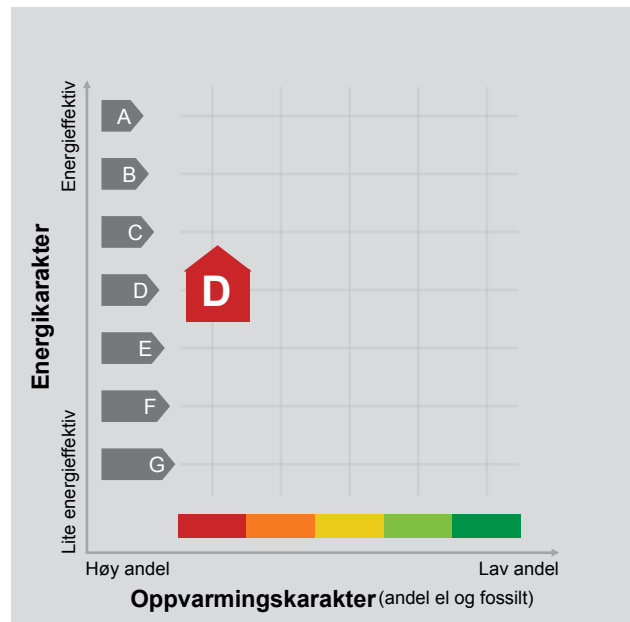
# INFORMASJON & DOKUMENTER





# ENERGIATTEST

Adresse	Bergensgata 40A
Postnummer	0468
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	222
Bruksnummer	38
Seksjonsnummer	35
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	81755272
Bruksenhetsnummer	H0502
Merkenummer	Energiattest-2024-45698
Dato	31.10.2024



**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](http://www.enova.no/energimerking).

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innnetemperaturen**

**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)

- **Velg hvitevarer med lavt forbruk**
- **Tiltak utendørs**

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

- **Monter blafrespjeld på kjøkkenventilator**
- **Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innklima 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.

<b>Bygningskategori:</b>	Boligblokker
<b>Bygningstype:</b>	Leilighet
<b>Byggeår</b>	2004
<b>Bygningsmateriale:</b>	Betong
<b>BRA:</b>	72
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	1
<b>Detaljert vegger:</b>	Nei
<b>Detaljert vindu:</b>	Nei

### Teknisk installasjon

**Oppvarming:** Elektrisk

**Ventilasjon** Periodisk avtrekk

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/>.

## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på [www.enova.no/energimerking](http://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 energimerkeordningen. 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>)

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](mailto:svarer@enova.no).

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. **24 24 08 95**.



# Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

## Brukertiltak

### Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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. Kjøøl - 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 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: 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 8: 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 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. Monter 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 persiener om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

### Tiltak 10: 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 på luftbehandlingsanlegg

### **Tiltak 11: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

### **Tiltak 12: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

## **Tiltak utendørs**

### **Tiltak 13: 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 14: Montere urbryter på motorvarmer**

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

### **Tiltak 15: 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.

### **Tiltak 16: 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 på elektriske anlegg**

### **Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme**

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres 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.

### **Tiltak 18: 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.



Kommune: 0301 OSLO

Data uthentet: 28.10.2024 kl. 12:00

Seksjon: Gnr: 222 Bnr: 38 Snr: 35

Oppdatert per: 28.10.2024 kl. 12:00

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

## Grunnboksinformasjon

### HJEMMELSOPPLYSNINGER

#### Rettighetshavere til eiendomsrett

2016/154296-1/200

22.02.2016

**HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**

VEDERLAG: NOK 4.650.000

OMSETNINGSTYPE: Fritt salg

Iles Nicholas Robert

F.NR: 221292\*\*\*\*\*

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

#### Dokumenter av særlig interesse for salg- eller pantsettelsesadgang

2024/2111830-2/200 REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN SAMTYKKE FRA RETTIGHETSHAVER

### HEFTELSE

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift.

Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

### Pengeheftelser

2024/2111830-1/200

17.10.2024 15:29

**PANTEDOKUMENT**

BELØP: NOK 7.200.000

PANTHAVER: EIE ØKONOMI AS

ORG.NR: 990025983

ELEKTRONISK INNSENDT

2024/2111830-2/200

17.10.2024 15:29

**REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN SAMTYKKE FRA  
RETTIGHETSHAVER**

RETTIGHETSHAVER: EIE ØKONOMI AS

ORG.NR: 990025983

ELEKTRONISK INNSENDT

### Servitutter

#### Servitutter i eiendomsrett

1954/309633-2/105

29.10.1954

**BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE**

OVERFØRT FRA: KNR:0301 GNR:222 BNR:38

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1956/303717-1/105

30.04.1956

**ERKLÆRING/AVTALE**

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.

OVERFØRT FRA: KNR:0301 GNR:222 BNR:38

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2002/80749-1/105

09.12.2002

**ERKLÆRING/AVTALE**

Midlertidig dispensasjon fra Plan-og bygningslovens § 67 på følgende vilkår.Bergensgt.godkjennes inntil videre i son nåvær.bredde.

Best.om overdragelse av veigrunn.

Med flere bestemmelser

Kommune: 0301 OSLO

Data uthentet: 28.10.2024 kl. 12:00

Seksjon: Gnr: 222 Bnr: 38 Snr: 35

Oppdatert per: 28.10.2024 kl. 12:00

OVERFØRT FRA: KNR:0301 GNR:222 BNR:38  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

**2003/37413-2/105**

20.06.2003

**ERKLÆRING/AVTALE**

Rettighetshaver: Oslo Kommune  
Bestemmelse om veg  
Bestemmelse om vann/kloakkledning  
Bestemmelse om gjerde  
Med flere bestemmelser  
OVERFØRT FRA: KNR:0301 GNR:222 BNR:38  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

**2004/21411-1/105**

26.03.2004

**ERKLÆRING/AVTALE**

Nettstasjon nr.9072  
OVERFØRT FRA: KNR:0301 GNR:222 BNR:38  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

**2004/33121-2/105**

14.05.2004

**ERKLÆRING/AVTALE**

samme rett til uteoppholdsarealet.  
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune Plan- og bygningstaten  
OVERFØRT FRA: KNR:0301 GNR:222 BNR:38  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

**2004/33121-3/105**

14.05.2004

**ERKLÆRING/AVTALE**

samme rettigheter og plikter til gnr. 522 bnr. 1.  
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo komune Plan- og bygningstaten.  
OVERFØRT FRA: KNR:0301 GNR:222 BNR:38  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

**2004/33121-6/105**

14.05.2004

**ERKLÆRING/AVTALE**

Forbud mot innhegning  
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune Plan- og bygningstaten,  
OVERFØRT FRA: KNR:0301 GNR:222 BNR:38  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

**2004/33121-7/105**

14.05.2004

**ERKLÆRING/AVTALE**

Bestemmelse om adkomstrett  
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune Plan-og bygningstaten.  
OVERFØRT FRA: KNR:0301 GNR:222 BNR:38  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

**2004/33121-8/105**

14.05.2004

**ERKLÆRING/AVTALE**

Bruksrett  
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune Plan- og bygningstaten.  
OVERFØRT FRA: KNR:0301 GNR:222 BNR:38  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

**2004/33121-10/105**

14.05.2004

**ERKLÆRING/AVTALE**

RETTIGHETSHAVER: KNR:0301 GNR:222 BNR:183  
Bestemmelse om adkomstrett  
Bruksrett  
OVERFØRT FRA: KNR:0301 GNR:222 BNR:38  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

**2004/33121-11/105**

14.05.2004

**ERKLÆRING/AVTALE**

Bestemmelse om vann/kloakkledning  
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune Vann og avløpsetaten  
OVERFØRT FRA: KNR:0301 GNR:222 BNR:38  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

**2005/82538-1/105**

01.12.2005

**ERKLÆRING/AVTALE**

Bestemmelse om installert stagforankringer på kommunal



Kommune: 0301 OSLO

Data uthentet: 28.10.2024 kl. 12:00

Seksjon: Gnr: 222 Bnr: 38 Snr: 35

Oppdatert per: 28.10.2024 kl. 12:00

regulert veigrunn.  
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo Kommune  
v/Samferdselsdepartementet.

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

## GRUNNDATA

2004/35786-1/105

28.05.2004

### SEKSJONERING

#### OPPRETTET SEKSJONER:

SNR: 35

FORMÅL: Bolig

SAMEIEBRØK: 66/3979

Bestemmelser om tilleggsdel, se under servitutter.

Gjelder seksjon nr. 1-11

For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.

## RETTIGHETER PÅ ANDRE EIENDOMMER

Rettigheter på 0301-522/1

### Pengeheftelser

### Servitutter

#### Servitutter i eiendomsrett

2004/33121-4/105

14.05.2004

### ERKLÆRING/AVTALE

RETTIGHETSHAVER: KNR:0301 GNR:222 BNR:38  
RETTIGHETSHAVER: KNR:0301 GNR:222 BNR:38 SNR:1  
RETTIGHETSHAVER: KNR:0301 GNR:222 BNR:38 SNR:2  
RETTIGHETSHAVER: KNR:0301 GNR:222 BNR:38 SNR:3  
RETTIGHETSHAVER: KNR:0301 GNR:222 BNR:38 SNR:4  
RETTIGHETSHAVER: KNR:0301 GNR:222 BNR:38 SNR:5  
RETTIGHETSHAVER: KNR:0301 GNR:222 BNR:38 SNR:6  
RETTIGHETSHAVER: KNR:0301 GNR:222 BNR:38 SNR:7  
RETTIGHETSHAVER: KNR:0301 GNR:222 BNR:38 SNR:8  
RETTIGHETSHAVER: KNR:0301 GNR:222 BNR:38 SNR:9  
RETTIGHETSHAVER: KNR:0301 GNR:222 BNR:38 SNR:10  
RETTIGHETSHAVER: KNR:0301 GNR:222 BNR:38 SNR:11  
RETTIGHETSHAVER: KNR:0301 GNR:222 BNR:38 SNR:12  
RETTIGHETSHAVER: KNR:0301 GNR:222 BNR:38 SNR:13  
RETTIGHETSHAVER: KNR:0301 GNR:222 BNR:38 SNR:14  
RETTIGHETSHAVER: KNR:0301 GNR:222 BNR:38 SNR:15  
RETTIGHETSHAVER: KNR:0301 GNR:222 BNR:38 SNR:16  
RETTIGHETSHAVER: KNR:0301 GNR:222 BNR:38 SNR:17  
RETTIGHETSHAVER: KNR:0301 GNR:222 BNR:38 SNR:18  
RETTIGHETSHAVER: KNR:0301 GNR:222 BNR:38 SNR:19  
RETTIGHETSHAVER: KNR:0301 GNR:222 BNR:38 SNR:20  
RETTIGHETSHAVER: KNR:0301 GNR:222 BNR:38 SNR:21  
RETTIGHETSHAVER: KNR:0301 GNR:222 BNR:38 SNR:22  
RETTIGHETSHAVER: KNR:0301 GNR:222 BNR:38 SNR:23  
RETTIGHETSHAVER: KNR:0301 GNR:222 BNR:38 SNR:24  
RETTIGHETSHAVER: KNR:0301 GNR:222 BNR:38 SNR:25  
RETTIGHETSHAVER: KNR:0301 GNR:222 BNR:38 SNR:26  
RETTIGHETSHAVER: KNR:0301 GNR:222 BNR:38 SNR:27  
RETTIGHETSHAVER: KNR:0301 GNR:222 BNR:38 SNR:28  
RETTIGHETSHAVER: KNR:0301 GNR:222 BNR:38 SNR:29  
RETTIGHETSHAVER: KNR:0301 GNR:222 BNR:38 SNR:30  
RETTIGHETSHAVER: KNR:0301 GNR:222 BNR:38 SNR:31  
RETTIGHETSHAVER: KNR:0301 GNR:222 BNR:38 SNR:32  
RETTIGHETSHAVER: KNR:0301 GNR:222 BNR:38 SNR:33  
RETTIGHETSHAVER: KNR:0301 GNR:222 BNR:38 SNR:34  
RETTIGHETSHAVER: KNR:0301 GNR:222 BNR:38 SNR:35  
RETTIGHETSHAVER: KNR:0301 GNR:222 BNR:38 SNR:36  
RETTIGHETSHAVER: KNR:0301 GNR:222 BNR:38 SNR:37

Kommune: 0301 OSLO

Data uthentet: 28.10.2024 kl. 12:00

Seksjon: Gnr: 222 Bnr: 38 Snr: 35

Oppdatert per: 28.10.2024 kl. 12:00

RETTIGHETSHAVER: KNR:0301 GNR:222 BNR:38 SNR:38  
RETTIGHETSHAVER: KNR:0301 GNR:222 BNR:38 SNR:39  
RETTIGHETSHAVER: KNR:0301 GNR:222 BNR:38 SNR:40  
RETTIGHETSHAVER: KNR:0301 GNR:222 BNR:38 SNR:41  
RETTIGHETSHAVER: KNR:0301 GNR:222 BNR:38 SNR:42  
RETTIGHETSHAVER: KNR:0301 GNR:222 BNR:38 SNR:43  
RETTIGHETSHAVER: KNR:0301 GNR:222 BNR:38 SNR:44  
RETTIGHETSHAVER: KNR:0301 GNR:222 BNR:38 SNR:45  
RETTIGHETSHAVER: KNR:0301 GNR:222 BNR:38 SNR:46  
RETTIGHETSHAVER: KNR:0301 GNR:222 BNR:38 SNR:47  
RETTIGHETSHAVER: KNR:0301 GNR:222 BNR:38 SNR:48  
RETTIGHETSHAVER: KNR:0301 GNR:222 BNR:183  
RETTIGHETSHAVER: KNR:0301 GNR:222 BNR:226  
RETTIGHETSHAVER: KNR:0301 GNR:222 BNR:226 SNR:1  
RETTIGHETSHAVER: KNR:0301 GNR:222 BNR:226 SNR:2  
RETTIGHETSHAVER: KNR:0301 GNR:222 BNR:226 SNR:3  
RETTIGHETSHAVER: KNR:0301 GNR:222 BNR:226 SNR:4  
RETTIGHETSHAVER: KNR:0301 GNR:222 BNR:226 SNR:5  
RETTIGHETSHAVER: KNR:0301 GNR:222 BNR:226 SNR:6  
RETTIGHETSHAVER: KNR:0301 GNR:222 BNR:226 SNR:7  
RETTIGHETSHAVER: KNR:0301 GNR:222 BNR:226 SNR:8  
RETTIGHETSHAVER: KNR:0301 GNR:222 BNR:226 SNR:9  
RETTIGHETSHAVER: KNR:0301 GNR:222 BNR:226 SNR:10  
RETTIGHETSHAVER: KNR:0301 GNR:222 BNR:226 SNR:11  
RETTIGHETSHAVER: KNR:0301 GNR:222 BNR:226 SNR:12  
RETTIGHETSHAVER: KNR:0301 GNR:222 BNR:226 SNR:13  
RETTIGHETSHAVER: KNR:0301 GNR:222 BNR:226 SNR:14  
RETTIGHETSHAVER: KNR:0301 GNR:222 BNR:226 SNR:15  
RETTIGHETSHAVER: KNR:0301 GNR:222 BNR:226 SNR:16  
RETTIGHETSHAVER: KNR:0301 GNR:222 BNR:226 SNR:17  
RETTIGHETSHAVER: KNR:0301 GNR:222 BNR:226 SNR:18  
RETTIGHETSHAVER: KNR:0301 GNR:222 BNR:226 SNR:19  
RETTIGHETSHAVER: KNR:0301 GNR:222 BNR:226 SNR:20  
RETTIGHETSHAVER: KNR:0301 GNR:222 BNR:226 SNR:21  
RETTIGHETSHAVER: KNR:0301 GNR:222 BNR:226 SNR:22  
RETTIGHETSHAVER: KNR:0301 GNR:222 BNR:226 SNR:23  
RETTIGHETSHAVER: KNR:0301 GNR:222 BNR:226 SNR:24  
RETTIGHETSHAVER: KNR:0301 GNR:222 BNR:226 SNR:25  
RETTIGHETSHAVER: KNR:0301 GNR:222 BNR:226 SNR:26  
RETTIGHETSHAVER: KNR:0301 GNR:222 BNR:226 SNR:27  
RETTIGHETSHAVER: KNR:0301 GNR:222 BNR:226 SNR:28  
RETTIGHETSHAVER: KNR:0301 GNR:222 BNR:226 SNR:29  
RETTIGHETSHAVER: KNR:0301 GNR:222 BNR:226 SNR:30  
RETTIGHETSHAVER: KNR:0301 GNR:222 BNR:226 SNR:31  
RETTIGHETSHAVER: KNR:0301 GNR:222 BNR:226 SNR:32  
RETTIGHETSHAVER: KNR:0301 GNR:222 BNR:226 SNR:33  
RETTIGHETSHAVER: KNR:0301 GNR:222 BNR:226 SNR:34  
RETTIGHETSHAVER: KNR:0301 GNR:222 BNR:226 SNR:35  
RETTIGHETSHAVER: KNR:0301 GNR:222 BNR:226 SNR:36  
RETTIGHETSHAVER: KNR:0301 GNR:222 BNR:226 SNR:37  
RETTIGHETSHAVER: KNR:0301 GNR:222 BNR:226 SNR:38  
RETTIGHETSHAVER: KNR:0301 GNR:222 BNR:226 SNR:39  
RETTIGHETSHAVER: KNR:0301 GNR:222 BNR:226 SNR:40  
RETTIGHETSHAVER: KNR:0301 GNR:222 BNR:226 SNR:41  
RETTIGHETSHAVER: KNR:0301 GNR:222 BNR:226 SNR:42  
RETTIGHETSHAVER: KNR:0301 GNR:222 BNR:226 SNR:43  
RETTIGHETSHAVER: KNR:0301 GNR:222 BNR:226 SNR:44  
RETTIGHETSHAVER: KNR:0301 GNR:222 BNR:226 SNR:45  
RETTIGHETSHAVER: KNR:0301 GNR:222 BNR:226 SNR:46  
RETTIGHETSHAVER: KNR:0301 GNR:222 BNR:226 SNR:47  
RETTIGHETSHAVER: KNR:0301 GNR:222 BNR:226 SNR:48  
RETTIGHETSHAVER: KNR:0301 GNR:222 BNR:226 SNR:49  
RETTIGHETSHAVER: KNR:0301 GNR:222 BNR:226 SNR:50  
RETTIGHETSHAVER: KNR:0301 GNR:222 BNR:226 SNR:51  
RETTIGHETSHAVER: KNR:0301 GNR:222 BNR:226 SNR:52  
RETTIGHETSHAVER: KNR:0301 GNR:222 BNR:226 SNR:53  
RETTIGHETSHAVER: KNR:0301 GNR:222 BNR:226 SNR:54



Kommune: 0301 OSLO

Data uthentet: 28.10.2024 kl. 12:00

Seksjon: Gnr: 222 Bnr: 38 Snr: 35

Oppdatert per: 28.10.2024 kl. 12:00

RETTIGHETSHAVER: KNR:0301 GNR:222 BNR:226 SNR:55  
RETTIGHETSHAVER: KNR:0301 GNR:222 BNR:226 SNR:56  
RETTIGHETSHAVER: KNR:0301 GNR:222 BNR:226 SNR:57  
Bestemmelse om garasje/parkering  
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune Plan- og  
bygningstaten.  
OVERFØRT FRA: KNR:0301 GNR:222 BNR:38

Rettigheter på 0301-522/1

## Pengeheftelser

## Servitutter

### Servitutter i eiendomsrett

2004/33121-5/105

#### **ERKLÆRING/AVTALE**

14.05.2004

RETTIGHETSHAVER: KNR:0301 GNR:222 BNR:38  
RETTIGHETSHAVER: KNR:0301 GNR:222 BNR:38 SNR:1  
RETTIGHETSHAVER: KNR:0301 GNR:222 BNR:38 SNR:2  
RETTIGHETSHAVER: KNR:0301 GNR:222 BNR:38 SNR:3  
RETTIGHETSHAVER: KNR:0301 GNR:222 BNR:38 SNR:4  
RETTIGHETSHAVER: KNR:0301 GNR:222 BNR:38 SNR:5  
RETTIGHETSHAVER: KNR:0301 GNR:222 BNR:38 SNR:6  
RETTIGHETSHAVER: KNR:0301 GNR:222 BNR:38 SNR:7  
RETTIGHETSHAVER: KNR:0301 GNR:222 BNR:38 SNR:8  
RETTIGHETSHAVER: KNR:0301 GNR:222 BNR:38 SNR:9  
RETTIGHETSHAVER: KNR:0301 GNR:222 BNR:38 SNR:10  
RETTIGHETSHAVER: KNR:0301 GNR:222 BNR:38 SNR:11  
RETTIGHETSHAVER: KNR:0301 GNR:222 BNR:38 SNR:12  
RETTIGHETSHAVER: KNR:0301 GNR:222 BNR:38 SNR:13  
RETTIGHETSHAVER: KNR:0301 GNR:222 BNR:38 SNR:14  
RETTIGHETSHAVER: KNR:0301 GNR:222 BNR:38 SNR:15  
RETTIGHETSHAVER: KNR:0301 GNR:222 BNR:38 SNR:16  
RETTIGHETSHAVER: KNR:0301 GNR:222 BNR:38 SNR:17  
RETTIGHETSHAVER: KNR:0301 GNR:222 BNR:38 SNR:18  
RETTIGHETSHAVER: KNR:0301 GNR:222 BNR:38 SNR:19  
RETTIGHETSHAVER: KNR:0301 GNR:222 BNR:38 SNR:20  
RETTIGHETSHAVER: KNR:0301 GNR:222 BNR:38 SNR:21  
RETTIGHETSHAVER: KNR:0301 GNR:222 BNR:38 SNR:22  
RETTIGHETSHAVER: KNR:0301 GNR:222 BNR:38 SNR:23  
RETTIGHETSHAVER: KNR:0301 GNR:222 BNR:38 SNR:24  
RETTIGHETSHAVER: KNR:0301 GNR:222 BNR:38 SNR:25  
RETTIGHETSHAVER: KNR:0301 GNR:222 BNR:38 SNR:26  
RETTIGHETSHAVER: KNR:0301 GNR:222 BNR:38 SNR:27  
RETTIGHETSHAVER: KNR:0301 GNR:222 BNR:38 SNR:28  
RETTIGHETSHAVER: KNR:0301 GNR:222 BNR:38 SNR:29  
RETTIGHETSHAVER: KNR:0301 GNR:222 BNR:38 SNR:30  
RETTIGHETSHAVER: KNR:0301 GNR:222 BNR:38 SNR:31  
RETTIGHETSHAVER: KNR:0301 GNR:222 BNR:38 SNR:32  
RETTIGHETSHAVER: KNR:0301 GNR:222 BNR:38 SNR:33  
RETTIGHETSHAVER: KNR:0301 GNR:222 BNR:38 SNR:34  
RETTIGHETSHAVER: KNR:0301 GNR:222 BNR:38 SNR:35  
RETTIGHETSHAVER: KNR:0301 GNR:222 BNR:38 SNR:36  
RETTIGHETSHAVER: KNR:0301 GNR:222 BNR:38 SNR:37  
RETTIGHETSHAVER: KNR:0301 GNR:222 BNR:38 SNR:38  
RETTIGHETSHAVER: KNR:0301 GNR:222 BNR:38 SNR:39  
RETTIGHETSHAVER: KNR:0301 GNR:222 BNR:38 SNR:40  
RETTIGHETSHAVER: KNR:0301 GNR:222 BNR:38 SNR:41  
RETTIGHETSHAVER: KNR:0301 GNR:222 BNR:38 SNR:42  
RETTIGHETSHAVER: KNR:0301 GNR:222 BNR:38 SNR:43  
RETTIGHETSHAVER: KNR:0301 GNR:222 BNR:38 SNR:44  
RETTIGHETSHAVER: KNR:0301 GNR:222 BNR:38 SNR:45  
RETTIGHETSHAVER: KNR:0301 GNR:222 BNR:38 SNR:46  
RETTIGHETSHAVER: KNR:0301 GNR:222 BNR:38 SNR:47  
RETTIGHETSHAVER: KNR:0301 GNR:222 BNR:38 SNR:48  
RETTIGHETSHAVER: KNR:0301 GNR:222 BNR:226

Kommune: 0301 OSLO

Data uthentet: 28.10.2024 kl. 12:00

Seksjon: Gnr: 222 Bnr: 38 Snr: 35

Oppdatert per: 28.10.2024 kl. 12:00

RETTIGHETSHAVER: KNR:0301 GNR:222 BNR:226 SNR:1  
RETTIGHETSHAVER: KNR:0301 GNR:222 BNR:226 SNR:2  
RETTIGHETSHAVER: KNR:0301 GNR:222 BNR:226 SNR:3  
RETTIGHETSHAVER: KNR:0301 GNR:222 BNR:226 SNR:4  
RETTIGHETSHAVER: KNR:0301 GNR:222 BNR:226 SNR:5  
RETTIGHETSHAVER: KNR:0301 GNR:222 BNR:226 SNR:6  
RETTIGHETSHAVER: KNR:0301 GNR:222 BNR:226 SNR:7  
RETTIGHETSHAVER: KNR:0301 GNR:222 BNR:226 SNR:8  
RETTIGHETSHAVER: KNR:0301 GNR:222 BNR:226 SNR:9  
RETTIGHETSHAVER: KNR:0301 GNR:222 BNR:226 SNR:10  
RETTIGHETSHAVER: KNR:0301 GNR:222 BNR:226 SNR:11  
RETTIGHETSHAVER: KNR:0301 GNR:222 BNR:226 SNR:12  
RETTIGHETSHAVER: KNR:0301 GNR:222 BNR:226 SNR:13  
RETTIGHETSHAVER: KNR:0301 GNR:222 BNR:226 SNR:14  
RETTIGHETSHAVER: KNR:0301 GNR:222 BNR:226 SNR:15  
RETTIGHETSHAVER: KNR:0301 GNR:222 BNR:226 SNR:16  
RETTIGHETSHAVER: KNR:0301 GNR:222 BNR:226 SNR:17  
RETTIGHETSHAVER: KNR:0301 GNR:222 BNR:226 SNR:18  
RETTIGHETSHAVER: KNR:0301 GNR:222 BNR:226 SNR:19  
RETTIGHETSHAVER: KNR:0301 GNR:222 BNR:226 SNR:20  
RETTIGHETSHAVER: KNR:0301 GNR:222 BNR:226 SNR:21  
RETTIGHETSHAVER: KNR:0301 GNR:222 BNR:226 SNR:22  
RETTIGHETSHAVER: KNR:0301 GNR:222 BNR:226 SNR:23  
RETTIGHETSHAVER: KNR:0301 GNR:222 BNR:226 SNR:24  
RETTIGHETSHAVER: KNR:0301 GNR:222 BNR:226 SNR:25  
RETTIGHETSHAVER: KNR:0301 GNR:222 BNR:226 SNR:26  
RETTIGHETSHAVER: KNR:0301 GNR:222 BNR:226 SNR:27  
RETTIGHETSHAVER: KNR:0301 GNR:222 BNR:226 SNR:28  
RETTIGHETSHAVER: KNR:0301 GNR:222 BNR:226 SNR:29  
RETTIGHETSHAVER: KNR:0301 GNR:222 BNR:226 SNR:30  
RETTIGHETSHAVER: KNR:0301 GNR:222 BNR:226 SNR:31  
RETTIGHETSHAVER: KNR:0301 GNR:222 BNR:226 SNR:32  
RETTIGHETSHAVER: KNR:0301 GNR:222 BNR:226 SNR:33  
RETTIGHETSHAVER: KNR:0301 GNR:222 BNR:226 SNR:34  
RETTIGHETSHAVER: KNR:0301 GNR:222 BNR:226 SNR:35  
RETTIGHETSHAVER: KNR:0301 GNR:222 BNR:226 SNR:36  
RETTIGHETSHAVER: KNR:0301 GNR:222 BNR:226 SNR:37  
RETTIGHETSHAVER: KNR:0301 GNR:222 BNR:226 SNR:38  
RETTIGHETSHAVER: KNR:0301 GNR:222 BNR:226 SNR:39  
RETTIGHETSHAVER: KNR:0301 GNR:222 BNR:226 SNR:40  
RETTIGHETSHAVER: KNR:0301 GNR:222 BNR:226 SNR:41  
RETTIGHETSHAVER: KNR:0301 GNR:222 BNR:226 SNR:42  
RETTIGHETSHAVER: KNR:0301 GNR:222 BNR:226 SNR:43  
RETTIGHETSHAVER: KNR:0301 GNR:222 BNR:226 SNR:44  
RETTIGHETSHAVER: KNR:0301 GNR:222 BNR:226 SNR:45  
RETTIGHETSHAVER: KNR:0301 GNR:222 BNR:226 SNR:46  
RETTIGHETSHAVER: KNR:0301 GNR:222 BNR:226 SNR:47  
RETTIGHETSHAVER: KNR:0301 GNR:222 BNR:226 SNR:48  
RETTIGHETSHAVER: KNR:0301 GNR:222 BNR:226 SNR:49  
RETTIGHETSHAVER: KNR:0301 GNR:222 BNR:226 SNR:50  
RETTIGHETSHAVER: KNR:0301 GNR:222 BNR:226 SNR:51  
RETTIGHETSHAVER: KNR:0301 GNR:222 BNR:226 SNR:52  
RETTIGHETSHAVER: KNR:0301 GNR:222 BNR:226 SNR:53  
RETTIGHETSHAVER: KNR:0301 GNR:222 BNR:226 SNR:54  
RETTIGHETSHAVER: KNR:0301 GNR:222 BNR:226 SNR:55  
RETTIGHETSHAVER: KNR:0301 GNR:222 BNR:226 SNR:56  
RETTIGHETSHAVER: KNR:0301 GNR:222 BNR:226 SNR:57

Bruksrett

Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune Plan- og  
bugningstaten.

OVERFØRT FRA: KNR:0301 GNR:222 BNR:38

Rettigheter på 0301-522/1

### **Pengeheftelser**

### **Servitutter**



Kommune: 0301 OSLO

Data uthentet: 28.10.2024 kl. 12:00

Seksjon: Gnr: 222 Bnr: 38 Snr: 35

Oppdatert per: 28.10.2024 kl. 12:00

**Servitutter i eiendomsrett**

**2004/33121-9/105**

**ERKLÆRING/AVTALE**

14.05.2004

RETTIGHETSHAVER: KNR:0301 GNR:222 BNR:38  
RETTIGHETSHAVER: KNR:0301 GNR:222 BNR:38 SNR:1  
RETTIGHETSHAVER: KNR:0301 GNR:222 BNR:38 SNR:2  
RETTIGHETSHAVER: KNR:0301 GNR:222 BNR:38 SNR:3  
RETTIGHETSHAVER: KNR:0301 GNR:222 BNR:38 SNR:4  
RETTIGHETSHAVER: KNR:0301 GNR:222 BNR:38 SNR:5  
RETTIGHETSHAVER: KNR:0301 GNR:222 BNR:38 SNR:6  
RETTIGHETSHAVER: KNR:0301 GNR:222 BNR:38 SNR:7  
RETTIGHETSHAVER: KNR:0301 GNR:222 BNR:38 SNR:8  
RETTIGHETSHAVER: KNR:0301 GNR:222 BNR:38 SNR:9  
RETTIGHETSHAVER: KNR:0301 GNR:222 BNR:38 SNR:10  
RETTIGHETSHAVER: KNR:0301 GNR:222 BNR:38 SNR:11  
RETTIGHETSHAVER: KNR:0301 GNR:222 BNR:38 SNR:12  
RETTIGHETSHAVER: KNR:0301 GNR:222 BNR:38 SNR:13  
RETTIGHETSHAVER: KNR:0301 GNR:222 BNR:38 SNR:14  
RETTIGHETSHAVER: KNR:0301 GNR:222 BNR:38 SNR:15  
RETTIGHETSHAVER: KNR:0301 GNR:222 BNR:38 SNR:16  
RETTIGHETSHAVER: KNR:0301 GNR:222 BNR:38 SNR:17  
RETTIGHETSHAVER: KNR:0301 GNR:222 BNR:38 SNR:18  
RETTIGHETSHAVER: KNR:0301 GNR:222 BNR:38 SNR:19  
RETTIGHETSHAVER: KNR:0301 GNR:222 BNR:38 SNR:20  
RETTIGHETSHAVER: KNR:0301 GNR:222 BNR:38 SNR:21  
RETTIGHETSHAVER: KNR:0301 GNR:222 BNR:38 SNR:22  
RETTIGHETSHAVER: KNR:0301 GNR:222 BNR:38 SNR:23  
RETTIGHETSHAVER: KNR:0301 GNR:222 BNR:38 SNR:24  
RETTIGHETSHAVER: KNR:0301 GNR:222 BNR:38 SNR:25  
RETTIGHETSHAVER: KNR:0301 GNR:222 BNR:38 SNR:26  
RETTIGHETSHAVER: KNR:0301 GNR:222 BNR:38 SNR:27  
RETTIGHETSHAVER: KNR:0301 GNR:222 BNR:38 SNR:28  
RETTIGHETSHAVER: KNR:0301 GNR:222 BNR:38 SNR:29  
RETTIGHETSHAVER: KNR:0301 GNR:222 BNR:38 SNR:30  
RETTIGHETSHAVER: KNR:0301 GNR:222 BNR:38 SNR:31  
RETTIGHETSHAVER: KNR:0301 GNR:222 BNR:38 SNR:32  
RETTIGHETSHAVER: KNR:0301 GNR:222 BNR:38 SNR:33  
RETTIGHETSHAVER: KNR:0301 GNR:222 BNR:38 SNR:34  
RETTIGHETSHAVER: KNR:0301 GNR:222 BNR:38 SNR:35  
RETTIGHETSHAVER: KNR:0301 GNR:222 BNR:38 SNR:36  
RETTIGHETSHAVER: KNR:0301 GNR:222 BNR:38 SNR:37  
RETTIGHETSHAVER: KNR:0301 GNR:222 BNR:38 SNR:38  
RETTIGHETSHAVER: KNR:0301 GNR:222 BNR:38 SNR:39  
RETTIGHETSHAVER: KNR:0301 GNR:222 BNR:38 SNR:40  
RETTIGHETSHAVER: KNR:0301 GNR:222 BNR:38 SNR:41  
RETTIGHETSHAVER: KNR:0301 GNR:222 BNR:38 SNR:42  
RETTIGHETSHAVER: KNR:0301 GNR:222 BNR:38 SNR:43  
RETTIGHETSHAVER: KNR:0301 GNR:222 BNR:38 SNR:44  
RETTIGHETSHAVER: KNR:0301 GNR:222 BNR:38 SNR:45  
RETTIGHETSHAVER: KNR:0301 GNR:222 BNR:38 SNR:46  
RETTIGHETSHAVER: KNR:0301 GNR:222 BNR:38 SNR:47  
RETTIGHETSHAVER: KNR:0301 GNR:222 BNR:38 SNR:48

rett til sykkelparkering.

Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune Plan og bygningstaten.

OVERFØRT FRA: KNR:0301 GNR:222 BNR:38

-----  
For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingslovens § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.



Kartverket

EIE ULLEVÅL & SAGENE  
MARIDALSVEIEN 154 A  
0461 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as  
Deres referanse: 15-24-0248 (Alice Brandwijk)  
Vår referanse: 3598020/25041477  
Bestilling: C3 2024-10-02 (2) 72

Dato  
02.10.2024

### Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

<b>Dok.nr.:</b>	<b>Embete:</b>	<b>Registrert:</b>	<b>Rettsstiftelse:</b>
33121	105	14.5.2004	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

<b>Knr.</b>	<b>Gnr.</b>	<b>Bnr.</b>	<b>Fnr.</b>	<b>Snr.</b>
0301 OSLO	222	38	0	1

Dokumentet følger vedlagt.

Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider [www.tinglysing.no](http://www.tinglysing.no). På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen  
Statens kartverk Tinglysing

[www.kartverket.no](http://www.kartverket.no)

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom  
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss  
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01  
E-post: [tinglysing@kartverket.no](mailto:tinglysing@kartverket.no) Organisasjonsnummer: 971 040 238





Doknr: 33121 Tinglyst: 14.05.2004 Emb: 105  
STATENS KARTVERK FAST EIENDOMne  
ningsetaten

TINGLYST DAGBOKNR.: 33121 14 MAI 2004 OSLO SKIFTERETT OG BYSKRIVINGSBUREAU 179-17
--

## ERKLÆRING

VEDRØRENDE FØLGENDE GNR/BNR: 222/38, 222/183, 222/226 og 522/1.

- 1. ATKOMSTVEI TIL GARASJEANLEGG:**  
Gnr. 522 bnr. 1 skal ha bruksrett til kjørbare atkomstvei via nedkjøringsrampe over gnr. 222 bnr. 226 som vist med blå farge på kart.
- 2. FELLES UTEOPPHOLDSAREAL:**  
Gnr. 222 bnr. 38 og 226 skal ha samme rettigheter til uteoppholdsarealet på eiendommene gnr. 222 bnr. 38 og 226.
- 3. FELLES GARASJEANLEGG:**  
Gnr. 222 bnr. 38 og 226 skal ha samme rettigheter og plikter til gnr. 522 bnr. 1.
- 4. BILOPPSTILLINGSPLASS/GARASJEPLASS:**  
Gnr. 222 bnr. 226 skal ha bruksrett til 32 parkeringsplasser i garasjeanlegget på gnr. 522 bnr. 1.  
Gnr. 222 bnr. 38 skal ha bruksrett til 39 parkeringsplasser i garasjeanlegget på gnr. 522 bnr. 1.  
Gnr. 222 bnr. 183 skal ha bruksrett til 8 parkeringsplasser i garasjeanlegget på gnr. 522 bnr. 1.
- 5. BODER:**  
Gnr. 222 bnr. 226 skal ha bruksrett til 56 boder på gnr. 522 bnr. 1.  
Gnr. 222 bnr. 38 skal ha bruksrett til 48 boder på gnr. 522 bnr. 1.
- 6. FORBUD MOT INNHEGNING:**  
Gnr. 222 bnr. 38 og 226 skal ikke sette opp gjerde som strider mot bruken av uteoppholdsarealet på gnr. 222 bnr. 38 og 226.
- 7. GANGATKOMST:**  
Gnr. 222 bnr. 38 og 226 skal ha gjensidig bruksrett til gangatkomst over hverandres eiendommer.
- 8. REPARASJONER OG VEDLIKEHOLD:**  
Gnr. 222 bnr. 38, 183, 226 og gnr. 522 bnr. 1 skal ha gjensidig rett til bruk av grunn for reparasjon og vedlikehold.
- 9. SYKKELPARKERING:**  
Gnr. 222 bnr. 38 skal ha bruksrett til sykkelparkering på gnr. 522 bnr. 1.
- 10. UTEOPPHOLDSAREAL OG GANGATKOMST FOR 222/183:**  
Gnr. 222 bnr. 183 skal ha bruksrett til uteoppholdsareal og gangatkomst på eiendommene gnr. 222 bnr. 38 og 226.
- 11. VANN- OG AVLØPSANLEGG:**  
FELLES STIKKLEDNINGER. MELLOM EIERNE AV GNR. 222 BNR. 38, 226 OG GNR. 522 BNR. 1 ER DET INNGÅTT FØLGENDE OVERENSKOMST.

Undertegnede eiere anlegger felles stikkledninger for vann og avløp fra hovedledningene i Bergensgata frem til eiendommene. Ledningsanlegget utføres etter planer som er godkjent av Vann- og avløpsetaten. Ledningseierne er i fellesskap ansvarlige for ledningenes drift og vedlikehold. De grunneiere som får felles stikkledninger gjennom sin eiendom, forplikter seg til



ikke å utføre arbeider som kan skade eller gjøre ledningene utilgjengelige. Likeså gis det fri adgang til nødvendig vedlikehold og reparasjonsarbeider. Dersom det oppstår en tvist vedrørende denne overenskomsten, avgjøres dette ved skjønn. Skjønnsmenn oppnevnes av byfogden, og dette skjønn skal være endelig.

Denne erklæring tinglyses på egne og fremtidige eieres vegne som heftelse på eiendommene

Gårdsnummer	Bruksnummer
222	38, 183 og 226
522	1

Sletting eller endring av punkt 1-9 kan ikke skje uten samtykke fra Oslo kommune v/Plan- og bygningssetaten.

Sletting eller endring av punkt 11 kan ikke skje uten samtykke fra Oslo kommune v/Vann- og avløpsetaten.

Underskrifter:

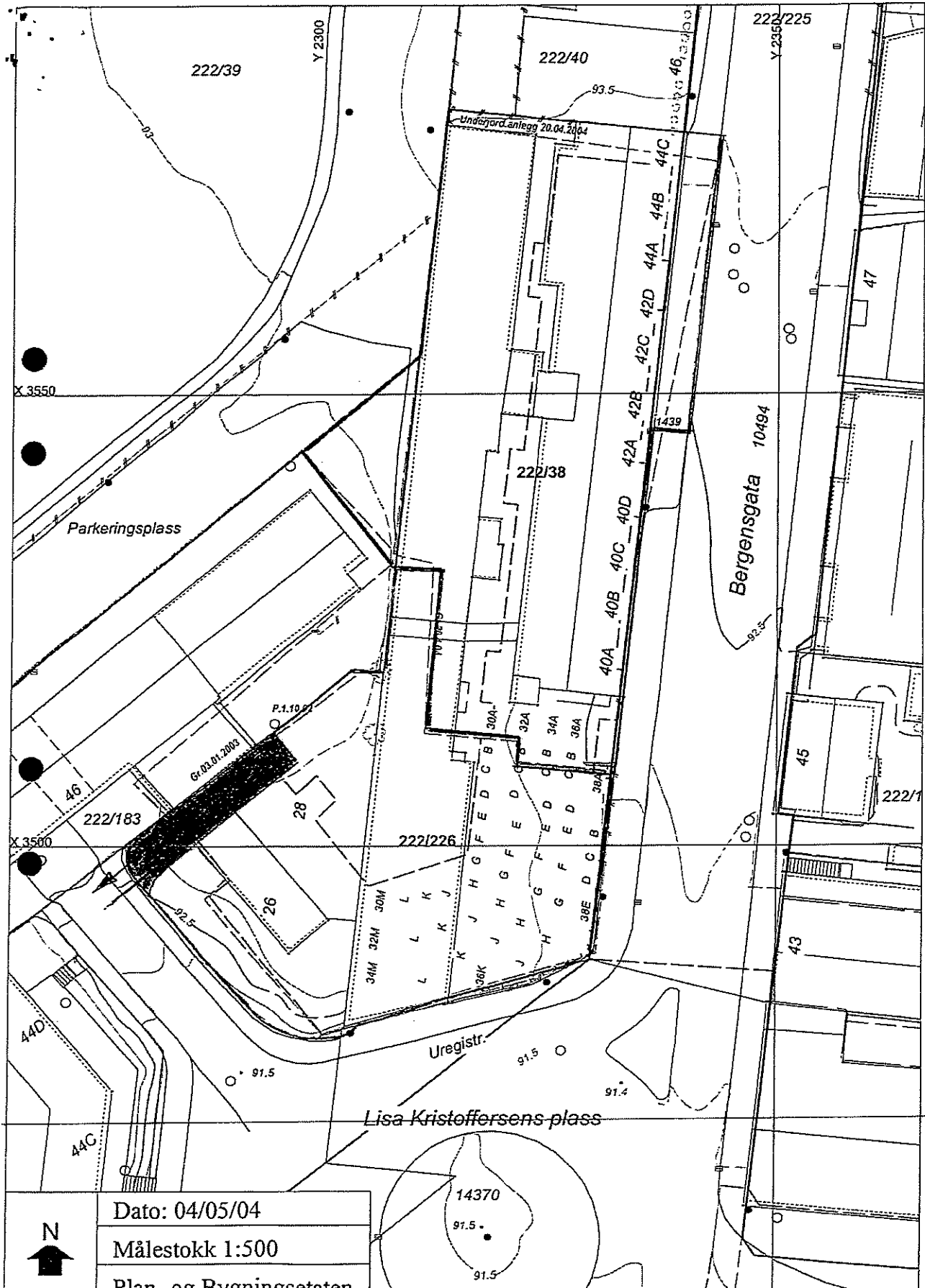
For eiend. 222/38, 226

Og 522/1

Oslo 11.5.04 *Johan H. Andreassen* 979169906  
Sted Dato Ferd Eiendom AS Org.nr.  
Hjemmelshaver  
JOHAN HENRIK ANDRESEN

For eiend.222/183:

STAVANGERGATA BORETTSLAG  
Oslo 07.03.04 *Thomas Sund Sørheim Danielsen* 950167688  
Sted Dato Stavangergata Borettslag Org.nr.  
Hjemmelshaver THOMAS SUND SØRHEIM DANIELSEN  
*Erling Melenius*  
ERLING MELENIUS









Kartverket

EIE ULLEVÅL & SAGENE  
MARIDALSVEIEN 154 A  
0461 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as  
Deres referanse: 15-24-0248 (Alice Brandwijk)  
Vår referanse: 3598009/25041422  
Bestilling: C3 2024-10-02 (2) 71

Dato  
02.10.2024

## Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

<b>Dok.nr.:</b>	<b>Embete:</b>	<b>Registrert:</b>	<b>Rettsstiftelse:</b>
35786	105	28.5.2004	ERKLÆRING/AVTALE SEKSJONERING

### Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

<b>Knr.</b>	<b>Gnr.</b>	<b>Bnr.</b>	<b>Fnr.</b>	<b>Snr.</b>
0301 OSLO	222	38	0	0

Dokumentet følger vedlagt.

Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider [www.tinglysing.no](http://www.tinglysing.no). På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen  
Statens kartverk Tinglysing





RETURNERES TIL:

Advokat Jan-Erik Nielsen  
Postboks 359 Sentrum  
0101 Oslo

Begjæring om:

- Oppdeling i eierseksjoner  
 Reseksjonering

1. EIENDOMMEN

Kommunenr.   Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festnr	Snr
0301 Oslo	222	38		

TINGLYST  
35786  
2. MAI 2004  
OSLO BYRETTE  
OG BYKAMMERRÅDSETE

2. HJEMMELSHAVER(E)

Fødselsnr./Org.nr (11/9 siffer)	Navn	Ideell andel
930 185 930	Ferd Eiendom AS	1/1

3. BEGJÆRING

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner (jf. lov av 23.mai 1997 nr. 31) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.-nr	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal	S.-nr	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal	S.-nr	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal	S.-nr	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal	S.-nr	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal
1	B	46	G	13	B	36		25	B	77		37	B	88		49			
2	B	111	G	14	B	68		26	B	66		38	B	66		50			
3	B	118	G	15	B	68		27	B	87		39	B	87		51			
4	B	118	G	16	B	77		28	B	88		40	B	88		52			
5	B	46	G	17	B	66		29	B	66		41	B	66		53			
6	B	111	G	18	B	87		30	B										
7	B	118	G	19	B	88		31	B										
8	B	118	G	20	B	66		32	B										
9	B	46	G	21	B	87		33	B										
10	B	111	G	22	B	88		34	B										
11	B	118	G	23	B	66		35	B	66		47	B	67		59			
12	B	77		24	B	87		36	B	87		48	B	103		60			
Sum tellere:				3.979 =nevner:				3.979											

Rettinger etter avtale med adv J.-E. Nielsen. BOK 2004-05-02



Doknr: 35786 Tinglyst: 28.05.2004 Emb. 105  
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

4. SUPPLERENDE TEKST

I feltet inntas rettsstiftelser som skal (og kan) tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i. Eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

DATO	PARTENES UNDERSKRIFTER	SIDE 1 AV 3
9.12.2007	<i>John Skogen</i>	BEGJÆRING OM OPPDELING I EIERSEKSJONER/ RESEKSJONERING



## 5. EGENERKLÆRING

Undertegnede erklærer at

- a)  seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,  
eller  
 seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd
- b)  seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen
- c)  inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter
- d)  bruksenhetsens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,  
eller  
 det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven
- e)  ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen,  
eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å  
skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov
- f)  areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke  
vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)
- g)  hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har  
egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom
- h)  hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom,  
eller  
 boligseksjonen er en fritidsbolig,  
eller  
 alle boligene inngår i en samleseksjon bolig
- i)  det er fastsatt vedtekter (§ 28)

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

## 6. TEGNINGER M.V.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

- a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
- b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.  
På tegningene er grensene for bruksenheter, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet  
ledd).
- c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysning.)
- d) Vedtekter (§28). (Skal ikke følge med til tinglysning.)
- e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

## 7. UNDERSKRIFTER

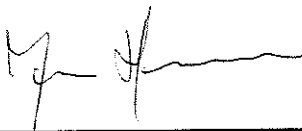
Sted, dato  Oslo, 9.12.2003	Hjemmelshaver (§ 7 og 12) / Styret (§ 13)  John Skoger ihht fullmakt	Ektefelle/registrert partner (ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/ registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres)
-----------------------------------	---	---

DATO  9.12.2003	PARTENES UNDERSKRIFTER  John Skoger	SIDE 2 AV 3  BEGJÆRING OM OPPDELING I EIERSEKSJONER/ RESEKSJONERING
-----------------------	---	--

8. STYRETS SAMTYKKE M V VED RESEKSJONERING

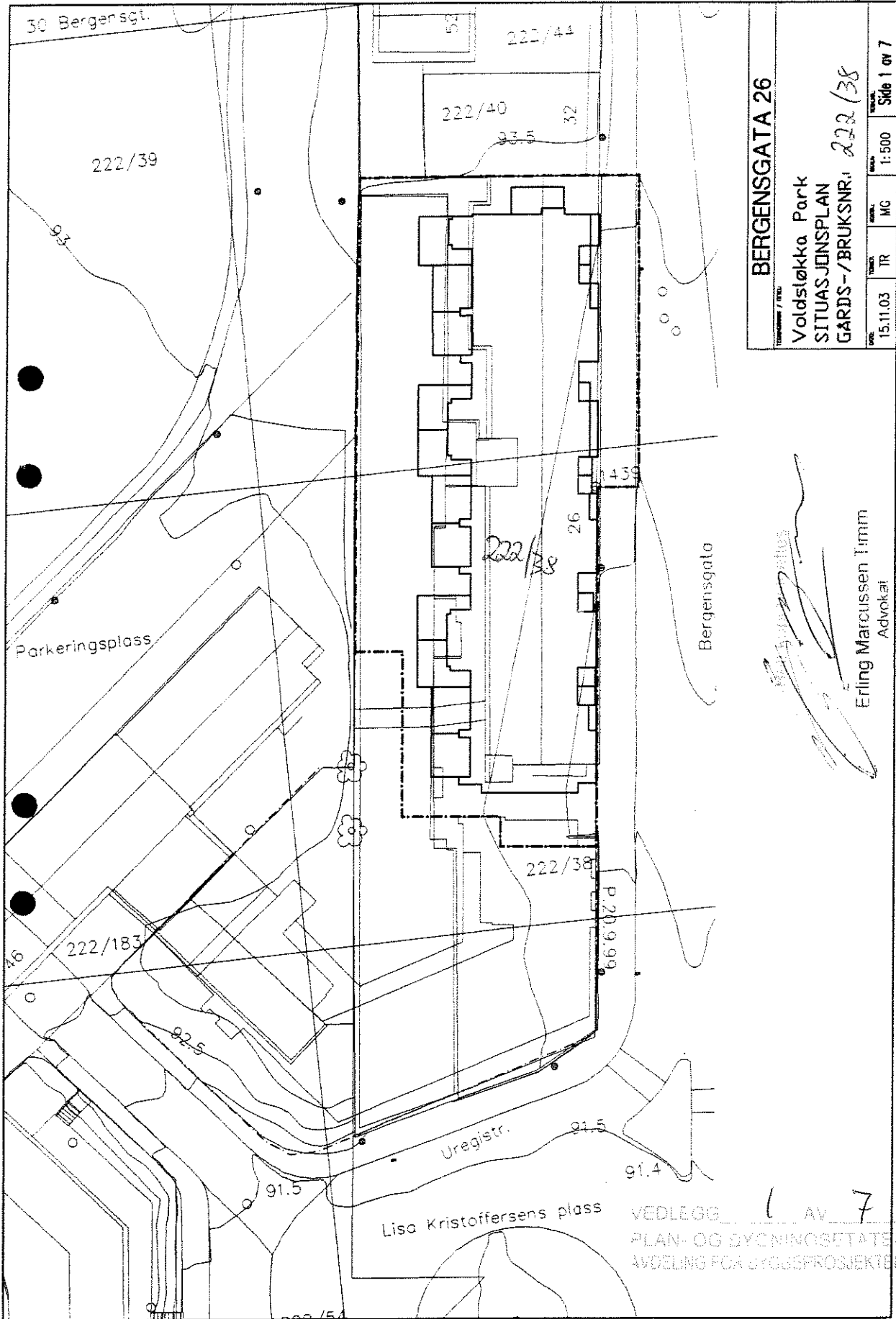
<input type="checkbox"/> Styret samtykker til reseksjonering (§ 12), eller <input type="checkbox"/> Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)	
Dato, Sted	Underskrift

9. KOMMUNENS TILLATELSE TIL SEKSJONERING/RESEKSJONERING

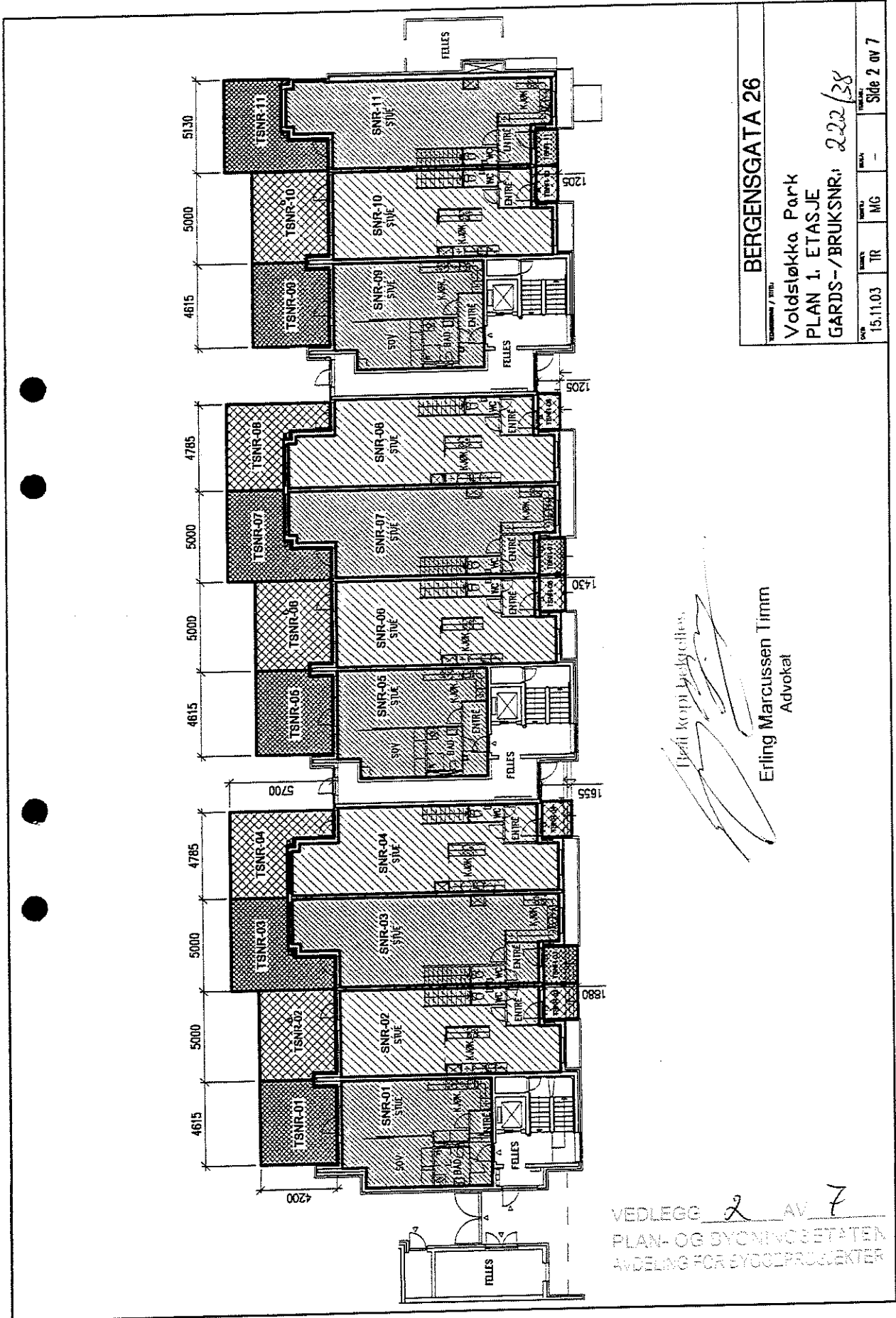
<input type="checkbox"/> Befaring er foretatt <input type="checkbox"/> Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart <input checked="" type="checkbox"/> Tillatelsen er inntatt nedenfor <input type="checkbox"/> Tillatelsen følger vedlagt			
Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering er gitt for:			
Gnr	Bnr	Fnr	Snr
222	38		1-48
			Osb kommune
Dato	Stempel og underskrift		
26/5-04	 Plan- og bygningssetaten AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER		

DATO	PARTENES UNDERSKRIFTER	SIDE 3 AV 3
9.12.2003	John Skoger	BEGJÆRING OM OPPDELING I RESEKSJONER/ RESEKSJONERING





2



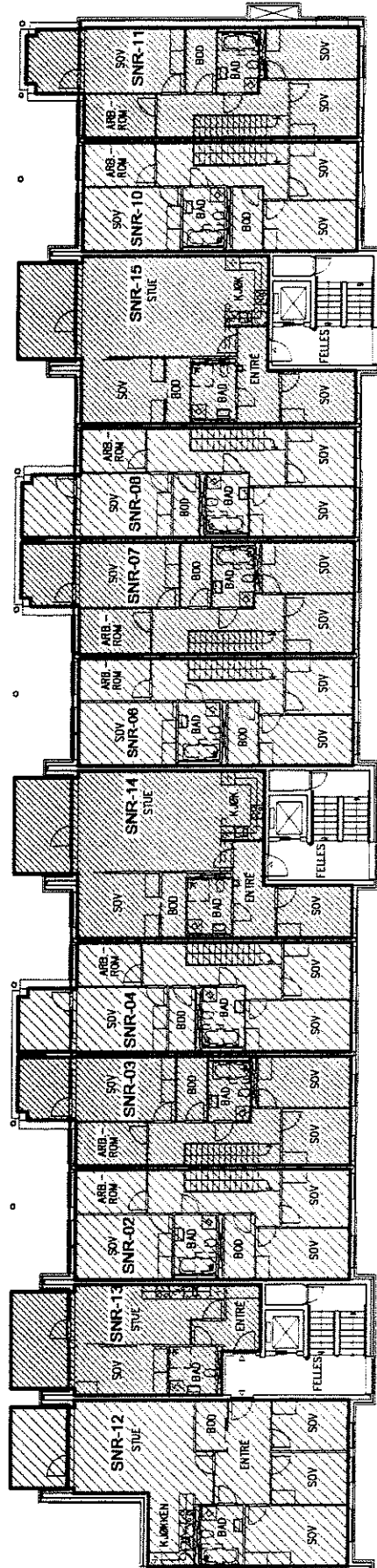
<b>BERGENSGATA 26</b>			
Voldsløkka Park			
PLAN 1. ETASJE			
GARDS-/BRUKSNR: 222/38			
DATE	TR	MG	Side 2 av 7
15.11.03			

*Best kopi bedregtes*  
Erling Marcussen Timm  
Advokat

VEDLEGG 2 AV 7  
PLAN- OG BYGNINGSBETATEN  
AVDELING FOR BYGGPROJEKTER



3



**BERGENSGATA 26**

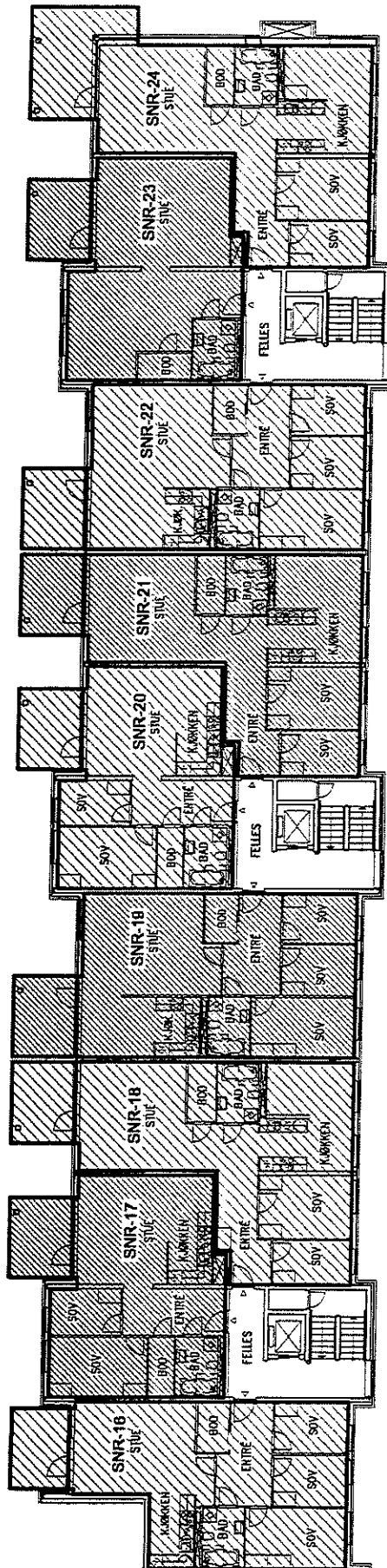
Voldsløkka Park  
PLAN 2. ETASJE  
GARDS-/BRUKSNR: 222/38

DATE	15.11.03	TYPE	TR	SCALE	MG	SHEET	Side 3 av 7
------	----------	------	----	-------	----	-------	-------------

*Erling Marcussen*  
Erling Marcussen Timm  
Advokat

VEDLEGG 3 AV 7  
PLAN- OG BYGNINGSTATTEN  
AVDELING FOR BYGGKONTRAKTER

4.



Reitt kopi bekreftes:

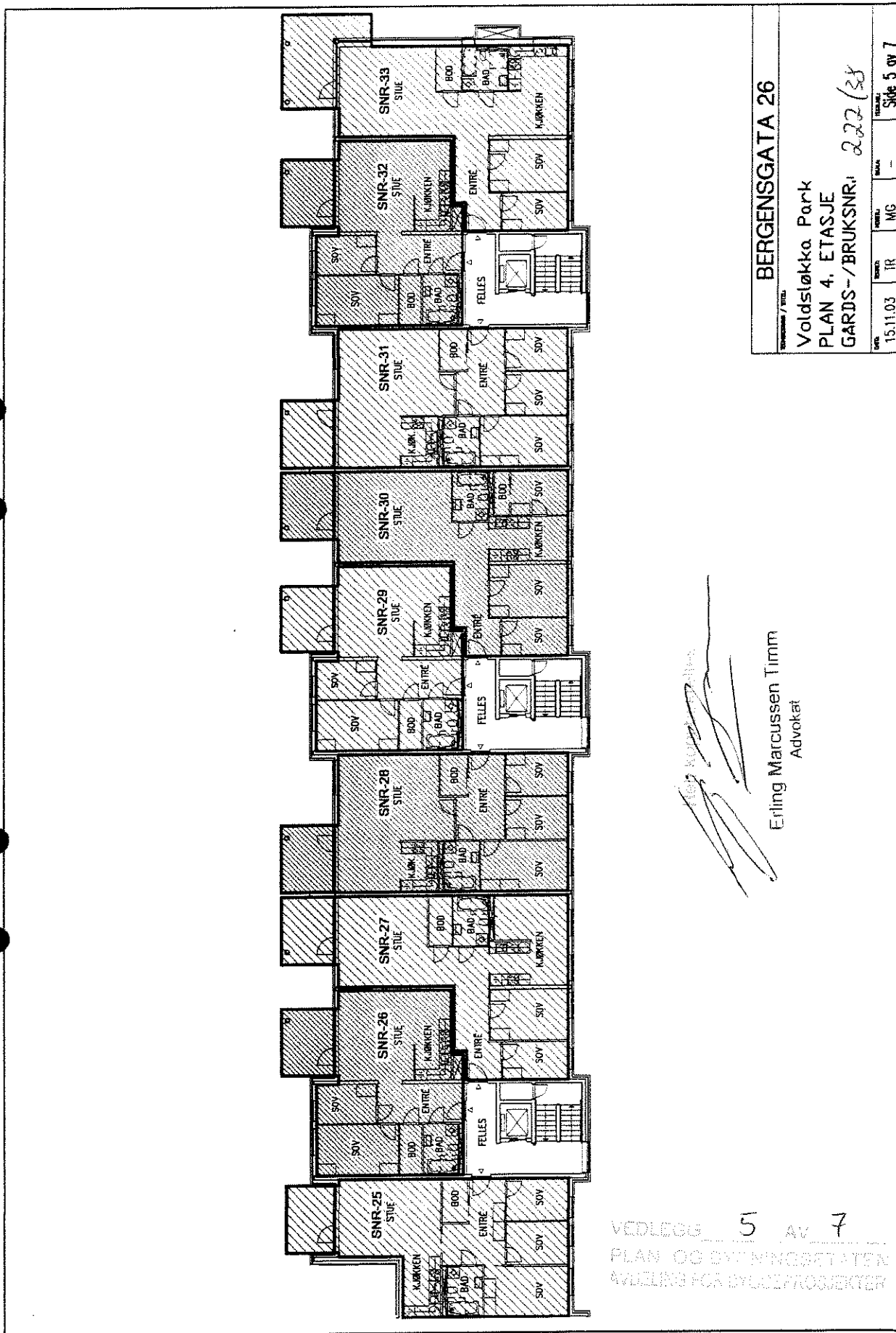
Erling Marcussen Timm  
 Advokat

BERGENSGATA 26			
Voldsløkka Park			
PLAN 3, ETASJE			
GARDS-/BRUKSNR.: 222/38			
DATE	SCALE	PROJECT	SHEET
15.11.03	TR	MG	Side 4 av 7

VEDLEGG 4 AV 7  
 PLAN- OG BYGNINGSSETATEN  
 AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER



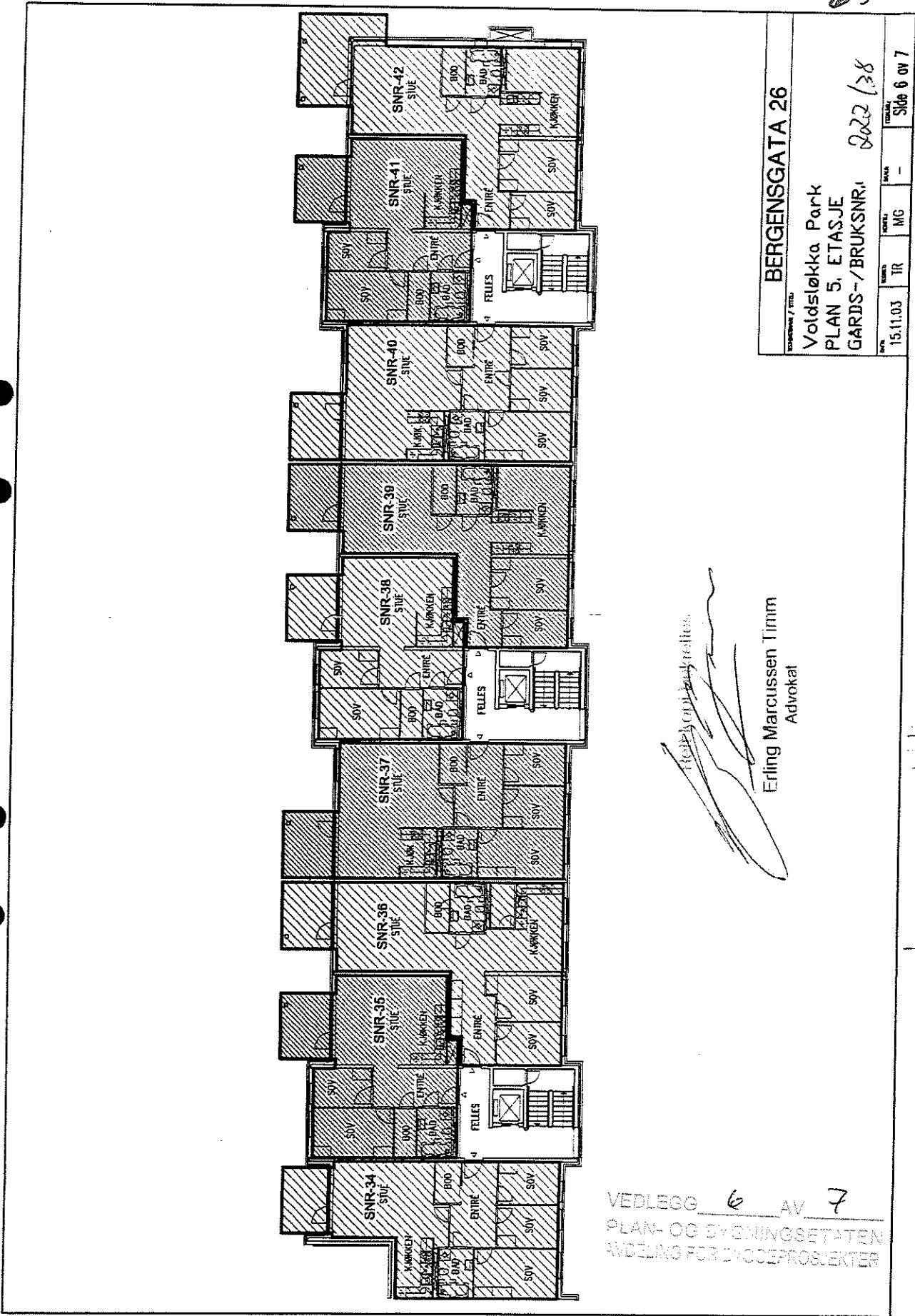
5.



<b>BERGENSGATA 26</b>			
Voldstøkket Park			
PLAN 4, ETASJE			
GARDS-/BRUKSNR.: 222/35			
DATE:	15.11.03	TR:	MG
SCALE:		MARK:	Side 5 av 7

*[Handwritten signature]*  
 Erling Marcussen Timm  
 Advokat

VEDLEGG 5 AV 7  
 PLAN OG BYGNINGSRETATEN  
 AVDELING FOR BYGGPROSJEKTER

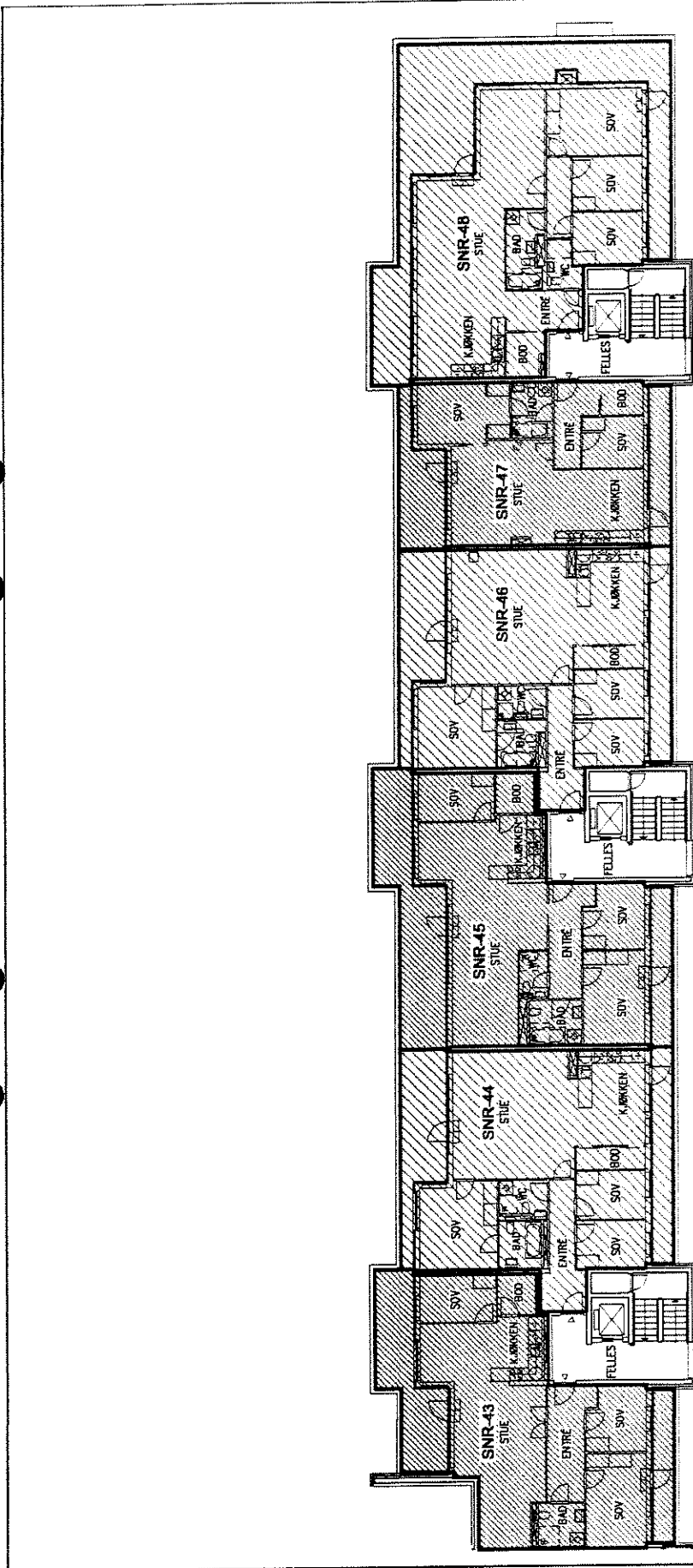


<b>BERGENSGATA 26</b>				
Voldsløkka Park				
PLAN 5. ETASJE				
GARDS-/BRUKSNR: 2022/38				
DATE	NO	TR	MG	SCALE
15.11.03				Side 6 av 7

*Erling Marcussen Timm*  
 Advokat

VEDLEGG 6 AV 7  
 PLAN- OG BYGNINGSSETATEN  
 AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER





BERGENSGATA 26			
Voldsløkka Park			
PLAN 6. ETASJE			
GARDS-/BRUKSNR: 222/38			
DATE	SCALE	NO.	SHEET
15.11.03	TR	MC	Side 7 av 7

*Erling Marcussen Timm*  
Erling Marcussen Timm  
Advokat

VEDLEGG 7 AV 7  
PLAN-003 BYGNINGSSETNING  
AVLEDDA FOR EIGERFORREKTER

# Tilstandsrapport

Risikovurdering for Anticimex boligselgerforsikring

Bergensgata 40A  
0468 OSLO  
Gnr./Bnr.: 222/38  
Seksjonsnr. : 35  
Oslo kommune

## Areal

Leilighet  
Bruksareal: 72 m<sup>2</sup>

Totalt bruksareal (BRA): 72 m<sup>2</sup>

## Befaring

Befaringsdato: 28.10.2024

## Bygningsakkyndig selskap

Anticimex AS

[www.anticimex.no](http://www.anticimex.no)

Tlf: 41414128

E-post: [boliginspeksjoner.ost@anticimex.no](mailto:boliginspeksjoner.ost@anticimex.no)

Orgnr: 923 856 781



Signatur inspektør: Hans-Kristian Brekkås

Mobil: 95440878



# Om Tilstandsrapporten

## Hvordan lese rapporten

Risikovurderingsrapporten viser hva som har blitt undersøkt i forbindelse med den bygningssakkyndiges besiktigelse av eiendommen. Om ikke annet er kommentert består undersøkelsene av visuelle observasjoner.

Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, og danner grunnlaget for forsikringsgivers risikovurdering av boligen og derved forsikringsgivers grunnlag for å innvilge tegning av boligselgerforsikring. Norsk Standard 3600 er også lagt til grunn, men ikke absolutt alle standardens bestemmelser er tatt med. Det er gjort et utvalg med prinsippet kost / nytte basert på avhendingsloven og hva forsikringsgiver anser relevant for risikovurderingen som foretas. Annen relevant bygningsteknisk erfaring og forståelse er også lagt til grunn, herunder forhold som har registrerte høye klagefrekvenser og/eller skadesaker.

Bagatellmessige og åpenbare forhold som er synlige for enhver og ikke har vesentlig bygningsmessig betydning, er normalt ikke omtalt.

Gulv mot grunn og etasjeskillere kontrolleres ved bruk av krysslaser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet kontrolleres to rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Stikkprøveprinsippet er benyttet.

I rapporten har alle TG 2, TG 3 og TG IU kommentarer for bedre forståelse. De sjekkpunkter som har fått TG 0 og 1 (ikke funnet funksjonssvikt) er listet opp horisontalt i starten av hvert hovedelement. Hovedhensikten med denne risikovurderingsrapporten er å bidra til å vurdere boligens tilstand, oppfylle forsikringstakers/selgers opplysningsplikt overfor forsikringsgiver og kjøper av boligen, og gi den bygningssakkyndiges faglige vurderinger som gjelder byggetekniske forhold for boligen, som vil kunne begrense boligselgerforsikringens dekningsomfang og som kjøper anbefales være spesielt oppmerksom på.

## Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrader, forkortet til TG, beskriver på en enkel og visuell måte en tilstand eller en risiko opp mot referansenivå. I tillegg til graderingen med tall, benyttes trafikkløysets prinsipp med fargene grønt, gult og rødt.

TG 0 og TG 1 benyttes når tiltak vurderes som ikke nødvendig. Alle TG 2 og TG 3 kommenteres med årsak og konsekvens. TG IU kommenteres.

## Dokumentasjonskrav

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, etterspørres dokumentasjon på arbeidet. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt. Manglende dokumentasjon kommenteres.

For elektrisk anlegg skal det foreligge samsvarserklæring for arbeid utført etter 01.01.1999, samsvarserklæringen etterspørres. Dersom det har vært utført el. tilsyn i boligen skal dette dokumenteres. Manglende samsvarserklæring og dokumentasjon fra el. tilsynet kommenteres. Det foretas en forenklet vurdering av det elektriske anlegget.

Vurderinger for tilstandsgrader, hentet fra forskrift til avhendingsloven:

### TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

---

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

### TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

---

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler

### TG 2 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

---

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid.

Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

### TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

---

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

Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.

### TG IU Ikke undersøkt

---

TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.

### i Informasjon

---

Ikonet (i) benyttes til å gi nyttige opplysninger selv om funksjonssvikt ikke ble oppdaget.



# Befarings- og eiendomsopplysninger

## Befaring

Befaringsdato	28.10.2024
Referansenummer	15063173
Meglerforetakets oppdragsnummer	15-24-0248
Hjemmelshaver/selger	Cesilie Sotland Iles/Robert Iles
Bygningssakkyndig inspektør	Hans-Kristian Brekkås
Tilstede på befaringen	Nøkkelbefaring
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	9 °C
Rapportdato	31.10.2024 23:59

## Eiendomsopplysninger

Type objekt	Selveierleilighet
Gate/vei adresse	Bergensgata 40A
Postnummer/sted	0468 OSLO
Kommune	0301 - Oslo
Gnr./Bnr.:	222/38
Seksjonsnr.	35
Borettslag / Sameie	Voldsløkka Park Sameie
Tomt	Eiet tomt: 2105 m <sup>2</sup>

## Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Leilighet	2004		

## Byggemåte

Leilighet tilhørende Voldsløkka park eierseksjonssameie beliggende i bydel Sagene, Oslo kommune. Sameiet består av tomt opparbeidet med blant annet gressplen, trær, prydbusker og diverse beplantning.

Boligbygg over 6 etasjer samt kjeller. Grunnmur, skillende dekker og bærende konstruksjoner i hovedsak av betong. Utvendige fasader forblendet med teglstein. Flatt yttertak som er utvendig tekket med papp/membran (ikke besiktiget). Leiligheten har leiligheten har entrédør med brannklasse B30 og lydklasse db35. Vinduer med rammer/karmer av tre, og to-lags glass fra byggeår. Balkongdør med rammer/karmer av tre, og to-lags glass fra byggeår. Oppvarming med elektrisitet.

Leilighet beliggende i byggets 5. Etasje. Adkomst via felles trappegang med callinganlegg og heis. Leiligheten består av entre, stue/kjøkken, 2 soverom, bad og bod.

Utgang fra stue til vestvendt balkong på 10m<sup>2</sup>.

Leiligheten disponerer en kjellerbod på 5 m<sup>2</sup>.

Leiligheten disponerer også en parkeringsplass i felles garasjeanlegg, nummer 54.

## Sammendrag av boligens tilstandsgrad



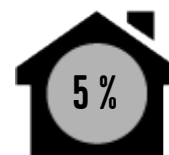
TG 1 i orden



TG 2 Alder, slitasje, skader mv.



TG 3 Strakstiltak nødvendig



TGIU Ikke undersøkt

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablommessig prisanslag
Våtrom - Bad		Sanitærutstyr / innredning	8	
		Overflater vegger	8	
		Overflater gulv	8	
		Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	8	
Øvrige rom		Overflater gulv	9	
		Innerdører	9	
Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)		Hovedstoppekran	10	
Elektrisk anlegg		Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	11	
Balkonger, terrasser, veranda etc		Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)	11	



# Areal

## Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger er lagt til grunn for arealmålinger og arealbegreper i rapporten.

### Arealbegreper

Internt bruksareal (BRA-i):	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal (BRA-e):	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.
Innglasset balkong (BRA-b):	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan.
Totalt bruksareal (BRA):	Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.
Terrasse- og balkongareal (TBA):	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv.

### Måleverdige arealer

Et areal er måleverdig når vilkår for fri høyde (høyde på minst 1,90 meter med en lengde og bredde på minst 0,60 x 0,60 meter), tilgjengelighet og permanent gangbart gulv oppfylles. I etasjer med skråtak gjelder egne bestemmelser. Ved nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, måles kun det arealet som opptas av trappen. I etasjen under måles gulvet uten hensyn til trappen. Sjakter, heiser, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er unntak og skal måles selv om de ikke oppfyller disse vilkårene og uansett om de har åpning i gulv, tilgjengelighet eller ikke.

### Arealer med lav himlingshøyde

Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, opplyses som areal med lav himlingshøyde (ALH). ALH opplyses sammen med bruksareal (BRA) og summeres til gulvareal (GUA). Dersom en bolig har arealer bak knevegger som ikke er måleverdige, er disse ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH).

### Fysisk oppmåling og kontrollmåling

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter, medtas ikke i boligens bruksareal. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollmåling av arealer krever kunnskap om bestemmelsene i NS 3940:2023. For eksempel vil boenhetens totale bruksareal (BRA) alltid være større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette er på grunn av at boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

### Lovlighet

Rommenes bruk kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene gjelder fra befarings tidspunktet.

Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

### Skjønnsvurderinger

I de tilfeller hvor den bygningssakkyndige er i tvil og gjør et valg basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne.

# Arealberegninger

		Bruksareal (BRA)			
Leilighet	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
5. Etasje	67			67	10
	Entrè, kjøkken/stue, 2 soverom, bad og bod				Balkong
Kjeller		5		5	
		Kjellerbod			
SUM	67	5		72	10
		<b>Total bruksareal: 72 m<sup>2</sup></b>			

## Kommentar til areal

Utgang fra stue til vestvendt balkong på 10m<sup>2</sup>.

Leiligheten disponerer en kjellerbod på 5 m<sup>2</sup>.

Leiligheten disponerer også en parkeringsplass i felles garasjeanlegg, nummer 54.

Leiligheten inneholder 63 m<sup>2</sup> P-ROM og 4 m<sup>2</sup> S-ROM.



# Rapport

## Våtrom - Bad

Bad fra byggeår.  
Flislagt gulv med gulvvarme og flislagte vegger.  
Malte flater i himling.  
Vegghengt servantinnredning med skuffer.  
Ovenpåliggende servant med ett-greps armatur.  
Speilskap med overlys.  
Dusjnisje med glassvegg.  
Vegghengt dusjarmatur.  
Vegghengt toalett.  
Vannrør av typen rør-i-rør og kobber.  
Synlige avløpsrør av plast.  
Mekanisk avtrekksvifte i himling.  
Opplegg for vaskemaskin.

### TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Fallforhold (gulv) - Vannrør - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Ventilasjon

	Fallforhold (gulv)	Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til hovedsluk er på tilfeldig sted målt til ca. 27 mm. Dette er vurdert til å være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet.
	TG 2	
	Sanitærutstyr / innredning	Drenering fra innebygget sistene er ikke registrert. Eventuell fukt i konstruksjonen vil derfor kunne medføre skader over tid før det oppdages.
	Overflater vegger	Riss/sprekker i flisfuger observert i dusjsonen. Kan være en indikasjon på utettheter i våtrommets tettesjikt. Skade bør utbedres.  Misfarging/svertesopp påvist på flisfuger. Fuger bør rengjøres/fornyes.  Det er riss/sprekker i veggfliser ved toalett. Kan skyldes utettheter i tettesjikt. Skade bør utbedres.
	Overflater gulv	Riss/sprekker i flisfuger samt manglende flisfuger observert i dusjsonen. Kan være en indikasjon på utettheter i våtrommets tettesjikt. Skade bør utbedres.
	Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	Tettesjiktet har en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. Rommets lekkasjesikkerhet kan derfor ikke verifiseres, eventuelt bør nytt tettesjikt etableres.
	TGIU	
	Fukt i tiliggende konstruksjoner	Våtrommet er bygget som prefabrikkert modul og det er derfor ikke utført hulltaking/fuktmåling.

# Kjøkken

---

Kjøkken fra ukjent årstall med profilerte fronter.  
Benkeplate av stein.  
Nedfelt oppvaskkum med ett-greps kjøkkenarmatur.  
Benkeskapsbelysning og stikkontakter over kjøkkenbenk.  
Integrert stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin.  
Frittstående kjøleskap.  
Vegghengt ventilator.  
Vannrør av typen rør-i-rør system.  
Synlige avløpsrør av plast.  
Gulvflater belagt med parkett.  
Vegg og himlingsflater i malte flater.  
Fliser mellom kjøkkenbenk og overskap.

## TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Vannrør - Avløpsrør - Varmtvannsbereder - Ventilasjon - Innredning - Annet

 Informasjon | Det er ikke etablert komfyrvakt eller lekkasjestopper på kjøkkenet. Anbefales etablert.

# Øvrige rom

---

Gulvflater belagt med parkett.  
Vegg- og himlingsflater i malte flater.  
Glatte innerdører.  
Naturlig ventilasjon via ventiler.  
Elektrisk oppvarming.

## TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater vegger - Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM)

 TG 2 Overflater gulv | Gulvflater er ikke montert iht monteringsanvisning. Bør utbedres.

Innerdører | Dørbladet til innerdør ved soverom 1 og soverom 2 har kontakt med dørterskel/dørkarm, noe som gjør at døren henger når den åpnes og lukkes. Justering av dørblad/dørkarm kan vurderes.



## Etasjeskiller - 5. Etasje

---

Etasjeskiller måles ved bruk av laser for å finne eventuelle skjevheter. I utgangspunktet måles det i 2 rom og i hvert rom er det 5 målepunkter. Følgende rom er målt: stue og soverom 1

 **TG 1**      Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:  
Skjevhetsmåling

      Skjevhetsmåling

Det er kun registrert mindre målbare skjevheter.
Høydeforskjellen mellom høyeste og laveste punkt ble på tilfeldige plasser oppmålt til: 3 mm i stue og 9 mm på soverom 1.

## Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

---

Vannrør av typen rør-i-rør og kobber, avløpsrør av plast. Ventilasjon med tilluftsventiler i yttervegger samt avtrekk på bad og kjøkken. Oppvarming med elektrisitet. Varmtvannsbereider på 114 liter fra 2003 plassert i kjøkkeninnredning.

 **TG 2**      Hovedstoppekran

Stoppekran er ikke lokalisert. Stoppekran må lokaliseres og tilkomst etableres. Det er ikke observert lekkasjer, men kan ikke utelukkes. TG2 er valgt for å belyse skaderisiko/behov for tiltak.
--

 **TGIU**      Stakeluke

Avløpsrørene er skjult og eventuell stakeluke er ikke lokalisert.
---

## Rom for varig opphold

---

Takhøyder er på tilfeldige plasser oppmålt til: 2,26 meter til 2,50 meter i entrè. 2,20 meter på bad. 2,50 meter i resten av leiligheten.

## Elektrisk anlegg

Det er foretatt en forenklet vurdering av deler av det elektriske anlegget. Vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, eller kontroll av skjult anlegg. Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er elfagmann. Vurderingen er derfor begrenset til visuelle vurderinger og selgers informasjon. På generelt grunnlag anbefales det alltid å gjennomføre en utvidet el-kontroll.

Forenklet vurdering:

Er det synlig tegn til merker på plugg til varmtvannsbereder: Nei

Er det synlig tegn på termiske skader: Nei

Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringskap: Nei

Selgers opplysninger:

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert: Ukjent

Foreligger det eltilsynrapport fra de siste fem år: ukjent

Forekommer det at sikringer løses ut: ukjent

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget: ukjent

Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne: Ja

Har det vært utført egeninnsats eller ufaglært arbeid på det elektriske anlegget: ukjent

Fungerer hvitevarer som følger boligen: ukjent

Sikringskap med automatsikringer er plassert i bod. Leiligheten har delvis skjult og delvis åpent elektrisk anlegg.



TG 2

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

Som følger av manglende samsvareklæring på deler av det elektriske anlegget som er montert etter år 1999 er TG2 satt i henhold til NS3600.

Med bakgrunn i de registrerte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

## Brann

Leiligheten har røykvarsler og brannslukningsutstyr.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Brannslukkingsutstyr - Røykvarslere

## Dører og vinduer

Leiligheten har entrédør med brannklasse B30 og lydklasse db35. Vinduer med rammer/karmer av tre, og to-lags glass fra byggeår. Balkongdør med rammer/karmer av tre, og to-lags glass fra byggeår.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Vinduer - Dører

## Balkonger, terrasser, veranda etc

Utgang fra stue til vestvendt balkong på 10 m2. Balkong belagt med fliser. Rekkverk av glass. Rekkverkshøyden er målt til 100 cm.



TG 2

Utragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)

Rekkverkshøyden er under 1,2 meter. Avvik fra dagens byggt teknisk forskrift, grunnet balkonghøyde over 10 meter. Tiltak anbefales.



## Sjekkliste dokumentasjon

### Kommentar

Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer

Plantegning er fremlagt.

Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år

Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.

For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01: Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget

Det er fremlagt samsvarserklæring, datert 18.10.2024, arbeidene gjelder endring.

Dokumentasjon på el-tilsyn

Det er ikke kjent om det er utført el-tilsyn på boligen de siste fem år. Forholdet er ikke videre undersøkt i denne rapporten.

Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter

Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.

Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker

Ikke relevant.

Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning

Ikke relevant.

Egenerklærings skjema

Fremlagt, signert og datert 25.10.2024.

## Viktig om TG 2

### TG 2 beskriver også elde/naturlig slitasje

Tilstandsgrad TG 2 (gul farge) benyttes i flere sammenhenger, blant annet for å synliggjøre at enkelte bygningsselementer ikke er nye (eldre boliger) og således derfor har naturlig og påregnelig slitasje. Det vil si at gul farge nødvendigvis ikke alltid betyr at det gis et varsel om at noe er direkte feil eller har større bygningskader, men en framskreden brukstid der vedlikeholdstiltak ikke må komme som en overraskelse.

For å redusere unødvendige konflikter på grunn av urealistiske forventninger til eldre og brukte boliger er det viktig å påpeke at ingen materialer varer evig. Fremskreden brukstid utløser at påregnelige slitasjer og skader er vanlige og må forventes. Primærkonstruksjoner som eksempelvis drenering, yttertak inklusive undertak (under yttertak) og vann- og avløpsrør er skjulte elementer og er kanskje ikke skiftet siden byggeår. Av den grunn vil disse kunne få en TG 2 (gul farge) for å gi beskjed til kjøpere om å være oppmerksomme på at selv om husets synlige overflater fremstår uten svekkelser, har boligen tross alt bruksslitasjer. Helt normale og påregnelige vedlikeholdstiltak og kostnader må det alltid tas høyde for når bygningsselementer når en viss alder.

Når en rapport inneholder mange TG 2, trenger dermed ikke det være «farlig». De fleste boliger i Norge er av eldre årgang og utbedringsbehov er påregnelig og normalt.

### Eksempler

En tilårskommen membran vil ofte få TG 2, selv om det ikke er oppdaget synlig lekkasje. Eksakt tidspunkt for når en eventuell lekkasje vil oppstå er ikke mulig å bestemme. Lekkasje kan være nært forestående eller først skje mange år frem i tid. Når anbefalt brukstid etter beste skjønn er vurdert oppnådd, har restlevetiden dermed større usikkerhet.

En varmtvannsbereider kan fungere i 10 år, men den kan også vare i 30 - 40 år. Når antatt anbefalt brukstid er oppnådd gis ofte TG 2 og viser at det er klokt å være forberedt på en utbedring/utskifting. Restlevetiden er usikker, og det kan ikke angis nøyaktig tid for når levetiden utløper.

### TG 2 kan også bety en feil eller skade!

I tillegg til å beskrive elde/naturlig slitasje, benyttes TG 2 også når det faktisk oppdages feil og skader der tiltak er nødvendige og anbefales. Omfanget av tiltakene kan være høyst forskjellige, fra å holde noe under oppsikt til å utføre nødvendige utbedringer innen rimelig tid. Dersom det er akuttbehov og konsekvensene er store, angis TG 3. Her har også den enkeltes ambisjonsniva betydning.

### Eksempler

Ytterpanel på et hus som oppdages har 'noe råteskader' vil få TG 2. Dette ut fra at tiltak anbefales iverksatt innen rimelig tid - og ikke nødvendigvis som et akuttbehov. Det samme kan gjelde 'noe fuktighet' i en kjeller. Er skadeomfanget særs omfattende og med betydelige konsekvenser settes gjerne TG 3.

## Definisjoner

Her er et uttrekk av benevnelser og definisjoner som er nyttig å ha kunnskap om:

### Anbefalt brukstid og teknisk levetid

Anbefalt brukstid er et svært viktig og nyttig begrep og er kortere enn teknisk levetid. Et eksempel: Om vann- og avløpsrør lekker som følge av aldersvekkelse, er maksimal teknisk levetid nådd. Anbefalt brukstid er kortere enn teknisk levetid og angir derfor at det er hensiktsmessig å skifte ut rørene før de begynner å lekke. Når antatt anbefalt brukstid estimeres være oppnådd, bør en være forberedt på kostnader vil skje knyttet til utskiftings/utbedringer. I slike situasjoner brukes ofte TG 2.

### Særlig fuktutsatt konstruksjon

Dette er konstruksjoner der det erfaringsmessig er høy risiko for at fuktskader kan finnes, eksempelvis krypekjeller, terrasser/balkonger med varme rom under og kjellere med innkledde- og opplektede murflater (vegger og gulv).

## Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder (fra befaringsdato). Er rapporten eldre enn dette må Anticimex AS kontaktes angående videre bruk. Hvis rapporten skal benyttes ved videresalg innenfor gyldighetsperioden på 12 måneder, må det innhentes skriftlig tillatelse fra Anticimex AS.

Denne rapporten benyttes som grunnlag for å tegne boligselgerforsikring hos Anticimex forsikring NUF. Rapporten er således å betrakte som en underwriter-rapport (risikovurderingsrapport) til denne. For det tilfelle Anticimex AS har tilsvarende avtale med andre forsikringsselskaper, gjelder det samme.

### Eksempler på hva rapporten ikke vurderer

Tekniske installasjoner og innretninger er som hovedregel ikke vurdert, da dette krever spisskompetanse på de ulike fagområdene. Årsak til ulike skadesymptomer og skader kan være svært kompleks og er derfor heller ikke vurdert om annet ikke er nevnt. Det gjelder også utbedringskostnader.

Yttertak besiktiges når stige på forhånd er reist og forsvarlig sikret, og i tillegg den bygningssakkyndige på egen selvstendig vurdering anser den som forsvarlig å bruke. I andre tilfeller besiktiges yttertaket fra bakkenivå og inne fra loftet.

Krypekjeller og krypeloft inspiseres der det er klargjort for det, og ellers har tilfredsstillende og forsvarlig inspeksjonsmulighet.

Ytterligere noen eksempler på hva den bygningssakkyndige ikke vurderer:

Eventuelle tilhørende bruksrettigheter på annens eiendom, herunder for eksempel naust og brygge, kartlegging og vurdering av fellesdeler i sameier-borettslag og lignende, vurdering av energiforbruk, energimerking, støy, vibrasjoner, lydforhold, radonmålinger, inneklimate, miljø, elektromagnetisme, funksjonskrav (universell utforming, egnethet), undersøkelse av skjulte tekniske anlegg, armeringskorrosjon, svømmebasseng, geotekniske forhold, vurdering av årsak til setningskader, ombygningssmulighet, innredningsmulighet (eks.vis rom under terreng, loft eller andre uinnredete arealer), vurdering av boligens markedsverdi, teknisk verdi, om boligen og eventuelle ombygginger/bruksendringer er byggemeldte og godkjente, samt om P-ROM er godkjent for varig opphold (dersom nødvendig dokumentasjon ikke er framlagt av eier). Funksjonstesting og kontroll av hvitevarer, ventilasjonsanlegg, varmpumper, elektriske anlegg (omfatter likevel en overordnet vurdering) og lignende tekniske installasjoner er ikke foretatt. Dette gjelder også f.eks. piper (noen kontrollpunkter foretas likevel herunder f.eks. avstand til brennbare materialer) og ildsteder.

Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand. Besiktigelsen baseres på stikkprøveprinsippet og hovedsakelig med visuell observasjoner, men med noe bruk av egnede instrumenter, når det er nevnt for fuktsøk og skjevheter på gulv. Det elektriske anlegget er vurdert ut fra en ikkeautorisert el-fagmann sitt skjønn. Feil og skader som er skjulte/ikke synlige, eller som av andre årsaker er for krevende å oppdage på denne rapportens undersøkelsesnivå, kan derfor likevel kunne forekomme.





*Kommentar - [Sluk ]*



*Beskrivelse - [Sikringskap ]*

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Sagene & Bjølsen Eiendomsmegling AS	Oppdragsnr.	15240248
Adresse	Bergensgata 40A		
Postnr.	0468	Sted	Oslo
Er det dødsbo?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Avdødes navn	
Salg ved fullmakt?	<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	Navn hjemmelshaver	Nicholas Robert Iles
Når kjøpte du boligen?	2016	Hvor lenge har du bodd i boligen?	7 år 10 mnd Har du bodd i boligen siste 12 mnd? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?		Polise/avtalenr	
Selger 1 Fornavn	Robert	Etternavn	Iles
Selger 2 Fornavn	Cesilie Sortland	Etternavn	Iles

## SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER

### EIENDOMMER

(spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i feltet

«Kommentar»)

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

Nei  Ja Kommentar

#### 2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.

Nei  Ja, kun faglært  Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats  Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

TS Håndverk AS, Øvre Måsan 6A, 1383 Asker.

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Nytt toalett, nytt servantskap og nytt speilskap.

#### 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Nei  Ja

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

#### 2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

Nei  Ja Kommentar

#### 2.3 Er arbeidet byggemeldt?

Nei  Ja Kommentar

#### 3. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

Nei  Ja Kommentar

#### 4. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Nei  Ja, kun faglært  Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats  Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

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

Nei  Ja Kommentar



6. **Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f. eks dårlig trekk, sprekker, pålegg etter tilsyn, fyringsforbud eller lignende?**  
 Nei  Ja Kommentar
7. **Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?**  
 Nei  Ja Kommentar
8. **Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?**  
 Nei  Ja Kommentar
9. **Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?**  
 Nei  Ja Kommentar
10. **Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?**  
 Nei  Ja Kommentar
11. **Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?**  
 Nei  Ja Kommentar
12. **Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?**  
 Nei  Ja, kun faglært  Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats  Ja, kun av ufaglært / egeninnsats  
Firmanavn   
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
13. **Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 14.**  
 Nei  Ja, kun faglært  Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats  Ja, kun av ufaglært / egeninnsats  
Firmanavn   
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
- 13.1 **Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?**  
 Nei  Ja Kommentar
14. **Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?**  
 Nei  Ja Kommentar
15. **Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?**  
 Nei  Ja Kommentar
16. **Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc.)?**  
 Nei  Ja Kommentar
17. **Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 18.**  
 Nei  Ja
- 17.1 **Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?**  
 Nei  Ja Kommentar
18. **Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?**  
 Nei  Ja Kommentar
19. **Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?**  
 Nei  Ja Kommentar
20. **Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende?**  
 Nei  Ja
- 20.1 **Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?**

Nei  Ja Kommentar

**21. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 22.**

Nei  Ja Kommentar

**21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?**

Nei  Ja Kommentar

**22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?**

Nei  Ja Kommentar

**23. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?**

Nei  Ja Kommentar

**24. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller målinger?**

Nei  Ja Kommentar

**25. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?**

Nei  Ja Kommentar

## SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I

### SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

**26. Kjenner du til om sameie/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?**

Nei  Ja Kommentar

**27. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedrørende eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?**

Nei  Ja Kommentar

**28. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?**

Nei  Ja Kommentar

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

Nei  Ja Kommentar

## TILLEGGSKOMMENTAR

**Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan i denne sammenheng eksistere feil og skader på eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.**

Jeg bekrefter at opplysninger er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. Vilkår for boligselgerforsikring punkt 9.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklæringsskjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 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 salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstillter kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

Forsikringselskapet kan ved skriftlig samtykke likevel akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet 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.

**For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf. avhendingsloven § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).**

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Buysure AS, Visma Real Estate AS og Signicat AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Signicat AS og Visma Real Estate AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på:

<https://buysure.no/Anticimex/vilkaar>

Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her:

[buysure.no/boligselgerforsikring](https://buysure.no/boligselgerforsikring)

Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. 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 næringsseiendom, 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. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 9% av total forsikringskostnad er honorar til Buysure AS. Honoraret inngår i den totale premien du som kunde betaler, inkl. evt. administrasjonsgebyrer.

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

Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår



# Årsmøte 2024

**Innkalling / Årsrapport / Regnskap**

S.nr. 2328

Bergensgata 26 Garasjesameie



# Velkommen til årsmøte i Bergensgata 26 Garasjesameie

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

## Dato for årsmøtet:

19. mars 2024 kl. 18:30, Sagene IFs klubbhus (Stavangergata 32).

## Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

## Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Valg av tillitsvalgte
7. Nye ordensregler for garasjen
8. Kollektiv utbedring av bodløsninger.

Med vennlig hilsen,

**Styret i Bergensgata 26 Garasjesameie**

Sak 1

## Valg av møteleder

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Maren Simonsen er valgt.

---

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

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

---

Sak 3

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

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Som fører av protokollen ble Camilla Nymark foreslått. Protokollvitner velges på møte.

---



Sak 4

## Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

---

Sak 5

## Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 2328 Årsrapport.pdf

---

Sak 6

## Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

**Valg av 1 styreleder** Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet

**Valg av 3 styremedlem** Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet

---

## Nye ordensregler for garasjen

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Sak fra styret om nye ordensregler for garasjen

Bergensgata 26 garasjesameie har hittil hatt ordensregler på Vibbo, men disse ordensreglene mangler vedtak fra årsmøtet. Styret ønsker å fremme forslag om ordensregler for garasjen.

Styret ser behov for å lage felles regelverk for bruk av garasjen og egen parkeringsplass. Styret har fått flere henvendelser fra eiere som har utfordringer med å parkere eget kjøretøy, på grunn av hinder eller andre kjøretøy som står utenfor eget oppmerket felt. Styret ser også at flere installeringer på vegg og tak utfordrer bygget. Det er heller ikke mulig å gjøre slike inngrep på alle garasje plasser. Styret mener at felles regler for alle fører til like rammer og rettferdighet blant eiere av garasje plassene.

Ordensreglene som ligger på Vibbo ble sist endret 21.mars 2022:

*Det er viktig at vi holder orden i garasjen, det vil si at alle må følge garasjens ordensregler. Dette er spesielt viktig med tanke på brann sikkerheten.*

- Det er ikke lov til å oppbevare gjenstander, rot/søppel på garasje plassene eller rundt i garasjen.*
- Det er ikke lov til å bruke garasje plassene til annet enn parkering av bil/kjøretøy.*
- Det er ikke lov til å benytte stikkontakt til opplading av elektrisk utstyr.*

Styret foreslår følgende nye ordensregler for garasjen:

### ORDENSREGLER FOR GARASJEN

Vedtatt på årsmøte 19.03.2024

Ordensreglene er et supplement til vedtektene for Bergensgata 26 Garasjesameie.

§ 1 Ordensreglene for garasjen har til hensikt å skape gode forhold innen sameiet og mellom naboer, i tillegg til å verne om eiendommen, anlegg og fellesutstyr. Vis nødvendig hensyn overfor alle som bor eller oppholder seg i bygget!

§ 2 Sameiere med bruksrett til parkeringsplass disponerer kun arealet innenfor oppmerket felt. Det er ikke lov å plassere eller oppbevare noe annet på oppstillingsplassene enn kjøretøy. Søppel eller løse gjenstander kan ikke etterlates på parkeringsplassen. Enhver eier er ansvarlig for orden på egen plass.

§ 3 Det er ikke tillatt å oppføre byggverk eller installasjoner på parkeringsplassene. Det kan for eksempel ikke etableres oppheng til skiboks eller andre gjenstander, hverken i taket eller på veggene.

§ 4 Det er ikke tillatt å drive verksted eller verkstedliknende aktiviteter i tilknytning til biler i garasjen.

§ 5 Sykler, barnevogner, sportsutstyr eller andre gjenstander må ikke henges noe sted i garasjen, inkludert bodområdene. Dørene til bodrommene skal være låst. For området ved trappene fra garasjen og opp til leilighetene gjelder boligsameienes husordensregler.

§ 6 Farlig materiale, inkl. giftige, eksplosive eller brennbare substanser, samt mat eller stoffer som kan tiltrekke seg utøy, skadedyr og lignende, må ikke oppbevares noe sted i garasjen, inkludert bodområdene.



§ 7 Det er ikke tillatt å lade elbil fra felles stikkontakter. Etablering av ladeboks for elbil må følge felles infrastruktur og oppsett som er etablert for garasjen. Ladeboks leveres av leverandør som sameiet har service- og vedlikeholdsavtale med.

§ 8 Røyking er ikke tillatt i parkeringsareal eller bodområder.

§ 9 Nødutganger og rømningsveier må ikke sperres. Brannører som skal være lukket må ikke settes åpne og brannporten som skal lukke ved brann må ikke hindres.

§ 10 Det må vises hensyn og kjøres sakte i garasjen.

§ 11 Porter og dører skal holdes låst til enhver tid. Beboere skal ikke slippe inn ukjente personer eller kjøretøy.

## Forslag til vedtak

Ordensreglene vedtas

---

Sak 8

## Kollektiv utbedring av bodløsninger.

Forslag fremmet av:

Mads Bigum Johansen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Ønske om utbedring av dører og skillevegger på bodene våre, etter innbrudd i oktober 2023.

### Styrets innstilling

Styret stiller seg imot forslaget.

Styret i garasjesameiet ser at det i perioder er utfordringer med uvedkommende som tar seg inn i bygget, og som har innsyn i enkelte av bodene. Dette gjelder spesielt boder som er plassert i garasjen, i tilknytning til parkeringsplass.

Det er uklart for styret om forslaget innebærer at tiltaket og utbedringen skal dekkes av sameiet. Saken er rettet til Garasjesameiet, og styret mener at dette er en sak som også angår sameiene Lisa Kristoffersens plass og Voldsløkka park, da alle leiligheter i bygget (105 stk) har en bod, mens antall parkeringsplasser for våre beboere utgjør 71 (8 av garasjens 79 parkeringsplasser er disponert av våre naboer i Stavangergata 46). Garasjesameiet utgjør derfor ikke alle som saken angår, og et eventuelt vedtak i saken har ikke beslutningsmyndighet alene. På tross av dette ønsker styret å belyse flere perspektiv til saken.

Finansiering: garasjesameiet har dårlig likviditet og har ikke mulighet til å bidra til dette prosjektet uten å måtte ta opp lån. Styret i garasjesameiet fraråder at det tas opp lån.

Prioritering opp mot andre vedlikeholdsbehov: Sameiene Lisa Kristoffersens plass og Voldsløkka park har midler, men jobber med flere vedlikeholdsplaner for å sikre god fremdrift og plan på forventende/kjente behov, men også det ukjente. Dette er tiltak som må iverksettes for å opprettholde god standard på bygget. Bygget vårt er 20 år, og midler til denne saken/bodutbedring må vurderes opp mot andre prioriteringer vi står overfor og vil stå overfor i årene som kommer. Styret anser ikke denne utbedring for å være kritisk.

Ventilasjon i garasjen og brannsikkerhet: Et utbedringstiltak for bodene må planlegges opp mot brannsikkerhet og ventilasjonssystemet som finnes i garasjen, og dette vil gi føringer for hva som er mulig. Det vil også bety at utbedringer ikke kan iverksettes av eiere alene, og at styrene i garasjesameiet, Lisa Kristoffersens plass og Voldsløkka park må bistå med å behandle alternative løsninger, og sparre med samarbeidspartnere vi bruker for bygget. Eiere av bodene kan dog skifte ut dør og låser til boden sin, definert i vedtektene. Her kan boddører skiftes ut med sikringsbeslag på låsen. Flere boddører, som er byttet ut de siste årene, har dette.

Styret ønsker å gjenta og å påpeke at årsmøtet til Garasjesameiet ikke har beslutningsmyndighet alene på denne saken. Styret har i sin behandling konkludert med at vi ikke støtter forslaget slik det foreligger for årsmøtet.

#### **Forslag til vedtak**

Heldekkende metallplater på dør og vegger, med sikringsbeslag mot vinkelsliper på lås.

---



# ÅRSRAPPORT FOR 2023

## Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

## Styret

Leder	Maren Simonsen	Bergensgata 42 B
Styremedlem	Sissel Jor	Bergensgata 40 A
Styremedlem	Kjell Åge Karlsen	Bergensgata 32 K
Styremedlem	Eivind Molde	Bergensgata 30 K

## Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](https://vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

## Generelle opplysninger om Bergensgata 26 Garasjesameie

Bergensgata 26 Garasjesameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 988979325, og ligger i bydel Sagene i Oslo kommune.

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Bergensgata 26 Garasjesameie har ingen ansatte.

## Regnskap- og forvaltning og revisjon

Regnskap- og forvaltning er i henhold til kontrakt utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova Sameie har ikke revisor.

## Styrets arbeid

Styret har i perioden mars 2023 – februar 2024 hatt 3 formelle styremøter. Vi har hatt 2 møter med forretningsfører (OBOS) for behandling av budsjett (november 2023) og regnskap (februar 2024). I perioden er det styreleder i Voldsløkka park som har hatt styreledervervet. Nedenfor redegjør styret for de viktigste sakene som er blitt behandlet i det siste året.

### Løpende vedlikeholdsavtaler

Garasjen har ulike vedlikeholdsavtaler som utføres av ulike leverandører i løpet av året. Vaktmester Andersen utfører årlig garasjevask, som utføres på våren (sist utført mai 2023). Det varsles i forkant, og alle må flytte biler ut av garasjen før vasken.

Haaland Klima sørger for at ventilasjonssystemet vi har i garasjen er i god stand, og de utfører service 2 ganger pr år. Styret jobber med en evaluering av det utløpet for luft, som har gitt noen lekkasjer i 2023 i forbindelse med mye regn og snøsmelting. Det er noe vann som siger inn på gulvet i et teknisk rom, ingen skader er avdekket. Vi jobber med utbedring av dette.

Styret jobber med årlig kontroll og vurdering av vann- og avløpsanlegget i bygget, og sammen med vår rørlegger, Rørlegger Teknikk, vil vi fortsette dette arbeidet også i 2024.

Assa Abloy er vår samarbeidspartner for garasjeporten, se eget punkt for mer informasjon om garasjeporten.

Vi har flere elbil-ladere installert i vår garasje, og det er Movel som er vår servicepartner for ladetjenester og vedlikehold av Ensto-ladene. I tillegg er det Akershus elektro som har ansvar for det elektriske rundt installasjonen. Se eget punkt for mer informasjon om ladeanlegget.

### Garasjeport

I løpet av 2023 har vi hatt flere hendelser der garasjeporten har vært ute av drift, og i motsetning til tidligere år har vi i denne perioden fått rapport fra Assa Abloy om at det er behov for utskiftning av porten. Dette skyldes både slitasje på porten og motoren. Styret har jobbet med å innhente tilbud og få oversikt. På tross av at dette har vært forventet har ikke garasjesameiet tilstrekkelig økonomi til å bære denne kostnaden, og det vil derfor bli en kostnad som eierne må ta. Det vil fremlegges mer detaljer om dette senere i 2024, og det vil kalles inn til ekstraordinært årsmøte for denne saken. Styret ønsker å få porten skiftet ut i løpet av året.

### Hold orden og ta hensyn til hverandre

Det er behov for å gjøre opprydning i garasjen og på flere av parkeringsplassene. Dette kommer fra henvendelser fra flere eiere som til tider har hatt utfordringer med å få parkert på grunn av andre biler som står parkert utenfor sitt oppmerket felt. I oktober ble det lagt ut en nyhetssak på Vibbo med oppfordring om å rydde. Basert på dette har styret kommet frem til forslag om oppdateringer i vedtektene for garasjesameiet, se egen sak i årsmøte om dette.

### Tettere samarbeid og samhandling av felles anliggende

I 2022 hadde styrene i Lisa Kristoffersens plass og Voldsløkka Park en grundig gjennomgang av samarbeidet for hagen, og det ble etablert felles avtale om fordeling av



disse kostnadene. Det samme gjelder for serviceavtaler vi har for felles anlegg (brann, lekeplass, vaktmestertjenester, ventilasjon, etc). I 2023 har vi sett gode resultater fra dette arbeidet, og det tette samarbeidet og koordineringen av felles anlegg og kostnader fortsetter.

### **El-bil og ladeanlegget i garasjen**

Movel har driftsansvaret for ladeboksene, og Akershus elektro står for det elektriske oppsettet av anlegget. Vi har utvidet serviceavtalene for anlegget, slik at vi etterlever krav om kontinuerlig sjekk av det elektriske. Vi har i perioden hatt flere oppklaringsmøter med Movel for å lande hvordan vedlikeholdsavtalen og samarbeidet skal være. Vi er fornøyde med at dette nå er i mål, og vi fortsetter den gode dialog både med Movel og Akershus elektro. I 2023 kom vi også i mål med etterbestillinger av ladebokser som ble bestilt tilbake i tid. Etter lang ventetid var det bra å få dette landet.

### **Ny samarbeidspartner for vaktmester og renhold**

I 2023 har vi jobbet med evaluering av vaktmester og renholdstjenestene som sameiene har. Det ble innhentet flere tilbud høsten 2023, og styrene i alle 3 sameiene, Voldsløkka Park, Lisa Kristoffersens plass og Bergensgata 26 garasjesameie, har inngått ny avtale med Oslo og Viken eiendomsdrift as. Vi har takket vaktmester Andersen for over 10 år med godt samarbeid. Frem til slutten av mai er det fortsatt vaktmester Andersen som utfører vaktmester og renhold for oss, fra 1.juni er ny vaktmester ansvarlig for disse tjenestene.

## **KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023**

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

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

### **Resultat**

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

### **Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.**

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 19.438.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### **Energikostnader**

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

### **Forsikring**

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Bergensgata 26 Garasjesameie.

### **Lån**

Bergensgata 26 Garasjesameie har ingen lån.

### **Felleskostnader**

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på 10 % økning av felleskostnadene fra 01.01.24.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

**BERGENSGATA 26 GARASJESAMEIE**  
**ORG.NR. 988 979 325, KUNDENR. 2328**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	532 256	449 351	532 000	604 000
Andre inntekter		0	75 366	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>532 256</b>	<b>524 717</b>	<b>532 000</b>	<b>604 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader		0	0	0	0
Forretningsførerhonorar		-39 000	-37 500	-40 000	-42 000
Konsulenthonorar	3	-14 497	-23 042	-15 000	-20 000
Drift og vedlikehold	4	-166 867	-277 239	-144 000	-179 000
Forsikringer		-39 088	-35 056	-40 000	-43 000
Ladekostnader EL-bil		-30 750	0	0	-20 000
Energi/fyring		-80 083	-382 484	-200 000	-180 000
Andre driftskostnader	5	-63 707	-158 645	-60 000	-67 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-433 992</b>	<b>-913 965</b>	<b>-499 000</b>	<b>-551 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>98 264</b>	<b>-389 248</b>	<b>33 000</b>	<b>53 000</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	6	428	230	0	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>428</b>	<b>230</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>98 692</b>	<b>-389 018</b>	<b>33 000</b>	<b>53 000</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		19 439	0		
Fra opptjent egenkapital		0	-309 764		
Udekket tap		0	-79 254		
Reduksjon udekket tap		79 253	0		



**BERGENSGATA 26 GARASJESAMEIE**  
**ORG.NR. 988 979 325, KUNDENR. 2328**

**BALANSE**

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		887	2 844
Kundefordringer		0	2 036
Forskuddsbetalte kostnader		21 896	0
Andre kortsiktige fordringer		0	70
Driftskonto OBOS-banken		49 944	62 340
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>72 727</b>	<b>67 290</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>72 727</b>	<b>67 290</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		19 439	0
Udekket tap		0	-79 254
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>19 439</b>	<b>-79 254</b>
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		6 203	13 437
Leverandørgjeld		47 156	1 539
Annen kortsiktig gjeld	7	-70	131 568
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>53 289</b>	<b>146 544</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>72 727</b>	<b>67 290</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 13.02.2024

Styret i Bergensgata 26 Garasjesameie

Maren Simonsen/s/

Sissel Jor/s/

Kjell Åge Karlsen/s/

Eivind Molde/s/

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

**INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

**FORDRINGER**

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

**ANSATTE**

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Det har heller ikke vært utbetalt styrehonorar.

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

Felleskostnader årlig	247 144
Garasjeleie	247 112
Utvendig anlegg	38 000
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>532 256</b>

**NOTE: 3****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-14 497
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-14 497</b>

**NOTE: 4****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold elektro	-59 715
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-33 099
Drift/vedlikehold brannsikring	-8 841
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-18 029
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-47 183
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-166 867</b>

**NOTE: 5****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-1 466
Vaktmestertjenester	-49 379
Vakthold	-4 279
Andre fremmede tjenester	-5 255
Trykksaker	-411
Andre kontorkostnader	-425
Porto	-240
Bank- og kortgebyr	-2 252
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-63 707</b>

**NOTE: 6****FINANSINNEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	409
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	19
<b>SUM FINANSINNEKTER</b>	<b>428</b>

**NOTE: 7****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Gebyrer til OBOS	70
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>70</b>



## **Annen informasjon om sameiet**

.

### **Retningslinjer for styrearbeid**

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

### **Vaktmester**

Bergensgata 26 Garasjesameie har avtale om vaktmestertjenester fra Vaktmester Andersen AS.

Pr 1.juni 2024 går vi over til ny leverandør (Oslo og Viken eiendomsdrift as) av vaktmester og renholdstjenester, oppdatert informasjon vil legges ut på Vibbo.

### **Forsikring**

Sameiets eiendommer er forsikret i KLP Skadeforsikring AS med polisenummer 323020. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiernes ansvar.

Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

### **Portåpner**

For bestilling av ny portåpner/brikke kontakt Assa Abloy på: info.no.entrance@assaabloy.com eller på telefon 22 65 54 50. Kostnaden for ny brikke belastes den enkelte eier.

Dersom dere opplever at porten har feil, ikke åpnes eller ikke lukker seg, ring Assa Abloy på: 22 65 54 50 (vakttelefon, utenfor kontortid: 95 06 76 70). Husk å varsle styret dersom det er feil med garasjeporten, og dere har kontaktet Assa Abloy

### **HMS – Helse, miljø og sikkerhet**

Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet. Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS

### **Større vedlikehold og rehabilitering**

2022	34 nye brannsensorer installert i garasjen
2020	Nytt kameraovervåkingsanlegg
	Byttet flere lysarmaturer i garasje-/bodanlegg
2019	El-bil lading i garasjen (felles infrastruktur)
2018	Ny brannsentral for bygget

## Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 19.03.24

Selskapsnummer: 2328 Selskapsnavn: Bergensgata 26 Garasjesameie

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

### Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: \_\_\_\_\_



**OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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



# Protokoll til årsmøte 2024 for Bergensgata 26 Garasjesameie

Organisasjonsnummer: 988979325

Møtet ble avholdt 19. mars kl. 18:30, Sagene IFs klubbhus (Stavangergata 32).

Antall stemmeberettiede som deltok: 16, antall stemmeberettiede som deltok med fullmakt: 0

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

## 1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:

Maren Simonsen er valgt.



Vedtatt.

## 2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

Forslag til vedtak:

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



Vedtatt.

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

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

Forslag til vedtak:

Som fører av protokollen ble Camilla Nymark foreslått. Som protokollvitner ble Øyvind Torp foreslått.



Vedtatt.

## 4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes



Vedtatt.

## 5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

**Forslag til vedtak:**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

✓ Vedtatt.

## 6. Valg av tillitsvalgte

### Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:

Eivind Molde

Følgende stilte til valg:

Eivind Molde

### Styremedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Sissel Jor

Kjell Åge Karlsen

Maren Simonsen

Følgende stilte til valg:

Sissel Jor

Kjell Åge Karlsen

Maren Simonsen

## 7. Nye ordensregler for garasjen

Sak fra styret om nye ordensregler for garasjen

Bergensgata 26 garasjesameie har hittil hatt ordensregler på Vibbo, men disse ordensreglene mangler vedtak fra årsmøtet. Styret ønsker å fremme forslag om ordensregler for garasjen.

Styret ser behov for å lage felles regelverk for bruk av garasjen og egen parkeringsplass. Styret har fått flere henvendelser fra eiere som har utfordringer med å parkere eget kjøretøy, på grunn av hinder eller andre kjøretøy som står utenfor eget oppmerket felt. Styret ser også at flere installeringer på vegg og tak utfordrer bygget. Det er heller ikke mulig å gjøre slike inngrep på alle garasjeplasser. Styret mener at felles regler for alle fører til like rammer og rettferdighet blant eiere av garasjeplassene.

Ordensreglene som ligger på Vibbo ble sist endret 21.mars 2022:

*Det er viktig at vi holder orden i garasjen, det vil si at alle må følge garasjens ordensregler. Dette er spesielt viktig med tanke på brannikkerheten.*

*· Det er ikke lov til å oppbevare gjenstander, rot/søppel på garasjeplassene eller rundt i garasjen.*

*· Det er ikke lov til å bruke garasjeplassen til annet enn parkering av bil/kjøretøy.*

*· Det er ikke lov til å benytte stikkontakt til opplading av elektrisk utstyr.*

Styret foreslår følgende nye ordensregler for garasjen:

## ORDENSREGLER FOR GARASJEN

Vedtatt på årsmøte 19.03.2024

Ordensreglene er et supplement til vedtektene for Bergensgata 26 Garasjesameie.

§ 1 Ordensreglene for garasjen har til hensikt å skape gode forhold innen sameiet og mellom naboer, i tillegg til å verne om eiendommen, anlegg og fellesutstyr. Vis nødvendig hensyn overfor alle som bor eller oppholder seg i bygget!

§ 2 Sameiere med bruksrett til parkeringsplass disponerer kun arealet innenfor oppmerket felt. Det er ikke lov å plassere eller oppbevare noe annet på oppstillingsplassene enn kjøretøy. Søppel eller løse gjenstander kan ikke etterlates på parkeringsplassen. Enhver eier er ansvarlig for orden på egen plass.

§ 3 Det er ikke tillatt å oppføre byggverk eller installasjoner på parkeringsplassene. Det kan for eksempel ikke etableres oppheng til skiboks eller andre gjenstander, hverken i taket eller på veggene.

§ 4 Det er ikke tillatt å drive verksted eller verkstedliknende aktiviteter i tilknytning til biler i garasjen.

§ 5 Sykler, barnevogner, sportsutstyr eller andre gjenstander må ikke hensettes noe sted i garasjen, inkludert bodområdene. Dørene til bodrommene skal være låst. For området ved trappene fra garasjen og opp til leilighetene gjelder boligsameienes husordensregler.

§ 6 Farlig materiale, inkl. giftige, eksplosive eller brennbare substanser, samt mat eller stoffer som kan tiltrekke seg utøy, skadedyr og lignende, må ikke oppbevares noe sted i garasjen, inkludert bodområdene.

§ 7 Det er ikke tillatt å lade elbil fra felles stikkontakter. Etablering av ladeboks for elbil må følge felles infrastruktur og oppsett som er etablert for garasjen. Ladeboks leveres av leverandør som sameiet har service- og vedlikeholdsavtale med.

§ 8 Røyking er ikke tillatt i parkeringsareal eller bodområder.

§ 9 Nødutganger og rømningsveier må ikke sperres. Brannører som skal være lukket må ikke settes åpne og brannporten som skal lukke ved brann må ikke hindres.

§ 10 Det må vises hensyn og kjøres sakte i garasjen.

§ 11 Porter og dører skal holdes låst til enhver tid. Beboere skal ikke slippe inn ukjente personer eller kjøretøy.

### BENKEFORSLAG I ÅRSMØTET:

I paragraf 4 legges det til: § 4 «unntak fra dette er dekkskifte på eget kjøretøy»

Det stemmes over ordensreglene som foreslått fra styret, med følgende endring på paragraf 4:

§ 4 Det er ikke tillatt å drive verksted eller verkstedliknende aktiviteter i tilknytning til biler i garasjen, unntak fra dette er dekkskifte på eget kjøretøy

#### Forslag til vedtak:

Ordensreglene med benkeforslaget vedtas

✓ Vedtatt.

## 8. Kollektiv utbedring av bodløsninger.



Ønske om utbedring av dører og skillevegger på bodene våre, etter innbrudd i oktober 2023.

### Styrets innstilling

Styret stiller seg imot forslaget.

Styret i garasjesameiet ser at det i perioder er utfordringer med uvedkommende som tar seg inn i bygget, og som har innsyn i enkelte av bodene. Dette gjelder spesielt boder som er plassert i garasjen, i tilknytning til parkeringsplass.

Det er uklart for styret om forslaget innebærer at tiltaket og utbedringen skal dekkes av sameiet. Saken er rettet til Garasjesameiet, og styret mener at dette er en sak som også angår sameiene Lisa Kristoffersens plass og Voldsløkka park, da alle leiligheter i bygget (105 stk) har en bod, mens antall parkeringsplasser for våre beboere utgjør 71 (8 av garasjens 79 parkeringsplasser er disponert av våre naboer i Stavangergata 46). Garasjesameiet utgjør derfor ikke alle som saken angår, og et eventuelt vedtak i saken har ikke beslutningsmyndighet alene. På tross av dette ønsker styret å belyse flere perspektiv til saken.


Finansiering: garasjesameiet har dårlig likviditet og har ikke mulighet til å bidra til dette prosjektet uten å måtte ta opp lån. Styret i garasjesameiet fraråder at det tas opp lån.

Prioritering opp mot andre vedlikeholdsbehov: Sameiene Lisa Kristoffersens plass og Voldsløkka park har midler, men jobber med flere vedlikeholdsplaner for å sikre god fremdrift og plan på forventende/kjente behov, men også det ukjente. Dette er tiltak som må iverksettes for å opprettholde god standard på bygget. Bygget vårt er 20 år, og midler til denne saken/bodutbedring må vurderes opp mot andre prioriteringer vi står overfor og vil stå overfor i årene som kommer. Styret anser ikke denne utbedring for å være kritisk.

Ventilasjon i garasjen og brannsikkerhet: Et utbedringstiltak for bodene må planlegges opp mot brannsikkerhet og ventilasjonssystemet som finnes i garasjen, og dette vil gi føringer for hva som er mulig. Det vil også bety at utbedringer ikke kan iverksettes av eiere alene, og at styrene i garasjesameiet, Lisa Kristoffersens plass og Voldsløkka park må bistå med å behandle alternative løsninger, og sparre med samarbeidspartnere vi bruker for bygget. Eiere av bodene kan dog skifte ut dør og låser til boden sin, definert i vedtektene. Her kan boddører skiftes ut med sikringsbeslag på låsen. Flere boddører, som er byttet ut de siste årene, har dette.

Styret ønsker å gjenta og å påpeke at årsmøtet til Garasjesameiet ikke har beslutningsmyndighet alene på denne saken. Styret har i sin behandling konkludert med at vi ikke støtter forslaget slik det foreligger for årsmøtet.

**Forslag til vedtak:**

 Ikke vedtatt.



# Ekstraordinært årsmøte 2024

## Innkalling

S.nr. 2328

BERGENSGATA 26 GARASJESAMEIE

# Velkommen til årsmøte i BERGENSGATA 26 GARASJESAMEIE

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

## Dato for årsmøtet:

21. oktober 2024 kl. 18:00, Sagene IF, klubbhuset, Stavangergata 32.

## Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

## Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
5. Ny garasjeport

Med vennlig hilsen,

Styret i BERGENSGATA 26 GARASJESAMEIE



Sak 1

## Valg av møteleder

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

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

**Styrets innstilling**

Styret foreslår forretningsfører fra Obos, Camilla Holen Nymark

**Forslag til vedtak**

Camilla Holen Nymark er valgt.

---

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

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

---

Sak 3

## Godkjenning av møteinnkallingen

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Møteinnkallingen godkjennes

---

Sak 4

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

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Som fører av protokollen ble Camilla Nymark foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.

---

Sak 5

## Ny garasjeport

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

**Bakgrunn for forslaget**

Vi har i løpet av de siste årene opplevd flere hendelser med feil og stans på garasjeporten, og etter to driftsstans i 2023 startet styret med prosessen for å utrede og innhente tilbud på ny garasjeport. Disse to driftsstansene alene påførte oss en utgift på nesten 30.000 kroner. Dagens løsning med sideleddport har svakheter som gjør den mer utsatt. Slitasje, trafikkmengden og antall åpninger har ført til at portens motor er i ferd med å ta kvelden, i verste fall må vi gå over til manuell skyvning av porten for å åpne/lukke. Porten er fra byggeåret 2004, og det er på tide med ny port.

**Informasjon om utbedring av åpne/lukkesystem for garasjeporten**

Styret har parallelt også sett på hvilke alternativer vi har for nytt system for å åpne og lukke porten. Det er bekreftet at dagens løsning kan videreføres også med ny port, og vi har derfor besluttet å ha fokus på ny port i første omgang. Videre utredning for system for åpning/lukking tar styret med seg i neste runde.

**Informasjon om tilbud**

Av de leverandørene styret har vært i kontakt med, har vi landet på Assa Abloy. De er dagens servicepartner på vedlikehold av garasjeporten, og styret ser en stor fordel i å velge samme leverandør. Vi får utvidet garantiperiode på tre år, og vi mener at Assa Abloy vil kunne ta et større ansvar for driften av ny garasjeporten, når det er de som har levert ny port. Styret har vært i kontakt med flere leverandører, og i siste runde stod valget mellom en port fra Industriporter AS og en fra Assa Abloy. Industriporter AS sitt tilbud lå noe lavere, men vi mener Assa Abloy har et tilbud som sikrer oss høyere kvalitet og større driftssikkerhet over tid. Vi har hentet inn referanser som bekrefter at porten fra Assa Abloy er et godt valg (Badebakken borettslag, Ringnes park vest, Grefsen stasjon P3 Garasjesameie, Grefsen stasjon P4 og P5 Garasjesameie, Nydalen kvarter).

Kostnaden for ny port er kr 231.250,00 inkl. mva. Dette utgjør en engangssum pr. garasjeplass på kr 3.000,00. Det inkluderer selve porten, montering og ferdigstilling til normal drift.

**Informasjon om den nye porten**

Den nye porten kommer til å bli montert i nederst i nedkjøringen til garasjen, på veggen på utsiden. Det er en hurtiggående rulleport av typen RR 3000 R, som tåler et høyt antall åpning og lukking. Den er mer isolerende

enn en tradisjonell, tynnere rulleport, og den vil ha kanaler på sidene som reduserer varmetapet. Dagens port har til tider ikke kunne lukkes helt inntil veggen, og vi har hatt et stort varmetap om vinteren.

Fordeler med Assa Abloys løsning:

- Porten har god isolasjon
- den åpnes og lukkes raskt
- porten har liten mekanisk slitasje.
- vi har allerede en avtale med Assa Abloy

Styret i Bergensgata 26 Garasjesameie vedtok i møte 04.09.2024 å anbefale årsmøtet å vedta innkjøp av rulleport RR 3000 R fra Assa Abloy.

#### **Forslag til vedtak**

Bergensgata 26 Garasjesameie erstatter dagens garasjeport med rulleport RR 3000 R fra Assa Abloy. For å dekke inn kostnadene, betaler eierne av garasjeplass en engangssum på kr 3.000,00 pr. plass. Faktura sendes ut med forfall i begynnelsen av november.

#### **Vedlegg**

1. Produktblad RR 3000 familien.pdf
  2. Nydalen Kvarter RR3000R.jpg
-

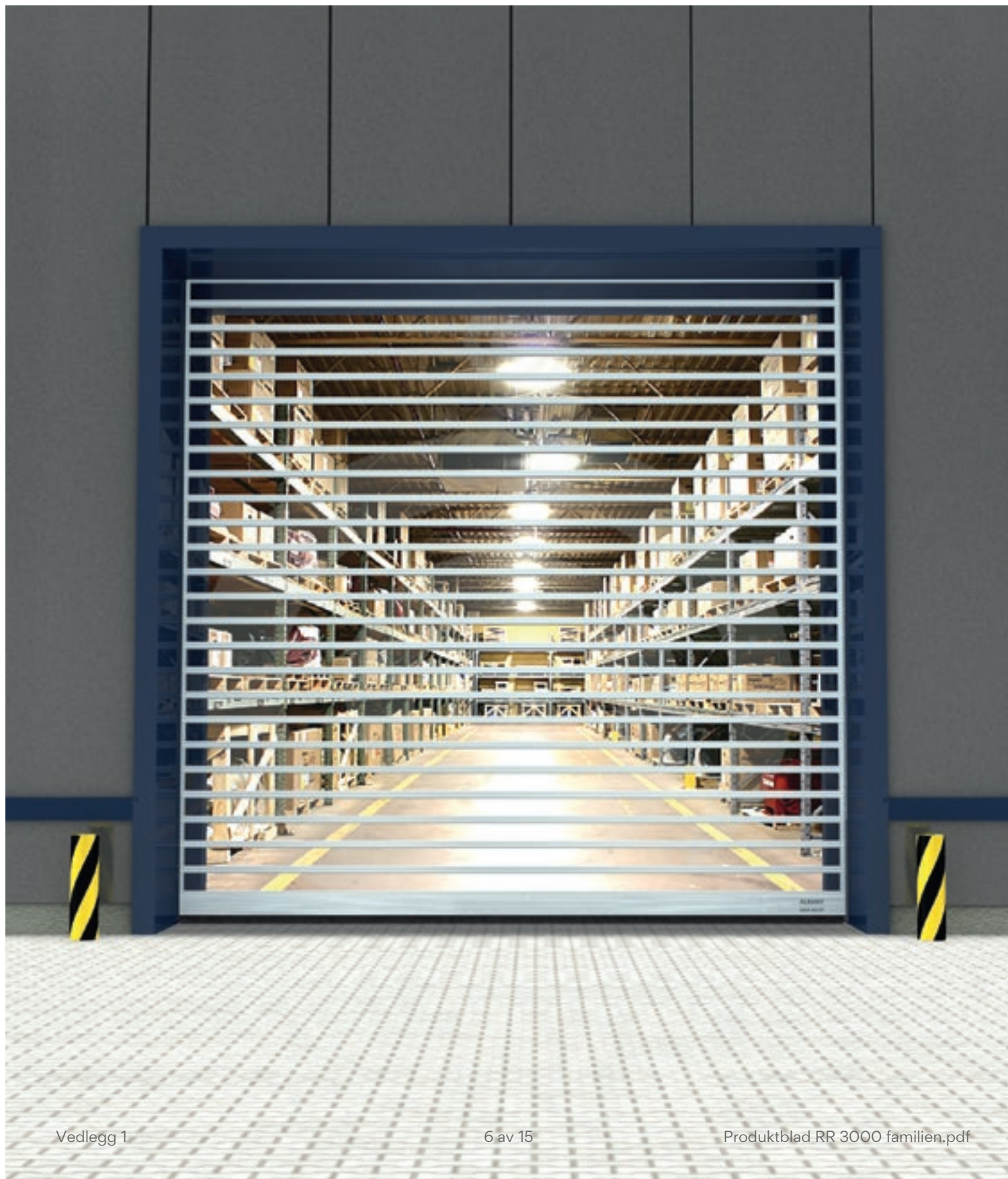


# Hurtigport Albany RR3000-serien

ASSA ABLOY

ASSA ABLOY Entrance Systems

The global leader in  
door opening solutions



# Albany RR3000-serien

Albany RR3000-serien kombinerer den største funksjonaliteten med moderne design. Fremragende ingeniørkunst gjør portene ekstremt raske, sikre og robuste samtidig som de garanterer en ekstremt lang levetid med lave vedlikeholdsbehov. Den stilige moderne designen oppnås ved bruk av flate aluminiumslameller og store vinduer som sørger for et attraktivt utseende og perfekt integrering i bygningsfasader.



## DE ULIKE MODELLENE

Bortsett fra den illustrerte standardversjonen av Albany RR3000 finnes det flere versjoner tilgjengelige: Albany RR3000 R for montering på trange plasser, Albany RR3000 XXL for store åpninger, Albany RR3000 Vision for maksimalt innsyn. Vennligst se separat dokument for detaljer om vår moderne hybriddør Albany RR3000 ISO med høy isolasjonsgrad.

## PORTMATERIALE

Sidekarmene er laget av galvanisert stål og kan pulverlakeres i et bredt spekter av RAL farger.

## PORTDUK

Følgende alternativer er tilgjengelige:

- Doble aluminiumslameller, natureloksert uten vinduer, valgfritt med vinduslameller i slagfast polykarbonat (PC)
- Gjennomsiktig polykarbonat (PC) vinduslameller, åpenhet > 70 %
- Perforerte lameller

Aluminiumslamellene kan lakeres i bredt utvalg av RAL-farger, andre farger er også mulig.

## AKTUATORER

Modifikasjoner for enkelte, nødvendige funksjoner kan implementeres med ekstra sikkerhetsinnretninger som infrarøde eller bevegelsesdetektorer og et bredt spekter av industrielle aktuatorer (brytere, teleslynger, radiosendere osv.). Vi hjelper deg gjerne med råd om hvordan du kan skreddersy en løsning.

## BUNNPROFIL

En profil med en forlenget fleksibel tetning kan brukes for å forsegle porten mot gulvet.

## MATCHENDE GANGDØR

Om ønskelig kan en gangdør med identisk utseende leveres som ekstrautstyr.



## RASKT OG ENKELT VEDLIKEHOLD

Hele portstrukturen er utviklet med tanke på enklest mulig service og vedlikehold. For eksempel, takket være de individuelle festene på gummibelte, kan hver lamell skiftes ut separat, hurtig og enkelt.



## ISOLASJON

For en optimal varmeisolasjon med et minimum av varmetap har vi lagt vår moderne hybriddør, Albany RR3000 ISO, til sortimentet. Alle detaljene finner du på separate datablad.

### KONTAKTLØS OPPRULLING

Den innovative DiscDrive-teknologien som brukes i Albany RR3000 støtter portbladets bevegelse og sikrer en lang levetid. Aluminiumslamellene vikles på vikleskiver uten kontakt. Ved hjelp av denne teknologien, kan porten åpnes og lukkes svært raskt og med svært liten slitasje.



### MOTORDEKSEL OG TOPPDEKSEL

Motor og toppdeksel av natureloksert aluminium, er tilgjengelig som ekstrautstyr. Inspeksjonsluker på siden kan åpnes for servicearbeid.



### MOTORPLASSERING

Girmotoren kan plasseres på enten høyre eller venstre side. Motorenheten er integrert i sidekarmen i Albany RR3000 R.

### STYRINGSSYSTEM

Albany RR3000 er som standard utstyrt med ASSA ABLOY MCC frekvensomformer, som tillater høy åpnings- og lukkehastighet og også en skånsom, rolig bevegelse som sikrer liten slitasje.

Den kompakte styreenheten er integrert i portens design og montert ved siden av motoren. Maskinvaren og programvaren kan tilpasses for å møte kundespesifikke krav og utvides med tilleggsfunksjoner etter behov.



### STYREENHET

Den brukervennlige, grafiske styreenheten med display gir brukeren informasjon om gjeldende status for porten og alle de viktigste tekniske parameterne ved hjelp av ren tekst til enhver tid. I tillegg lagrer systemet alle drifts- og vedlikeholdsdata, og viser for eksempel når det er på tide med en ny service.



### MANUELL AKTIVERING

I tilfelle strømbrudd, kan porten åpnes med en håndveiv. Porten åpnes delvis automatisk av et fjærsystem i sidekarmene.



### SIKKERHETSFUNKSJONER

Albany RR3000 er som standard utstyrt med en kontaktløs fotocelle på ledende lukkekant og en stasjonær fotocelle som hindrer porten i å lukke så lenge personer eller gjenstander står i veien.



### VINDLAST


Avhengig av modell og portstørrelse, møter Albany RR3000 kravene i klassene 2, 3 eller 4 som angitt i NS-EN 12424.







## Grunnmodellen Albany RR3000

- Utvendig port for frekvente passeringer.
- Høy åpningshastighet (maks. 2,2 m/s)
- Høy vindklasse 3/4 i samsvar med EN 12424
- Størrelser opptil 5 x 5 m
- Doble aluminiumslameller for portduk som også kan leveres med vindu eller perforerte lameller for ventilasjon.
- God lydisolasjon
- Kan også leveres som laserbeskyttelsesdør. 



## Den gjennomsiktige Albany RR3000 Vision

- Grunnmodell
- + Maksimalt innsyn og lysinnslipp > 70%
  - + Store, krystallklare polykarbonat PC-paneler festet i anodiserte aluminiumprofiler.
  - + Perfekt for bruk i utstillingslokaler.



## Plassbespareren Albany RR3000 R

Grunnmodell

- + Minimal karm plass
- + Motor bygd inn i sidekarmen
- + Slanke sidekarmer for portbredde  $\leq 3,8$  m
- + Dukvarianter med perforerte lameller
- + Perfekt for bruk i underjordiske garasjer



## Den store Albany RR3000 XXL

Grunnmodell

- + Kan leveres i størrelser opptil 8 m brede og 6 m høye
- + Perfekt for bruk i industribygg med mye trafikk og store kjøretøyer



## Den energieffektive hybridporten Albany RR3000 ISO

Albany RR3000 er en del av 3000-serien. Lamellene vikles kontaktløst og sikrer en rolig bevegelse med minimal slitasje.

Standardduken i Albany RR3000 ISO er laget av høy-isolerte, termisk atskilte sandwich-lameller med en 50 mm tykk skumkjerne og sølvfargede portblad (RAL 9006).

Vennligst se eget dataark for mer informasjon.



# Hurtigporten Albany RR3000

TEKNISKE DATA	Albany RR3000	Albany RR3000 Vision	Albany RR3000 R
Bruksområde	Utvendige port / innvendig port / maskinbeskyttelsesport	Utvendig port/innvendig port	Utvendige port / innvendig port / maskinbeskyttelsesport
Portdimensjoner (mm) (DW min./maks.) (DH min./maks.)	600 / 5000 3125 / 5000	600 / 5000 2500 / 5000	600 / 6000 1500 / 3000
Areal (maks.)	25 m <sup>2</sup>	25 m <sup>2</sup>	18 m <sup>2</sup>
Åpne/lukke maks. (m/s)	2,2 / 0,7	1,8 / 0,7	2,0 / 0,6
Vindmotstand (EN 12424)	Klasse 4 Cl. 3 DW > 3500 mm	Klasse 4 Cl. 3 DW > 3500 mm	Klasse 4 Cl. 3 DW > 4000 mm
Lekkasje (EN 12426)	Klasse 2	–	Klasse 2
Vanntetthet (EN 12425)	Klasse 1	–	Klasse 1
K-verdi W/m <sup>2</sup> K duk/port iht. EN 12428	–	–	–
Støynivå (ISO 140-3)	25 dB (23 uten MiWo)	–	–
Nødvendig plass over (med deksel) / sidekarm	750–800 / 325 og 325	750–800 / 325 og 325	480-520 / 350 og 170
Høyde	125 mm	125 mm	125 mm
Temperaturområde maks. (kan utvides på forespørsel) <sup>3)</sup>	–20°C – +60°C	–20°C – +60°C	–20°C – +60°C
<b>Overflate/materiale</b>			
Sidekarm	✓ Galvanisert stål • Pulverlakkert stål	✓ Galvanisert stål • Pulverlakkert stål	✓ Galvanisert stål • Pulverlakkert stål
Toppdeksel <sup>1)</sup>	• Anodisert aluminium • Pulverlakkert	• Anodisert aluminium • Pulverlakkert	• Anodisert aluminium • Pulverlakkert
Motordeksel <sup>1)2)</sup>	• Aluminium • Pulverlakkert	• Aluminium • Pulverlakkert	• Aluminium • Pulverlakkert
Lameller	• Pulverlakkert	• Pulverlakkert	• Pulverlakkert
Bunnprofil <sup>2)</sup>	Standardlameller + gummitetning	Anodisert aluminium + gummitetning	Standardlameller eller forsterkede lameller + gummitetning
Bunnprofil med forlenget fleksibel tetning	• 50mm	• 50mm	• 50mm
<b>Sikkerhetsfunksjoner</b>			
Elektrisk sikkerhetskant <sup>2)</sup>	•	–	•
Fotocelle installert i sidekarmene	✓	✓	✓
Integrert lys <sup>2)</sup>	–	–	–
Kontaktløs fotocelle <sup>2)</sup> (kun i kombinasjon med MCC, fotocelle installert i karm som alternativ)	✓	✓	✓
Dukstramming <sup>2)</sup>	✓	✓	✓
Dukovervåking / kollisjonsdetektor	–	–	–
Nødutgang (delvis)	✓ Bremsespak	✓ Bremsespak	✓ Bremsespak
Kontravekt	Strekkfjær	Strekkfjær	Strekkfjær
<b>Utstyr</b>			
LED trafikklys	•	•	•
Karmtetning	✓	✓	✓
Trafikklys med/uten retningsdeteksjon	•	•	•
Blinkende varsellys	•	•	•
Laserbeskyttelse	•	–	•
Passende maskinbeskyttelse	•	–	•
Ekstra åpningshøyde	•	•	•
<b>Drivenhet</b>			
Motorkraft	1,1 kW	1,1 kW	1,1 kW
Kjededrift (plassbesparende) <sup>2)</sup>	•	•	–
Veiv	•	•	•
<b>Styresystem<sup>2)</sup></b>			
ASSA ABLOY MCC maks. åpne/stenge (m/s) <sup>2)</sup>	✓ 2,2 / 0,7	✓ 1,8 / 0,7	✓ 2,0 / 0,6
Separat skjerm / kontroll	✓	✓	✓
Potensialfrie kontakter	•	•	•
UL-versjon	•	•	•
Sikring	10 – 16 A (B-karakteristikk)	10 – 16 A (B-karakteristikk)	10 – 16 A (B-karakteristikk)
Styrespenning	24 V DC	24 V DC	24 V DC
Beskyttelse	IP 55	IP 55	IP 55
<b>Nettverksforbindelse</b>			
Tilkobling	3L(N)PE/380/400/415/440/460/480V;50/60Hz med omformer = 3L(N)PE/220/230/500V;50Hz		
UL-versjon	3L(N)PE/208/220/230/240/460/480V;60Hz		
<b>Portduk</b>			
Doble aluminiumslameller	✓ Anodisert aluminium	–	✓ Anodisert aluminium
Lameller med vindu	• Polykarbonat (PC)	✓ Polykarbonat (PC)	• Polykarbonat (PC)
Perforerte lameller	• Anodisert aluminium	–	• Anodisert aluminium
Termisk isolerte sandwich-lameller	–	–	–



	Albany RR3000 XXL	Albany RR3000 ISO
Porttype	Utvendig port/innvendig port	Utvendig port/innvendig port
	1250 / 8000 2500 / 6000	1250 / 7000 2500 / 6000
	36 m <sup>2</sup>	42 m <sup>2</sup>
	1,8 / 0,6	2,1 / 0,7
	Klasse 4 Cl. 3 DW > 4000 mm Cl. 2 DW > 6000 mm	Klasse 4 Cl. 3 B > 3500 mm Cl. 2 B > 5000 mm
	Klasse 2	–
	Klasse 1	–
	–	1,4 / 2,2
	–	25dB
	740-885 / 350 og 350	880-1030 / 350 og 350
	125 mm	100 mm
	–20°C – +60°C	–20°C – +60°C
	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Galvanisert stål</li> <li>• Pulverlakkert stål</li> <li>• Anodisert aluminium • Pulverlakkert</li> <li>• Aluminium • Pulverlakkert</li> <li>• Pulverlakkert</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Galvanisert stål</li> <li>• Pulverlakkert stål</li> <li>• Anodisert aluminium • Pulverlakkert</li> <li>• Aluminium • Pulverlakkert</li> <li>• Malt</li> </ul>
	Standardlameller eller forsterkede lameller + gummitetning	Standardlameller + gummitetning
	• 50mm	• 35mm
	•	•
	✓	• med sikkerhetskant
	–	✓
	✓	–
	–	–
	–	•
	✓ Bremsespak	✓ Bremsespak
	Strekfjær	Strekfjær
	•	•
	✓	✓
	•	•
	•	•
	–	–
	–	–
	•	•
	1,1 kW	1,1 kW
	–	• DH<4800 + DW≤6000
	•	•
	✓ 1,8 / 0,6	✓ 2,1 / 0,7
	✓	✓
	•	•
	•	•
	10 – 16 A (B-karakteristikk)	10 – 16 A (B-karakteristikk)
	24 V DC	24 V DC
	IP 55	IP 55
	3L(N)PE/380/400/415/440/460/480V;50/60Hz med omformer = 3L(N)PE/220/230/500V;50Hz 3L(N)PE/208/220/230/240/460/480V;60Hz	
	✓ Anodisert aluminium	–
	• Styrenakrylonitril (SAN)	• Polykarbonat (PC)
	–	–
	–	✓



#### ALBANY RR3000 ISO

Vennligst se separat datablad for teknisk informasjon om Albany RR3000 ISO.

#### SIKKERHET

Porten er utviklet i henhold til arbeidsdirektivet i UVV-reguleringen og tilhørende CE-retningslinjer inkludert EN 13241-1.

#### MERKNADER

Portens sikkerhetsinnretninger er konstruert for normal bruk av maskinelt betjente porter i samsvar med relevante EU-retningslinjer. I tillegg til dette, kan vanskelige miljøforhold påvirke riktig bruk. For mer informasjon eller for å planlegge en befaring, ta kontakt med en ASSA ABLOY Entrance Systems salgssingenør for Albany-produkter

- Alternativ
- ✓ Standard
- ikke mulig

<sup>1)</sup> Høyde < 2500 mm alltid med deksel

<sup>2)</sup> Avvik er mulig avhengig av andre egenskaper

<sup>3)</sup> Avhengig av sykluser / minutt, portstørrelse og monteringssted



Underjordisk garasje



Fasadedesign



Logistikk



Logistikk



Maling

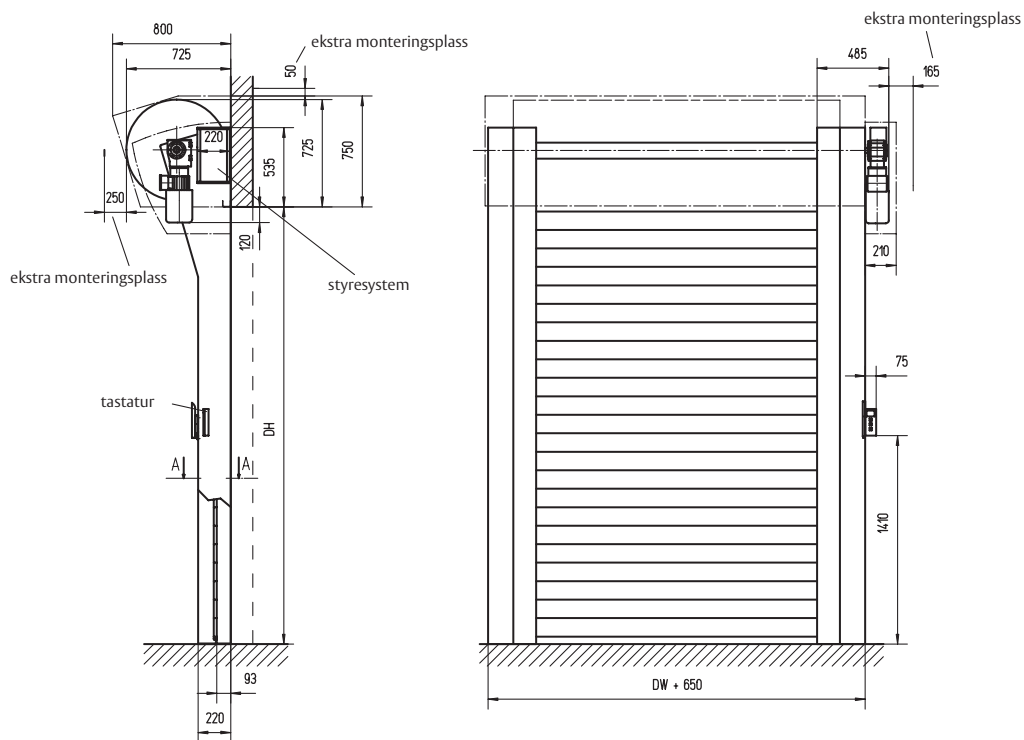
Vedlegg 1



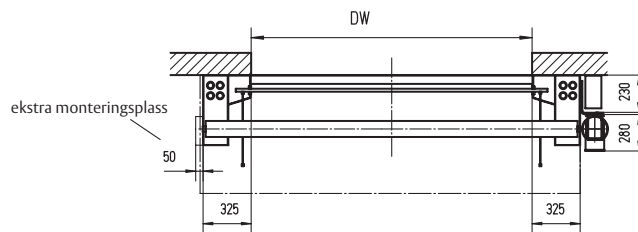
Testanlegg hos bilforhandlere

# Generell tegning / monteringsveiledning

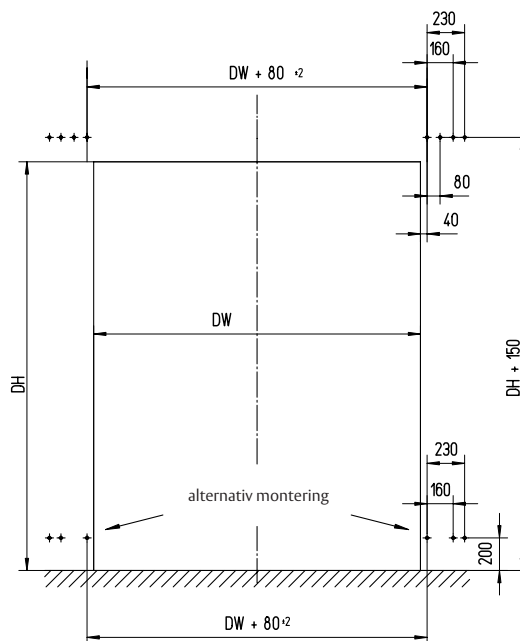
## Albany RR3000 / RR3000 Vision



vis  
A-A



8300R0008/13



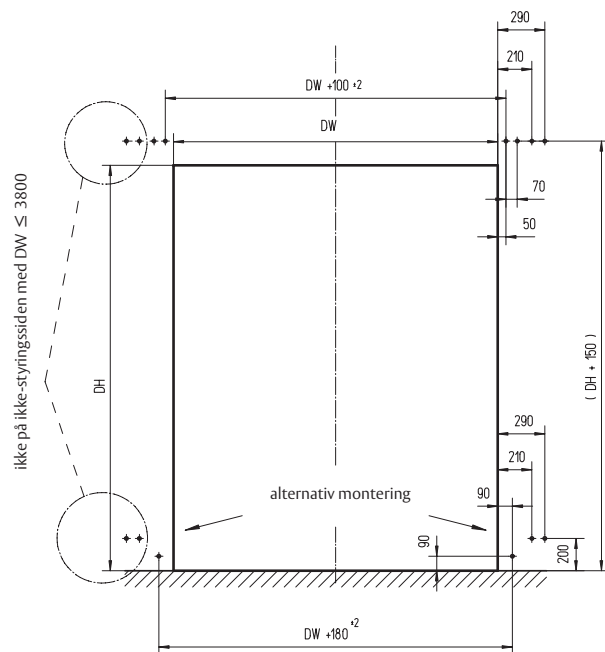
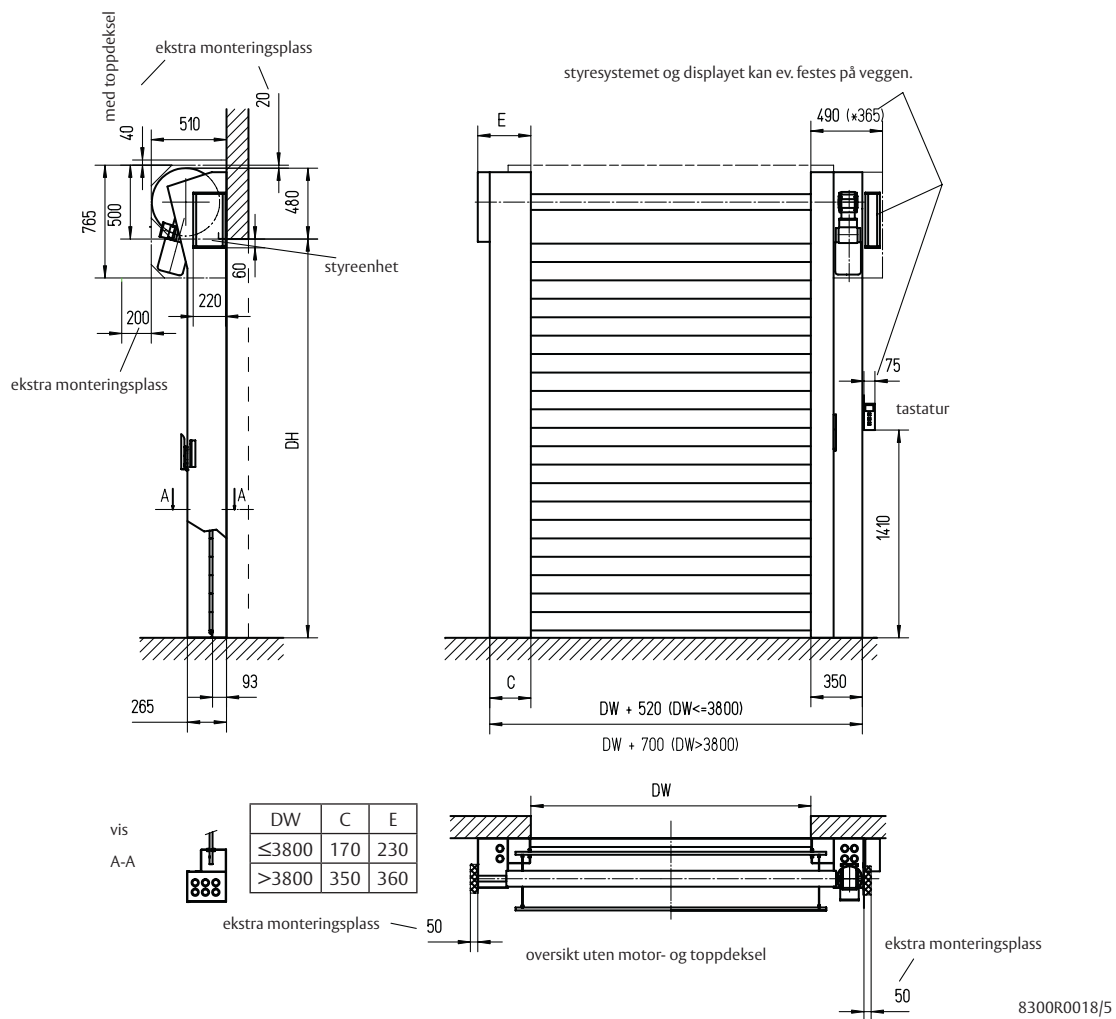
festeskruer M12 eller tilsvarende



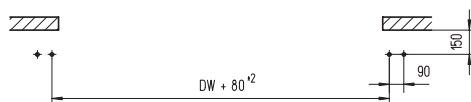


# Generell tegning / monteringsveiledning

## Albany RR3000 R

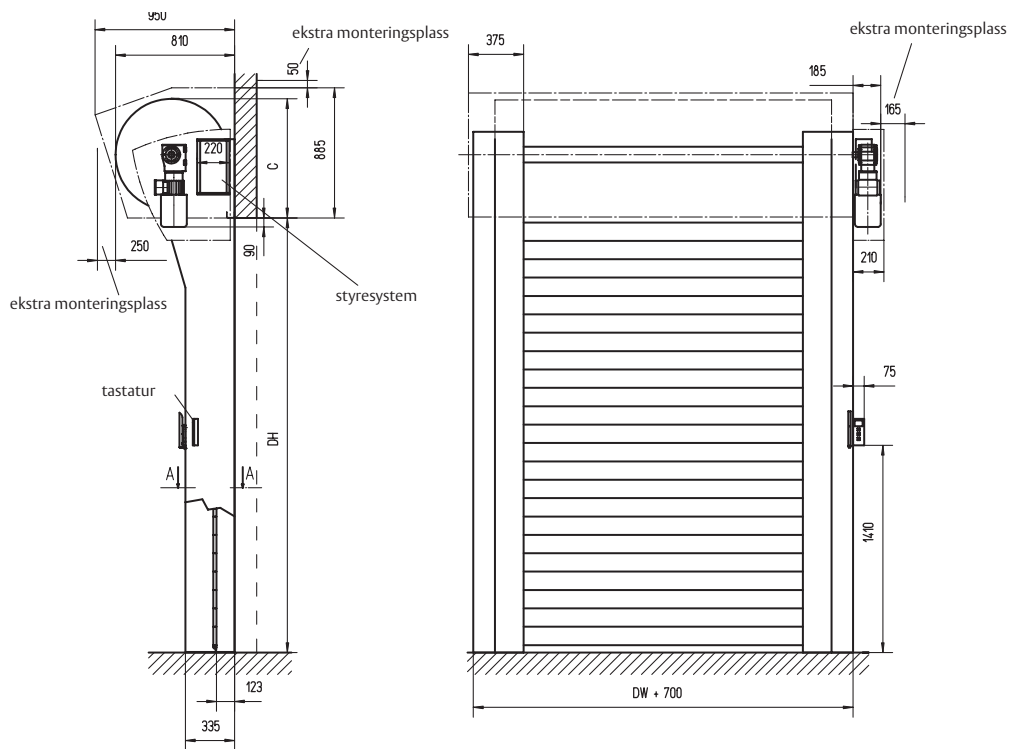


festeskruer M12 eller tilsvarende



# Generell tegning / monteringsveiledning

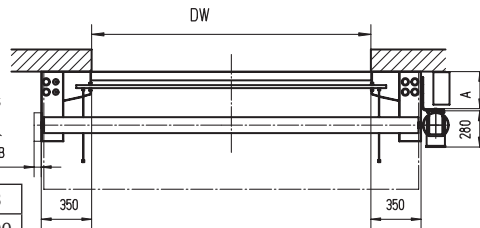
## Albany RR3000 XXL



vis  
A-A

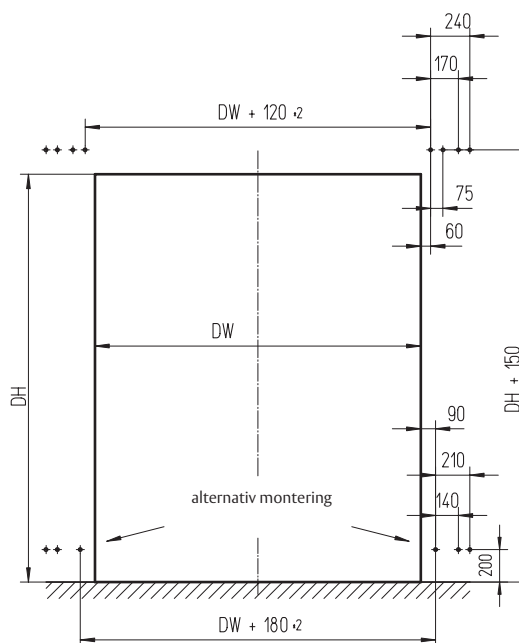


ekstra monteringsplass



	A	C	Toppdeksel	B
RR3000 XXL (DH > 5000)	300	850	med	100
RR3000 XXL (DH ≤ 5000)	270	740	uten	50

9300R0008 Rev.0



festeskruer M12 eller tilsvarende



ASSA ABLOY Entrance Systems er en ledende leverandør av løsninger for inngangsautomatisering for effektiv strøm av gods og mennesker. Med vår verdensomspennende varemerker Besam, Crawford, Albany og Megadoor, tilbyr vi produkter og tjenester med målsetting om å tilfredsstille sluttbrukere med sikker, praktisk og bærekraftig drift. ASSA ABLOY Entrance Systems er en divisjon innenfor ASSA ABLOY.

ASSA ABLOY

assaabloyentrance.no



Technical data subject to change without notice



ASSA ABLOY Entrance Systems

post.no.aes@assaabloy.com  
assaabloyentrance.no

12 av 15

Follow us:



Produktblad RR 3000 familien.pdf  
Please enter ASSA ABLOY Entrance  
in the channel's search field.

© ASSA ABLOY Entrance Systems AB BR.MAN/Albany RR3000 Serie/DEJ.NO-1.1/1610 / 64-100 729



## Vedlegg 2 til sak 5. Ny garasjeport



## Deltagelse på ekstraordinært årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 21.10.24

Selskapsnummer: 2328 Selskapsnavn: BERGENSGATA 26 GARASJESAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

### Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: \_\_\_\_\_



**OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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



**Vedtekter**  
**FOR**  
**BERGENSGATE 26 GARASJESAMEIE**

Revidert 2. mars 2022

**1. Eiendommen – rettslig regulering. Sameierbrøk.**

Eiendommen gnr. 522 bnr. 1 med adresse Bergensgata 26 ligger i sameie mellom eierne. Forholdet mellom sameierne er regulert i vedtektene samt bruksplan datert 15.11.2003 som er utarbeidet av Ferd Eiendom AS i forbindelse med byggingen av garasjeanlegget. For øvrig kommer lov om sameige av 18. juni 1965 til anvendelse på forhold som ikke er regulert verken i vedtektene eller bruksplanen.

Eierbrøken for garasjeanlegget er fastsatt med det samlede antall parkeringsplasser som nevner.

**2. Sameiets navn – oppgaver**

Sameiets navn er Bergensgate 26 Garasjesameie. Sameiets valgte organer skal gjennomføre drift/vedlikehold av eiendommen, og skal treffe alle avgjørelser som naturlig hører sammen med denne oppgave.

**3. Styret**

- 3.1 Sameiet skal ha et styre som består av 1 leder og 3 medlemmer som velges av sameiermøtet. Alle rekrutteres fra styrene for Voldsløkka Park SE og Lisa Kristoffersens Plass SE, med lik fordeling mellom disse.

Alle velges for 1 år om gangen. Styreleder skal i oddetallsår være styreleder i Voldsløkka Park SE og i partallsår være styreleder i Lisa Kristoffersen Plass SE.

- 3.2 Styret utøver den daglige ledelse av sameiet og skal iverksette årsmøtets vedtak. Innenfor rammene av årsmøtets vedtak og de økonomiske midler som står til sameiets disposisjon bestemmer styret hvordan vedlikehold og drift av eiendommen skal organiseres og utføres, og hvilke fullmakter som skal gis i den forbindelse.
- 3.3 Styret sørger for forsvarlig regnskapsførsel. Alle fakturaer attesteres av to styremedlemmer før utbetaling
- 3.4 Styret holder møte når styreleder eller et flertall av medlemmene krever det.
- 3.5 Styrets vedtak protokolleres. Protokoll undertegnes av de tilstedeværende medlemmer. Sameierne har rett til innsyn i protokollen med unntak av vedtak/referat som inneholder personlige opplysninger om andre sameiere.

- 3.6 Styret treffer sine avgjørelser med alminnelig flertall blant de møtende. Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av representantene, herunder leder eller nestleder, er tilstede. Ved stemmelikhet blir stemmen til styrets leder avgjørende, og i hans fravær vil nestleders stemme ha tilsvarende betydning.
- 3.7 Styret skal sørge for at eiendommen vedlikeholdes slik at anlegget til enhver tid, så langt det er mulig, kan brukes i samsvar med formålet, og slik at alle krav om brannsikring etc. er oppfylt.
- 3.8 Styret påser at kostnadene til sameiets virksomhet fordeles og innkreves i henhold til eierforholdet.

#### **4. Årsmøtet**

- 4.1 Sameiets øverste organ er årsmøtet der alle sameiere har møte- og stemmerett. Ordinært årsmøte holdes innen utgangen av april måned. Tid og sted bestemmes av styret og innkalling skjer med minst 8 og høys 20 dagers varsel.
- 4.2 Forslag til saker som skal tas opp på årsmøtet må være sendt styret innen den frist som styret bestemmer. Alle sameiere kan kreve saker tatt opp på årsmøtet. Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.
- 4.3 Alle sameiere har en stemme. Fullmakter fra sameiere må fremlegges ved årsmøtets åpning.
- 4.4 Det velges dirigent til å lede årsmøtet og en referent samt to personer til å undertegne protokollen. Protokoll fra årsmøtet med årsmøtets beslutninger bekjentgjøres for sameierne.
- 4.5 Årsmøtets beslutninger fattes med alminnelig flertall hvis ikke annet er fastsatt i vedtektene. Ombygging eller annet som går ut over vanlig forvaltning eller vedlikehold samt vedtektsendringer kan vedtas av årsmøtet med 2/3 flertall. Endringer i fordelingen av felleskostnader kan bare vedtas ved med tilslutning fra de sameiere som endringen gjelder.
- 4.6 Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:
  - 1) Behandle styrets årsrapport
  - 2) Behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
  - 3) Velge styre
  - 4) Fastsette eventuell godtgjørelse til styrets medlemmer
  - 5) Velge revisor dersom det er ønskelig (ikke noe lovkrav om dette i tingsrettslige sameier)

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stedet på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

- 4.7 Ekstraordinært årsmøte skal avholdes når styret finner det nødvendig, eller minst 10 % av sameierne fremmer skriftlig krav om det overfor styret. Ekstraordinært årsmøte avvikles etter samme bestemmelser som ordinært årsmøte så langt disse regler passer. Sameierne kan innkalles med minst 5 dagers varsel.

## **5. Rett til bruk – bruksplan**

- 5.1 Eierandeler med bruksrett til p-plass gir rett til å disponere p-plass i henhold til bruksplanen eller senere endringer av denne.

Bruksrett til bod gir rett til å disponere bod eller lager i henhold til bruksplanen eller senere endringer av denne. Arealer som iht. bruksplanen ikke utgjør p-plasser, lager eller boder, kan brukes til det arealene er ment å skulle brukes til, for eksempel til betjening av fjernvarmeanlegg, ventilasjon og andre tekniske installasjoner. Fellesboder og andre arealer som er ment å skulle brukes av flere personer, kan benyttes iht. bruksplanen.

- 5.2 Den som har rett til å bruke bestemte deler av eiendommen kan bruke hele eiendommen så langt det hører naturlig sammen med bruken av en p-plass, bod, lager mv. Eiendommen skal ikke brukes slik at den hindrer andres bruk eller på en unødvendig eller urimelig måte er til ulempe for andre.
- 5.3 Når det foreligger saklig grunn, kan styret foreta endringer i bruksplanen, for eksempel omfordeling av p-plasser eller boder mellom eiere eller andre som har bruksrett til slikt areal. Det kan ikke foretas endringer som fratrar en sameier bruksrett og heller ikke andre endringer som er til urimelig eller unødvendig ulempe for en sameier.
- 5.4 All bruk av eiendommen skal skje hensynsfullt og slik at andres bruk ikke unødig hindres og slik at unødig skade ikke forvoldes. Årsmøtet kan fastsette nærmere regler for bruk av eiendommen.

## **6. Rettslig rådighet**

Eierandel som gir bruksrett til P-plass, og som er ervervet av eier av seksjon i boligsameiene Voldsløkka Park og Lisa Kristoffersens Plass, kan kun overdras til en erverver som er eier av seksjon i et av boligsameiene. Det gjelder ingen slik begrensning for utleie av P-plass.

Ved overdragelse eller utleie av parkeringsplass skal styret snarest mulig gis melding



om navn og adresse på erverver eller leietaker. Styret skal også gis melding dersom noen av eierne vil bytte p-plass.

Sameierne har ikke forkjøpsrett når andel i sameiet skifter eier.

Bruksrett til bod eller lager kan kun overdras sammen med den seksjon i sameiene som bruksretten er knyttet til.

## **7. Fordeling av felleskostnader**

Sameiets kostnader fordeles etter eierbrøken. P-plasser utgjør 50% av garasjearealet med lik brøk per p-plass, 1/79-del. Øvrig 50% fordeles mellom Voldsløkka Park SE (VP) og Lisa Kristoffersen Plass SE (LKP) iht. antall boder slik at brøken utgjør 49/106 for VP og 57/106 LKP.

## **8. Vedlikehold**

Så langt ikke annet fremgår av vedtektene eller bestemmelser gitt i medhold av vedtektene, skal eiendommen holdes vedlike av sameiet.

Boder og lager (dør, lås m.m.) skal vedlikeholdes av den enkelte som har bruksretten. Sameiet har ansvar for vedlikehold av selve bygningskonstruksjonen også der bodene er plassert.

Drift og vedlikehold av heiser og trappeoppganger til og med dør inn til garasjesameiets eiendom påhviler det enkelte sameiet som trappen/heisen leder opp til. Det samme gjelder tekniske installasjoner med til hørende rom, som betjener det enkelte sameiet på eiendommene over garasjen.

## **9. Adkomst/ferdsel.**

Eiere/bruksrettshavere/leiere i garasjeanlegget har rett til nedkjørsel som ligger på gnr....., bnr...denne rettighet er tinglyst på eiendom....

All ferdsel i garasje anlegget skal skje hensynsfullt og slik at annen ferdsel ikke unødig hindres eller skade forvoldes. Parkering kan bare skje på oppmerkede plasser.

## **10. Kameraovervåking i garasjen**

Sameiet har godkjent kameraovervåking av garasjen. Overvåking må skje i henhold til de enhver tid gjeldende lover, regler og retningslinjer.

## ORDENSREGLER FOR GARASJEN

Vedtatt på årsmøte 19.03.2024

Ordensreglene er et supplement til vedtektene for Bergensgata 26 Garasjesameie.

§ 1 Ordensreglene for garasjen har til hensikt å skape gode forhold innen sameiet og mellom naboer, i tillegg til å verne om eiendommen, anlegg og fellesutstyr. Vis nødvendig hensyn overfor alle som bor eller oppholder seg i bygget!

§ 2 Sameiere med bruksrett til parkeringsplass disponerer kun arealet innenfor oppmerket felt. Det er ikke lov å plassere eller oppbevare noe annet på oppstillingsplassene enn kjøretøy. Søppel eller løse gjenstander kan ikke etterlates på parkeringsplassen. Enhver eier er ansvarlig for orden på egen plass.

§ 3 Det er ikke tillatt å oppføre byggverk eller installasjoner på parkeringsplassene. Det kan for eksempel ikke etableres oppheng til skiboks eller andre gjenstander, hverken i taket eller på veggene.

§ 4 Det er ikke tillatt å drive verksted eller verkstedliknende aktiviteter i tilknytning til biler i garasjen, unntak fra dette er dekkskifte på eget kjøretøy.

§ 5 Sykler, barnevogner, sportsutstyr eller andre gjenstander må ikke hensettes noe sted i garasjen, inkludert bodområdene. Dørene til bodrommene skal være låst. For området ved trappene fra garasjen og opp til leilighetene gjelder boligsameienes husordensregler.

§ 6 Farlig materiale, inkl. giftige, eksplosive eller brennbare substanser, samt mat eller stoffer som kan tiltrekke seg utøy, skadedyr og lignende, må ikke oppbevares noe sted i garasjen, inkludert bodområdene.

§ 7 Det er ikke tillatt å lade elbil fra felles stikkontakter. Etablering av ladeboks for elbil må følge felles infrastruktur og oppsett som er etablert for garasjen. Ladeboks leveres av leverandør som sameiet har service- og vedlikeholdsavtale med.

§ 8 Røyking er ikke tillatt i parkeringsareal eller bodområder.

§ 9 Nødutganger og rømningsveier må ikke sperres. Branndører som skal være lukket må ikke settes åpne og brannporten som skal lukke ved brann må ikke hindres.

§ 10 Det må vises hensyn og kjøres sakte i garasjen.

§ 11 Porter og dører skal holdes låst til enhver tid. Beboere skal ikke slippe inn ukjente personer eller kjøretøy.

Sagene og Bjølsen Eiendomsmegling AS  
EIE Ullevål & Sagene v/Nilas Bakker  
Maridalsveien 154 A, 0461 OSLO  
E-post: WM264\_3002956@usermail.webmegler.no

Deres ref.: 264/3002956/15-24-0248 bergensgata 40a

Vår ref.: 5547-1-35

Dato: 01.10.2024

### Megleropplysninger

Boligselskap: Voldsløkka Park Eierseksjonssameie  
Organisasjonsnr: 887325022  
Seksjonseier: lles, Nicholas Robert  
Medeier:  
Leilighetsnummer: 35  
Adresse: Bergensgata 40 A, 0468 OSLO  
Seksjonsnummer: 35

### Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Kip Skadeforsikring As- polisnummer 5065267.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.
- Noen seksjoner har garasje plass i 2328 Bergensgt 26 Garasjesameie.
- Megler må sørge for at kjøper (ny sameier) blir registrert som hjemmelshaver i grunnboka (ideell 1/81 del av gnr. 522, bnr.1 i Oslo Kommune).
- Eierskiftegebyr på garasje plass kommer i tillegg.
- Garasjesameiet har kvartalsvis innkreving av felleskostnader, det vil si januar, april, juli og oktober.
- Kjøper og selger må gjøre opp seg imellom i oppgjørsperioden.
- Kjøpers fødselsnummer, mobilnummer, e-postadresse og nåværende adresse må alltid oppgis til forretningsfører samtidig med melding om salg.
- 

### Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

### Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 2 969,00,-

Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	2 644,00	
Homenet	325,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingservice for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

### Ligningsposter pr. 31.12.2023 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi	Innberetnings- pliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
Fås på lignings- kontoret	459,-	0,-	27.780,-	0,-



**Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:**

Ingen lån registrert for leilighet.

**Kontaktinformasjon:**

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Camilla Holen Nymark pr. e-post: [camilla.nymark@obos.no](mailto:camilla.nymark@obos.no) eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

**Annen informasjon:**

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

**Melding fra megler ved salg:**

Ved krav om styregodkjenning av ny eier sendes søknad til styret v/Maren Simonsen, e-post:

Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: [eierskifte@obos.no](mailto:eierskifte@obos.no).

Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Styrets kontaktinfo:

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

**Elektronisk kommunikasjon:**

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

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til [reservasjon.oef@obos.no](mailto:reservasjon.oef@obos.no)

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

Ved bestilling av meglerpakke pr. brev eller e-post er prisen kr. 5 525,- inkl. mva.

Ved bestilling av meglerpakke ev. enkeltprodukt via [www.infoland.no](http://www.infoland.no), se pris på bestillingen.

Eierskiftegebyr er kr 6 385,- inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

## tjenester 2024

Tjenester	Pris inkludert mva.
<b>Megleropplysninger:</b>	
Meglerpakke 1 med energimerke via Ambita Infoland	4 560 kr
Meglerpakke 1 via Ambita Infoland	3 875 kr
Meglerpakke 2 via Ambita Infoland	2 650 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 000 kr
<b>Eierskifter:</b>	
Borettslag / Sameier	6385 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 789 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	9 688 kr
Parkeringsplass, uten dokumenter	825 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 650kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	7 981 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 385 kr
<b>Notering:</b>	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 000 kr
<b>Pantattest Boligaksjeselskap:</b>	
Bestilling via Ambita Infoland	370 kr
<b>Andre tjenester:</b>	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 277, og 0,8 R = kr 1 022)	5 750 kr



# Årsmøte 2024

**Innkalling / Årsrapport / Regnskap**

S.nr. 5547

Voldsløkka Park Sameie



# Velkommen til årsmøte i Voldsløkka Park Sameie

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

## Dato for årsmøtet:

19. mars 2024 kl. 19:15, Sagene IFs klubbhus (Stavangergata 32).

## Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

## Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,

Styret i Voldsløkka Park Sameie

Sak 1

## Valg av møteleder

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Maren Simonsen er valgt.

---

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

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

---

Sak 3

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

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Som fører av protokollen ble Camilla Nymark foreslått. Protokollvitner velges på møte.

---

Sak 4

## Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

---

Sak 5

## Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 5547 Årsrapport.pdf

---

Sak 6

## Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 110.000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 110.000

---

Sak 7

## Valg av tillitsvalgte



## Roller og kandidater

**Valg av 1 styreleder** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Maren Simonsen

**Valg av 1 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Amalie Bernhardsen

**Valg av 2 varamedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Kristine Johansen
-

# ÅRSRAPPORT FOR 2023

## Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

## Styret

Leder	Maren Simonsen	Bergensgata 42 B
Styremedlem	Amalie Bernhardsen	Bergensgata 44 B
Styremedlem	Sissel Jor	Bergensgata 40 A
Varamedlem	Kristine Johansen	Bergensgata 42 A

## Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](https://vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

## Generelle opplysninger om Voldsløkka Park Sameie

Sameiet består av 48 seksjoner.

Voldsløkka Park Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 887325022, og ligger i bydel Sagene i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

222      38

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Voldsløkka Park Sameie har ingen ansatte.

## Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor er BDO AS.

## Styrets arbeid

Styret har i perioden mars 2023 – februar 2024 gjennomført 3 formelle styremøter. Vi har hatt 2 møter med forretningsfører for behandling av budsjett og regnskap. Styret behandlet også fortløpende saker pr epost der det var behov for raske avklaringer og vedtak. I tillegg har vi hatt fellesmøte med vårt nabosameie Lisa Kristoffersens plass, om felles saker i Garasjesameiet.

Nedenfor redegjør styret for de viktigste sakene som er blitt behandlet det siste året.

### Vedlikeholdsprosjekt

Vårt bygg fyller 20 år i år, som betyr at bygget eldes. Styret ser at det vil komme flere små og store vedlikeholdsprosjekt i årene fremover, og vi jobber kontinuerlig med å planlegge for dette. I 2023 utførte vi ingen store vedlikehold, men vi fikk skiftet ut fliser i oppgangene som var ødelagt, og vi fikk installert sikringslister på alle ytterdører. Ellers har året gått med til å planlegge for kommende prosjekter, se nedenfor brannsikringsprosjektet som kommer i 2024.

### Kontinuerlig fokus på sikring mot vannlekkasjer

Som tidligere år ser styret at vi fortsatt rammes av en del vannlekkasjer, og økt antall forsikringssaker fører til økt forsikringspremie for bygget. Vi jobber videre med å få mer informasjon ut til beboere, sikre bedre merking av stoppekraner i kjelleren til hver enkelt leilighet. I tillegg vil det komme retningslinjer for egenkontroll for egen leilighet.

Vi fortsetter derfor fokus på vedlikeholdsplikten som alle eiere har. Det er viktig å følge med på kilder som ofte er årsak til lekkasjer. Dette kan komme fra rennende toalett, som skaper kondens på soilrør, i tillegg har flere toalett opplevd sprekk i vannledninger og slitte deler i sisternen som også fører til lekkasjer, dette går ofte ut over leilighet i etasjen under.

Vi minner om at levetid for varmtvannstanker er sagt å være 15-20 år. De opprinnelige varmtvannstankene er nå 20 år. Flere har byttet ut varmtvannstanken, og andre eiere oppfordres til å vurdere tilsvarende bytte. Ved mistanke om at noe i egen leilighet ikke er OK, det kan være vann rundt varmtvannstanken, susing fra toalett, eller andre ting som man er usikre på, vennligst ta kontakt med rørlegger. Her kan beboere enten velge sin egen rørlegger eller sameiets rørlegger, Rørlegger Teknikk as, de kjenner oss godt, og stiller på kort varsel.

### Dugnad

Det ble avholdt dugnad torsdag 11. mai 2023. Dugnaden har etablert seg som en møteplass for beboerne for å slå av en prat, og styret oppfatter dugnadsdagen som en hyggelig bli-bedre-kjent dag. Vi startet dugnaden med den tradisjonelle pøsefesten, og vi avholdt et ekstra ordinært årsmøte før dugnaden startet (se mer informasjon nedenfor om ekstraordinært årsmøte). Vi utførte vanlige arbeidsoppgaver ute og inne, som omfatter klargjøring til våren (luking, kosting), rydding i fellesområder og kasting av søppel, rengjøring av vinduer i oppgangene (kun innvendig). Vi utførte nok et år sykkeloppyrdding, for 4 år på rad. Vi ser at det er behov for en årlig opprydding, og vi forsøker å utføre dette hvert år fremover. Firmaet OsloKollega overtok eierløse sykler av ulik standard fra vår opprydding, og vi fikk byttet til oss en flott trehjulssykkel til fellesskapet i hagen. Det ble leid inn container på dugnadsdagen. Etter utført dugnad ble beboere invitert til å kaste eget skrot i containeren, så lenge det var plass.



Det vil bli avholdt dugnad også våren 2024, dato vil bli annonsert på Vibbo, og med oppslag i oppgangene. Styret opprettholder praksis om at beboere som ikke kan delta på dugnaden kan ta kontakt med styret og få tildelt en oppgave. Dette må avtales i forkant av dugnaden.

### Hekkene i hagen

Fra sak fremmet på årsmøtet i 2023 ble det enighet om at uttrykket til hekkene dempes, i den hensikt å gjøre fellesarealene mer tilgjengelig for alle. Styret lagde en plan for dette, klipping etter blomstring. På grunn av mye tørke ble klippingen utsatt noe. Hekkene ble klippet mer enn tidligere år, og dette arbeidet vil følges opp i årets sesong. Fra vedtaket i denne saken ble det besluttet å få flere sittebenker i hagen. Styret besluttet sommeren 2023 å utsette dette til senere. Nåværende piknikbenker (2 stk) var fortsatt ok stand. Det er estimert at piknikbenkene bør skiftes ut i 2024, og styret ønsker å kjøpe inn like piknikbenker slik at de enkelt kan settes sammen til langbord (til felles 17.mai, middagsselskap, bursdagsselskap m.m).

### Ekstraordinært årsmøte 11. mai 2023

På dugnadsdagen benyttet vi anledningen til å utføre et ekstraordinært årsmøte, saken gjaldt husordensreglene og presisering av bruk av arealene som er nederst i hver oppgang, under trappen. Dette var en oppfølging fra årsmøtet 28. februar, styret hadde fremmet forslag om å legge til en presisering av å holde orden under trappen (se nedenfor \*). Etter diskusjon og innlegg ble det enstemmig vedtatt benkeforslag om at styret skulle foreta en vurdering av brannsikkerheten. Basert på dette kom styret frem til nytt forslag, som innebar forbud mot å bruke arealene under trappene i oppgangene. På ekstraordinært årsmøte ble dette nedstemt. Det ble diskutert og oppfordret fra styret til at alle som oppbevarer ting under trappene tar en opprydding og holder orden.

\*Fra årsmøte 28.februar og forslag til presisering i husordensreglene:

«Området under trappen i kjeller-etasje kan benyttes til å sette barnevogner og mindre gjenstander, det oppfordres til å holde orden.»

Benkeforslag enstemmig vedtatt:

«Benkeforslag: Setningen i §3 fjernes, «Området under trappen i kjeller-etasje kan benyttes til å sette barnevogner og mindre gjenstander, det oppfordres til å holde orden.» Styret må foreta en vurdering på brannsikkerhet i forhold til oppbevaring av gjenstander under trappen.»

\*\*Fra ekstraordinært årsmøte 11. mai og forslaget ble nedstemt:

«§ 3. Orden i fellesområdene Sykler, barnevogner, sportsutstyr og lignende må ikke hensettes i gangerområder, trapper, **under trapp i kjelleren** eller avsatter. Det skal heller ikke stå gjenstander i fellesarealene i bodrommene. Dørene til bodrommene skal være låst til enhver tid. Farlig materiale samt giftige, eksplosive eller brennbare substanser og mat eller stoffer som kan tiltrekke seg utøye, skadedyr og lignende må ikke oppbevares i bodene.

§ 4. Avfallshåndtering Enhver forsøpling av eiendommens fortau, ganger, trapper, **under trapp i kjelleren**, og fellesareal er forbudt.»

### Hold orden

I løpet av 2023 har vi opplevd gjentatte hendelser med uvedkommende som tar seg inn i bygget, og vi har installert sikringslist på alle ytterdører som tiltak mot innbrudd. I forlengelse av saken fra årsmøtet og ekstraordinært årsmøte ønsker styret at alle tar en gjennomgang av hva de oppbevarer i felles arealene.

Vi har husordensregler for at ingen skal ha noe stående i oppgangene utenfor egen leilighet. Dette av hensyn til brannsikkerheten og frie rømningsveier, og dersom vi sørger

for at alle våre oppganger er tomme, er det mindre interessant for uvedkommende å komme tilbake til oss.

På tross av husordensreglene ser vi at det daglig står gjenstander utenfor leilighetene. Styret opplever også at det ikke er tilstrekkelig oppfølging av gjenstander som plasseres under trappen i oppgangene. På ekstraordinært årsmøte i mai 2023 var det enighet blant de fremmøtte at det var behov for mer orden, men vi opplever ikke at det er blitt bedring her. Dersom felles areal under trappen skal være tilgjengelig for alle, må vi ta mer hensyn til hverandre og ha mer orden. Sesongrelaterte artikler må ryddes bort og settes i egen bod.

Denne saken strekker seg også til garasjen og garasjeplassene. Garasjesameiet har egen oppfølging av dette, der det ble gjort et forsøk i høst om å få ryddet bort alt annet enn kjøretøy, dette har ingen av de berørte eierne fulgt opp. Styret har tro på at vi enkelt får ordnet opp i dette, og forsøker på nytt nå i 2024.

### Hagegruppen

Vi har en egen hagegruppe, og det skal vi være stolte over! De sørger for at vi er et sameie med fokus på bie vennlige vekster, stauder som kommer år etter år, og fine farger og dufter hele sesongen.

Det plantes i plantekasser og i bed, og på dugnadsdagen har vi også etablert barnas solsikkebed. Sommeren 2023 var nok litt for tøff for solsikkene og kun få vokste seg store og blomstret. Vi forsøker på nytt i år, og håper på mange solsikker både på innsiden og utsiden av gjerdet.

Hagegruppen har også en egen kompostordning. Det er viktig at vi prioriterer disse kompostbingene til hageavfall som kommer fra hagen, derfor er disse **ikke** tilgjengelige for beboerne. Styret opplever hver sesong at flere setter fra seg avfall av ulik type ved komposten, og styret har ofte kjørt dette bort selv, til Grefsenkollen hageavfall (gratis mottak av hageavfall). Vi ønsker oss større deltagelse og ansvar fra alle eiere i forhold til denne oppgaven.

Vaktmesteren vår tar seg av gressklipp.

Hagegruppen har plass til flere medlemmer og styret oppfordrer alle som liker å stelle litt med blomster og vekster om å ta kontakt, send mail til styret ([voldslokkapark@hotmail.com](mailto:voldslokkapark@hotmail.com)). Hagegruppen har over flere år vært stabil og består av Charlotte, Einar, Agnete og Line, vi heier på dere og gleder oss til ny sesong.

Hagegruppen har en egen budsjettpost, til innkjøp av nye blomster og utstyr. Hagegruppen bestemmer selv hvordan midlene benyttes. Innsatsen, som medlemmer av hagegruppen legger ned hver sesong, blir belønnet med et gavekort.

### Juletreening

Tradisjonen om juletreening ble også i 2023 arrangert, sammen med våre naboer i Lisa Kristoffersens plass. Det ble servering av gløgg og pepperkaker. Dette videreføres som en hyggelig førjulsaktivitet.

### Øvrige forhold

Det skjer mye i vårt nærområde og styret har dialog med flere av våre naboer.

Styret har engasjert seg i konsertarrangementet som er etablert på Voldsløkka, og i 2023 var det 2 konserter med Bruce Springsteen. For 2024 er det ikke satt opp konserter. Arrangementet på Voldsløkka er en mulighet for bydelens idrettsforening, Sagene IF, å få ekstra inntekter med dugnadsarbeid, som har stor betydning for alle barn og unge som er tilknyttet idrettslaget. Styret mener vi må se denne fordelingen opp mot de ulempene vi måtte oppleve i forbindelse med arrangementet. Vi opplever god dialog med de arrangørene som har hatt konserter på Voldsløkka, og vi fortsetter dette arbeidet i 2025.

Vi ønsker å minne alle beboere på vår samfunnsplikt med kildesortering i Oslo kommune, bruk de ulike posene for mat, plast og restavfall (alle dagligvarebutikker deler ut poser gratis). Ved Meny er det kontainer for glass og metall, tøyinnsamlings-beholdere og ved Bentsebrua er det en minigjenbruksstasjon, hvor diverse avfall/farlig avfall kan leveres inn. Vi oppfordrer alle til å holde orden, ikke sette fra dere farlig avfall og plukke opp dersom søppel havner utenfor beholderne.

Visste du for eksempel at isopor ikke skal kastes som restavfall, men leveres til gjenbruksstasjon? Visste du også at kasting av batteri i restavfallet utgjør stor fare for brann! Sørg alltid for å sjekke nøye hvilket avfall du kaster – batteri skal leveres til spesialhåndtering, alle dagligvarebutikker tar imot brukte batterier.

Følg Kildesortering i Oslo på instagram for gode tips og råd om avfallshåndtering.

#### Samarbeidet med Lisa Kristoffersens plass (LKP)

Vi har felles bakgård og garasjeanlegg sammen med LKP, og vi er avhengig av at vi har et godt samarbeid. I perioden har vi opprettholdt god dialog og godt samarbeid og vi drar nytte av hverandres saker. Etter en grundig gjennomgang om omfordeling av kostnader på hagedriften i 2022, ble 2023 første prøveåret for denne omleggingen. Det ser ut til å ha gitt oss ønsket resultat.

#### Ny samarbeidspartner for vaktmester og renhold

I samarbeid med Lisa Kristoffersens plass har styret i perioden jobbet med evaluering av vaktmester og renholdstjenestene som sameiene har. Det ble innhentet flere tilbud høsten 2023, og styrene i alle 3 sameiene, Voldsløkka Park, Lisa Kristoffersens plass og Bergensgata 26 garasjesameie, har inngått ny avtale med Oslo og Viken eiendomsdrift as. Vi har takket vaktmester Andersen for over 10 år med godt samarbeid. Frem til slutten av mai er det fortsatt vaktmester Andersen som utfører vaktmester og renhold for oss, fra 1.juni er ny vaktmester ansvarlig for disse tjenestene.

#### Brannsikkerhet og brannvarsling

Styret har over flere år jobbet med brannsikkerheten i bygget. Vi fikk ny brannsentral i 2018, og i 2022 fikk vi installert 34 nye sensorer i garasjen. I løpet av 2023 har styret jobbet med å kartlegge alle røykvarslere og brannsensorer/summere, som er installert i hver leilighet, de er plassert i gangen i nærheten av ytterdør. Vi har som plan å få byttet ut disse enhetene, og dette prosjektet håper vi å få gjennomført før høsten. I dette prosjektet vil alle få tilbud om å kjøpe ytterligere røykvarslere, som kan plasseres på soverom. Mer informasjon om dette kommer på Vibbo og i oppslag i oppgangene.

Styret ønsker å minne om at det er hver beboers eget ansvar og utføre jevnlig kontroll og sjekk i egen leilighet av brannsikringsutstyr. De enhetene som skal byttes ut nå i år utgjør en del av dette utstyret, i tillegg bør alle leiligheter ha røykvarslere på soverom, brannslange/brannslukningsapparat, brannteppe. Det er viktig å utføre kontroll av disse,



samt sjekk at lysbrytere og stikkontakter er hele, se/kjenn etter unormal varmegang, slitte brytere/stikkontakter, tørre/sprø ledninger og om ledninger til forbruksapparater er i orden, rense kjøkkenvifte (brannvesen anbefaler vask av filter hver/hver tredje måned, alt etter bruk). Sikringssskap skal være rydding og låst, kontroll jordfeilbryter, trykk på gul knapp da skal jordfeilbryteren legges ned. Trykk den opp igjen og alt er OK (hvis den ikke går ned, må elektriker kontaktes). Alle bør ha en god rutine og jevnlig kontroll og ha fokus på brannsikring.

Vårt bygg har et felles brannvarslingsanlegg (hovedsentral i Bergensgata 40 a oppgangen). Alle kostnader (årskontroll, serviceavtale) fordeles mellom sameiene VP og LKP. Det planlegges videre arbeid for brannsikring og felles brannøvelse. Hele brannvarslingsanlegget testes årlig.

Vi ønsker at alle beboere skal føle ansvar for sikkerheten til sameiets beboere. Alle må bidra til å holde rømningsveiene ryddige og fri for hindringer. Det er ikke tillatt med noen eiendeler i oppgangen, dette må plasseres inne i leiligheten. Vognér kan plasseres under trappen, helt nederst i oppgangen. Det er ønske om at beboere bruker sykkelboden til oppbevaring av sykler, sparkesykler/barnesykler. Sesongrelaterte artikler (akebrett etc.) bør oppbevares i bod.

#### Ta hensyn til hverandre

Vårt sameie er preget av orden og ro og styret setter pris på at alle respekterer husordensreglene. Vi minner om at vi har Bomiljøvaktordning med Securitas, se «Annen informasjon om sameiets drift».

## **KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023**

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

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

### **Resultat**

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

### **Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.**

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 1.680.959.

## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### **Større vedlikehold**

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 400.000 til generelt vedlikehold.

### **Kommunale avgifter i Oslo kommune**

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

### **Energikostnader**

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

### **Forsikring**

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Voldsløkka Park Sameie.

### **Lån**

Voldsløkka Park Sameie har ingen lån.

### **Felleskostnader**

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på 10% økning av felleskostnadene fra 01.01.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



# Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i VOLDSLØKKA PARK EIERSEKSJONSSAMEIE

## Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til VOLDSLØKKA PARK EIERSEKSJONSSAMEIE.

<p>Årsregnskapet består av:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Balanse per 31. desember 2023</li><li>• Resultatregnskap 2023</li><li>• Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.</li></ul>	<p>Etter vår mening:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og</li><li>• Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.</li></ul>
---	--

## Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

## 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 sameiet 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.

## Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av Årsrapport.

Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjonen.

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

## Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

---

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets 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 avvirket.

## 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>

BDO AS

Hans Petter Urkedal  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

**VOLDSLØKKA PARK EIERSEKSJONSSAMEIE**  
**ORG.NR. 887 325 022, KUNDENR. 5547**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 916 268	1 746 543	1 911 000	2 100 000
Andre inntekter	3	161 565	355 751	0	134 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>2 077 833</b>	<b>2 102 294</b>	<b>1 911 000</b>	<b>2 234 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-14 100	-14 100	-14 000	-16 000
Styrehonorar	5	-100 000	-100 000	-100 000	-110 000
Revisjonshonorar	6	-10 752	-8 053	-12 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-103 265	-99 280	-102 000	-110 000
Konsulenthonorar	7	-16 057	-10 294	-15 000	-15 000
Drift og vedlikehold	8	-323 424	-1 004 256	-495 000	-400 000
Forsikringer		-125 717	-101 477	-124 000	-150 000
Kommunale avgifter	9	-449 006	-375 133	-432 000	-523 000
Energi/fyring		-177 867	-181 563	-60 000	-130 000
TV-anlegg/bredbånd		-176 942	-171 963	-170 000	-185 000
Andre driftskostnader	10	-273 716	-265 639	-285 000	-303 500
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 770 846</b>	<b>-2 331 758</b>	<b>-1 809 000</b>	<b>-1 952 500</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>306 987</b>	<b>-229 464</b>	<b>102 000</b>	<b>281 500</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	27 690	8 288	0	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>27 690</b>	<b>8 288</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>334 677</b>	<b>-221 176</b>	<b>102 000</b>	<b>281 500</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		334 677	0		
Fra opptjent egenkapital		0	-221 176		



**VOLDSLØKKA PARK EIERSEKSJONSSAMEIE**  
**ORG.NR. 887 325 022, KUNDENR. 5547**

**BALANSE**

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		9 622	2 882
Forskuddsbetalte kostnader		15 043	18 296
Andre kortsiktige fordringer	12	62 864	112 775
Driftskonto OBOS-banken		802 470	456 033
Sparekonto OBOS-banken		906 154	882 301
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 796 152</b>	<b>1 472 287</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 796 152</b>	<b>1 472 287</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		1 680 960	1 346 283
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>1 680 960</b>	<b>1 346 283</b>
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		18 996	27 661
Leverandørgjeld		71 820	98 342
Annen kortsiktig gjeld	13	24 377	0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>115 193</b>	<b>126 003</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 796 152</b>	<b>1 472 287</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 13.02.2024

Styret i Voldsløkka Park Eierseksjonssameie

Maren Simonsen/s/

Amalie Bernhardsen/s/

Sissel Jor/s/

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

**INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

**FORDRINGER**

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

**SKATTETREKSKONTO**

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

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

Felleskostnader	1 739 340
Homenett	176 928
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 916 268</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNETEKTER**

Telia Norge AS, antenneleie for 2023	47 506
Refundert dobbelt innbetaling av egenandel	10 000
Strøm 1. halvår, Bergensgata 26 garasjesameie	42 527
Strøm 2. halvår, Bergensgata 26 garasjesameie	61 532
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>161 565</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-14 100
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-14 100</b>

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

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 100 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 3 950, jf. noten om andre driftskostnader.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 752.

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

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-16 057
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-16 057</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-71 107
Drift/vedlikehold VVS	-5 625
Drift/vedlikehold elektro	-40 157
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-9 061
Drift/vedlikehold heisanlegg	-54 042
Drift/vedlikehold brannsikring	-10 184
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-133 248
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-323 424</b>

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

Vann- og avløpsavgift	-299 892
Renovasjonsavgift	-149 114
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-449 006</b>



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

Lokalleie	-668
Container	-5 027
Verktøy og redskaper	-1 715
Driftsmateriell	-695
Vaktmestertjenester	-79 667
Vakthold	-52 851
Renhold ved firmaer	-122 579
Andre fremmede tjenester	-1 010
Trykksaker	-817
Andre kostnader tillitsvalgte	-3 950
Andre kontorkostnader	-33
Porto	-300
Bank- og kortgebyr	-3 039
Velferdskostnader	-1 367
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-273 716</b>

**NOTE: 11****FINANSINNEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 356
Renter av sparekonto i OBOS-banken	23 853
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	481
<b>SUM FINANSINNEKTER</b>	<b>27 690</b>

**NOTE: 12****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Viderefakturering lokalleie 7.11.23	1 332
Viderefakturering for strøm 2. halvår, Bergensgata 26 garasjesameie	61 532
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>62 864</b>

**NOTE: 13****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Telia Norge AS, antenneleie tom 30.06.24	-24 377
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-24 377</b>

## **Annen informasjon om sameiet**

### **Retningslinjer for styrearbeid**

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

### **Vaktmester og renhold**

Vaktmestertjenester og rengjøring utføres av Vaktmester Andersen AS. Trapper, heiser og fellesareal vaskes en gang pr uke. Ved behov for privat bruk av vaktmesterassistanse kan den enkelte beboer ringe Vaktmester Andersen direkte på tlf 22 38 92 92, eller [post@vaktmesterandersen.no](mailto:post@vaktmesterandersen.no). Oppdraget belastes den enkelte eier.

Pr 1.juni 2024 går vi over til ny leverandør (Oslo og Viken eiendomsdrift as) av vaktmester og renholdstjenester, oppdatert informasjon vil legges ut på Vibbo.

### **Snørydding/strøing**

Sameiet har avtale med vaktmester om snørydding og strøing i bakgården. Bymiljøetaten i Oslo kommune har ansvar for det kommunale byrom i Oslo. Vi kan melde fra om manglende snørydding/strøing på fortauet utenfor oss via [Bymelding.no](http://Bymelding.no). Dette kan også benyttes for melding om andre forhold (hull i veien, gatelys, etc)

### **Tagging**

Sameiet har avtale med vaktmesteren om fjerning av tagging på vårt bygg. Ta kontakt med vaktmester på epost: [post@vaktmesterandersen.no](mailto:post@vaktmesterandersen.no) for å melde fra om tagging (sett [voldsløkkapark@hotmail.com](mailto:voldsløkkapark@hotmail.com) på kopi)

### **Vektertjeneste**

Boligsameiet har avtale med Securitas og den avtalen innebærer at alle beboere kan kontakte bomiljøvakten på telefon 22 97 10 70 dersom det oppstår husbråk, utrygge situasjoner i leilighetene, på fellesarealene eller utenfor bygget.

### **Parkering**

Sameierne har boder og parkeringsplasser tilknyttet et eget garasjesameie, Bergensgata 26 Garasjesameie.

### **Garasjeåpner**

Assa Abloy er sameiets samarbeidspartner for garasjeporten. Dersom dere opplever at porten har feil, ikke åpnes eller ikke lukker seg, ring Assa Abloy på: 22 65 54 50 (vakttelefon, utenfor kontortid: 95 06 76 70). Husk å varsle styret dersom det er feil med garasjeporten, og dere har kontaktet Assa Abloy. For bestilling av ny portåpner/brikke kontakt Assa Abloy på: [info.no.entrance@assaabloy.com](mailto:info.no.entrance@assaabloy.com) eller på telefon 22 65 54 50

### **Drift og vedlikehold av heisene**

Sameiet har en vedlikeholds- og varslingsavtale med Otis AS (ny leverandør fra 01.02.2021). Service på heisene skal kun utføres av Otis. Ved stans og andre situasjoner på dagtid (08 - 16 på hverdager) kan Otis kontaktes på servicetelefon 22 70 75 00. Når akutte situasjoner oppstår, som personer innesperret i heis, skal nødknappen i heisen benyttes. Denne er tilknyttet alarmsentral hos Otis.

### **Nøkler/skilt/nøkkelbrikke**

Ved oppgradering av callinganlegget i 2017 fikk alle beboere tildelt 3 nøkkelbrikker som åpner hoveddøren til oppgangene. Kontakt styret ved behov for flere brikker. Ved tapt brikke er det viktig å gi styret beskjed slik at denne kan avprogrammeres.

Ekstra K4 nøkkel (fellesnøkkel til oppganger, avfallsrom, gitterport, garasjeport og sykkelbod) kan bestilles ved å henvende seg til OBOS, send mail til [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no), merk mailen "5547 Nøkkelbestilling", oppgi navn, adresse og seksjonsnummer. Alternativ bestilling send brev til OBOS eiendomsforvaltning, postboks 6668 st Olavs plass, 0129 Oslo. Kostnad for nøkkel belastes den enkelte eier.

### **Forsikring**

Sameiets eiendommer er forsikret i KLP Skadeforsikring AS med polisenummer 5065267. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

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

### **Brannsikringsutstyr**

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret (merk: se styrets arbeid for informasjon om kommende brannsikringsprosjekt i 2024), mens det er seksjonseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

Vårt bygg har et felles brannvarslingsanlegg (hovedsentral i Bergensgata 40a oppgangen). Alle kostnader (årskontroll, serviceavtale) fordeles mellom oss, sameiet Lisa Kristoffersens plass, og Bergensgata 26 garasjesameie.

### **HMS – Helse, miljø og sikkerhet**

Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet. Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har sameiet ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

### **Avtale om leveranse av elektrisk kraft**

OBOS Eiendomsforvaltning AS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Voldsløkka Park Sameie er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

### **Energimerking**

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.



**Kabel-TV OG internett**

Riks-TV er sameiets leverandør av TV-tjenester. GlobalConnect (tidligere Homenet) leverer internett/fiber.

**Større vedlikehold og rehabilitering**

2023	Fliser utbedret i oppgangene Sikringslister installert på ytterdører
2022	Vedlikehold fasade/Maling av alle vinduer og balkongdører Ventilasjonsbytte (ventiler i leiligheters yttervegg, frivillig/valgfridd tiltak)
2021	Internett/ Byttet til fiber, ny kollektivavtale med Homenet
2020	Byttet flere lysarmaturer i garasje-/bodanlegg Nytt kameraovervåkingsanlegg Utbedringer i hagen levegger, levegg over garasjeporten
2019	El-bil lading i garasje (felles infrastruktur)
2018	Ny brannsentral
2017	Nytt callinganlegg LED-lys i oppganger/fellesarealer
2015	Rens av ventilasjonsanlegget
2013	Oppgradering av lekeplass og uteområde
2010	Ytre vedlikehold, Dør- og vinduskarmer ble malt

## Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 19.03.24

Selskapsnummer: 5547 Selskapsnavn: Voldsløkka Park Sameie

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

### Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: \_\_\_\_\_



**OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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



# Protokoll til årsmøte 2024 for Voldsløkka Park Sameie

Organisasjonsnummer: 887325022

Møtet ble avholdt 19. mars kl. 19:15, Sagene IFs klubbhus (Stavangergata 32).

Antall stemmeberettigede som deltok: 12

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

## 1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:

Maren Simonsen er valgt.

✓ Vedtatt.

## 2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

Forslag til vedtak:

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

✓ Vedtatt.

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

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

Forslag til vedtak:

Som fører av protokollen ble Camilla Nymark foreslått. Som protokollvitner ble Espen Eriksen foreslått.

✓ Vedtatt.

## 4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Vedtatt.

## 5. Årsrapport og årsregnskap

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

### Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

✓ Vedtatt.

## 6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 110.000.

### Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til kr 110.000

✓ Vedtatt.

## 7. Valg av tillitsvalgte

### Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:

Maren Simonsen

Følgende stilte til valg:

Maren Simonsen

### Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Amalie Bernhardsen

Følgende stilte til valg:

Amalie Bernhardsen

### Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Kristine Johansen

Følgende stilte til valg:

Kristine Johansen

Protokollen er signert av:

Møteleder  
Maren Simonsen/s/

Fører av protokollen  
Camilla Nymark/s/

Protokollvitne  
Espen Eriksen/s/

# Innkalling til ekstraordinært årsmøte

---

**Ekstraordinært årsmøte i Voldsløkka Park Sameie avholdes torsdag 11. mai 2023 kl. 17:00 i hagen. Dugnaden starter etter endt møte.**

## TIL BEHANDLING FORELIGGER:

### 1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

### 2. FORSLAG

#### A) Endring av husordensreglene § 3 og §4

Ref årsmøtet, styrets forslag om endring av formulering i husordensreglene, der vi ønsket å få med at ting (vogner etc) kan oppbevares under trapp i oppgangene, ble vedtatt fjernet etter benkeforslag.

Årsmøtet ba styret om å undersøke og komme med nytt forslag til tekst, og det bør ivareta brannsikringstiltak.

Styret foreslår følgende endring av husordensreglene § 3 og §4 (uthevet og i gult):

#### § 3. Orden i fellesområdene

Sykler, barnevogner, sportsutstyr og lignende må ikke henges i gangerområder, trapper, **under trapp i kjelleren** eller avsatter. Det skal heller ikke stå gjenstander i fellesarealene i bodrommene. Dørene til bodrommene skal være låst til enhver tid. Farlig materiale samt giftige, eksplosive eller brennbare substanser og mat eller stoffer som kan tiltrekke seg utøy, skadedyr og lignende må ikke oppbevares i bodene.

#### § 4. Avfallshåndtering

Enhver forsøpling av eiendommens fortau, ganger, trapper, **under trapp i kjelleren**, og fellesareal er forbudt.

**Forslag til vedtak:** Forslag om endring av husordensreglene §3 og §4 vedtas

Oslo 17.04.2023

I styret for Voldsløkka Park Sameie

Maren Simonsen/s/

Amalie Bernhardsen/s/

Sissel Jor/s/



I årsmøtet har seksjonseierne stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier.  
Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

## **Registreringsblankett ved ekstraordinært årsmøte i Voldsløkka Park Sameie**

**Fyll ut med blokkbokstaver og lever blanketten ved inngangen til møtelokalet.**

**Eierens navn:**

**Eierens adresse:**

**Leilighetsnummer:**

I årsmøtet har seksjonseierne stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier.  
Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

Dersom du benytter deg av fullmaktsretten, **må** både ovenstående registreringsdel og  
nedenstående fullmakt fylles ut:

### **FULLMAKT**

Eier av gir herved fullmakt til :

Fullmektigens navn :

å møte i ekstraordinært årsmøte i Voldsløkka Park Sameie

.....  
**Eiers signatur**

.....  
**(Dato)**

## Protokoll fra ekstraordinært årsmøte i Voldsløkka Park Sameie

---

Møtedato: 11.mai 2023

Møtetidspunkt: 17:00

Møtested: I hagen

Til stede: 20 seksjonseiere, 1 representert ved fullmakt, totalt 21 stemmeberettigede.

Møtet ble åpnet av Maren Simonsen, styreleder

---

### 1 Konstituering

A Valg av møteleder

Som møteleder ble Maren Simonsen foreslått.

**Vedtak: Valgt.**

B Godkjenning av de stemmeberettigede

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

**Vedtak: Godkjent.**

C Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne

Til å føre protokoll ble Amalie Bernhardsen foreslått, og som protokollvitne ble Trude Davidsen Bjerga foreslått.

**Vedtak: Vedtatt.**

D Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.

**Vedtak: Godkjent.**

---

### 2 Forslag

A) A Behandling av **Endring av husordensreglene § 3 og §4**

Ref årsmøtet, styrets forslag om endring av formulering i husordensreglene, der vi ønsket å få med at ting (vogner etc) kan oppbevares under trapp i oppgangene, ble vedtatt fjernet etter benkeforslag.

Årsmøtet ba styret om å undersøke og komme med nytt forslag til tekst, og det bør ivareta brannsikringstiltak.

Styret foreslår følgende endring av husordensreglene § 3 og §4:

§ 3. Orden i fellesområdene

Sykler, barnevogner, sportsutstyr og lignende må ikke hensettes i gangerområder, trapper, under trapp i kjelleren eller avsatter. Det skal heller ikke stå gjenstander i fellesarealene i bodrommene. Dørene til bodrommene skal være låst til enhver tid. Farlig materiale samt

giftige, eksplosive eller brennbare substanser og mat eller stoffer som kan tiltrekke seg utøy, skadedyr og lignende må ikke oppbevares i bodene.

§ 4. Avfallshåndtering

Enhver forsøpling av eiendommens fortau, ganger, trapper, under trapp i kjelleren, og fellesareal er forbudt.

**Forslag til vedtak:** Forslag om endring av husordensreglene §3 og §4 vedtas

**Vedtak: Nedstemt (10 stemmer mot, 7 stemmer for, 4 blanke stemmer).**

---

Møtet ble hevet kl.: 17:25. Protokollen signeres av

Møteleder

Maren Simonsen/s/

Fører av protokollen

Amalie Bernhardsen/s/

Protokollvitne

Trude Davidsen Bjerga/s/



## HUSORDENSREGLER

Sist endret på ordinært sameiermøte 28.02.2023

Disse husordensreglene er å anse som et supplement til de vedtekter som til enhver tid gjelder for Voldsløkka Park Eierseksjonssameie.

### § 1. Hensikt

Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold innen sameiet og mellom naboer, i tillegg til å verne om eiendommen, anlegg og fellesutstyr, samt å bevare et enhetlig preg i eiendommen. Vis nødvendig hensyn overfor de øvrige som bor eller oppholder seg i bygget!

### § 2. Hensynet til øvrige beboere

Enhver sameier plikter å påse at leiligheten brukes slik at det ikke oppstår ulempe eller ubehag for andre beboere. Det må tas hensyn til det alminnelige behov for hvile og søvn. Det skal være alminnelig ro etter kl 23.00. Ved større private arrangementer bør naboer varsles i god tid, og vinduer og dører bør holdes lukket under arrangementet. Verten plikter å fjerne eventuelle etterlatenskaper (sigarettstumper, tomemballasje m.m.) i fellesareal senest dagen etter arrangementet. Det er ikke tillatt å røyke i heisen eller øvrige fellesområder innendørs.

Oppussingsarbeid skal varsles på forhånd, og støyende arbeid i forbindelse med oppussing kan foregå på hverdager mellom kl. 08.00 og kl. 20.00, i helgene mellom kl. 10.00 og kl. 18.00.

### § 3. Orden i fellesområdene

Sykler, barnevogner, sportsutstyr og lignende må ikke henses i gangerområder, trapper eller avsats. Det skal heller ikke stå gjenstander i fellesarealene i bodrommene. Dørene til bodrommene skal være låst til enhver tid. Farlig materiale samt giftige, eksplosive eller brennbare substanser og mat eller stoffer som kan tiltrekke seg utøy, skadedyr og lignende må ikke oppbevares i bodene.

### § 4. Avfallshåndtering

Enhver forsøpling av eiendommens fortau, ganger, trapper og fellesareal er forbudt. Alt husholdningsavfall skal pakkes inn i lukket plastpose eller emballasje for kildesortering (*lilla* for plast, *grønn* for matavfall, vanlig handlepose for restavfall). Kildesorteringsposer (*lilla*, *grønn*) fås gratis i alle matvarebutikker. Det er ikke tillatt å deponere annet enn alminnelig husholdningsavfall i søppelrommet. Hvis det ikke er plass til avfallet i containerne skal det oppbevares i husstanden til containerne er tømt. Reduser volumet på søppelet så godt som det lar seg gjøre før det kastes. Aviser, papp og papir skal kastes i særskilte containere. For å unngå tilstrømning av skadedyr må søl omkring søppelkassene unngås og fjernes umiddelbart av ansvarlig part. Av samme årsak skal ikke avfall henses i fellesarealene eller utenfor egen inngangsdør.

### § 5. Postkasseskilt og ringeklokketablå

Hver enkelt seksjonseier plikter å påse at ringeklokketablået og postkassen er utstyrt med navn på beboer(e) av seksjonen. Kun originale skilt bestemt av styret godtas (gjelder postkasseskilt og navnskilt til town housene).

## § 6. Felles grøntareal

Styret, med faglig assistanse av gartner, bestemmer beplantninger samt all parkpleie (beskjæring av trær/hekker) på fellesområdene

## § 7. Balkong/terrasse

Det er hver enkelt seksjonseiers ansvar å sørge for at balkong holdes i en slik stand at de ikke hindrer fritt utløp av vann. Hver balkong har et sluk, sluket er tilknyttet et kort avløpsrør som ledes ut fra bygningen, og vannet renner i fritt fall ned mot bakken. Rengjøring av balkong, og også vanning av blomster, må utføres på en måte som gjør at overflødig vann ikke går over kanten, men ledes forsiktig ned i sluket. Vær uansett oppmerksom på om dine naboer under deg er ute på sin balkong/hage, da de kan bli truffet av vann som kommer fra sluket/avløpsrøret. Ved store snømengder om vinteren er det nødvendig å måke/fjerne snø for å hindre stor belastning på balkongene og unødvendig store vannmengder ved smelting. Styret ber beboere utvise forsiktighet når det måkes snø på balkonger.

Ha omtanke for naboer når det benyttes grill. Det er kun tillatt med bruk av gassgrill eller elektrisk grill. Kullgrill er ikke tillatt.

Styret ønsker å bevare et arkitektonisk helhetlig uttrykk. Seksjonseiere kan ikke endre/utvide sitt uteområde/markterrasse. Området er oppmålt og tilhører respektive leilighet i sin opprinnelige form. Arealet utenfor terrassekant er sameiets fellesareal. Det er ikke tillatt å sette opp begrensingsvegger eller gjerde langs terrassekanter uten godkjenning fra styret.

Alt gresskledt areal i bakgården er å anse for fellesareal. Dersom seksjonseiere i 1. etasje ønsker å beplante eller gjøre endringer utenfor sin terrassekant må dette søkes skriftlig om til styret. Den enkelte seksjonseier har ansvar for å vedlikeholde sitt uteareal slik at det holder samme standard som bygget og sameiet ellers. Seksjonseier skal påse at beplantning holdes pen, og den skal ikke være til sjenanse for naboene. All beplantning og vedlikehold av fellesareal utover dette vil besørges av styret i samarbeid med hagegruppen, Lisa Kristoffersens Plass, Stavangergata borettslag og gartner.

Det er ikke tillatt med blomsterkasser på utsiden av balkongrekkverk

## § 8. Orden

Det må utvises forsiktighet når innbo bæres inn og ut av bygget i forbindelse med flytting. Sameier er ansvarlig for enhver skade som han eller hun påfører eiendommen. Beboerne oppfordres til, i egen interesse, å verne om fellesarealene og alle må medvirke til at området i og rundt eiendommen kan holdes ryddig og pent. Styret har anledning til å innkalle den enkelte seksjonseier til dugnad.

## § 9. Dugnadsgebyr

Det innføres dugnadsgebyr på kr. 500,- for de sameiere som ikke deltar på den årlige dugnaden. Dette gebyret vil OBOS kreve inn etterskuddsvis over felleskostnadene.

## **§ 10. Arbeider som innebærer fare for vannlekkasje**

Arbeider på bad, vaskerom og kjøkken, som inkluderer røropplegg, må kun utføres av autoriserte firmaer pga. fare for lekkasje til underliggende leiligheter. Vannkraner som lekker eller forårsaker støy skal snarest mulig besørges pakket om. Uvedkommende gjenstander skal ikke kastes i vask og WC slik at avløpsrør tilstoppes.

Hver enkelt seksjonseier plikter å påse at leilighetens utstyr, som er tilknyttet vann og/eller avløpsanlegget, er i orden, og det oppfordres til å ha jevnlig kontroll av toalett, varmtvannstank, og oppvask- og vaskemaskin.

## **§ 11. Felles fiberbredbånd**

Felles fiberbredbånd skal benyttes i henhold til instruks fra fiberleverandøren. Installert fiberkabel og boks i leilighetene skal ikke endres, og alt arbeid i tilknytning dette fibernettet skal utføres av fiberleverandør for anlegget.

## **§ 12. Energisparing**

For å holde sameiet energikostnader på et minimum skal lyset slås av når du forlater bodrommene, avfallsrommet og tavlerommet.

## **§ 13. Brannforebyggende sikkerhet**

Hver enkelt seksjonseier plikter å påse at det finnes minst ett brannslukningsapparat og en eller flere røykvarslere i de(n) seksjonen(e) han eller hun rår over. Det bør være røykvarslere på alle soverom.

Leilighetene/town housene som har ytterdør direkte ut i gateplan er ikke tilknyttet brannvarslingsanlegget til bygget. Leilighetene med ytterdør som ledes ut i oppgangen har summere som varsler om utløst brannalarm i bygget, disse leilighetene har også en varmesensor (tilknyttet strøm), som utløses ved høy varme.

Seksjonseier er ansvarlig for at det utføres funksjonskontroll på egne røykvarslere minst en gang pr. år. Det samme gjelder brannslange/brannslukningsapparat, sjekk at lysbrytere og stikkontakter er hele, se/kjenn etter unormal varmegang, slitte brytere/stikkontakter, tørre/sprø ledninger og om ledninger til forbruksapparater er i orden.

Kjøkkenviften må renses ofte (brannvesen anbefaler vask av filter enten hver eller hver tredje måned, alt etter bruk). Sikringsskap skal være rydding og lukket, kontroll jordfeilbryter, trykk på gul knapp, da skal jordfeilbryteren legges ned. Trykk den opp igjen og alt er OK (hvis den ikke går ned må elektriker kontaktes). Alle bør ha en god rutine og jevnlig kontroll og generelt ha fokus på brannsikring.

## **§ 14. Brudd på husordensreglene**

Eventuelle klager på nabo for brudd på husordensreglene eller på grunn av andre sjenerende forhold bør rettes direkte til naboen selv. Kanskje er vedkommende ikke klar over forholdet og problemet kan på den måten løses gjennom samtaler partene i mellom. Gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene kan rapporteres skriftlig til styret. Styret skal ha myndighet til å treffe nærmere forføyninger i sakens anledning.



## **§ 15. Erstatningsansvar**

Sameier blir erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet. Sameier er også ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av hele husstanden, fremleietaker eller andre personer som er gitt adgang til leiligheten og fellesareal. Skader som påføres sameiets eiendeler skal raskest mulig utbedres av den/de som har forårsaket skaden.

## ORDENSREGLER FOR BRUK AV HAGEN

Hele hagen er til felles bruk for beboere i sameiene Voldsløkka Park og Lisa Kristoffersen Plass. For å bidra til trivsel for alle brukere av hagen, ber vi alle om å benytte seg av hagen på en slik måte at det ikke er til ulempe for andre.

### **Lekeplass og bordtennis**

Dette skal være til glede for alle barn og unge innenfor tidsrommet kl. 09.00 i helger og før 21.00 alle dager.

Husk å rydde etter bruk. Leker settes tilbake på plass og eventuelle ødelagte leker kastes. Kattenettet må tilbake over sandkassen og festes godt.

Det som ikke er leker, skal ikke lekes med. Dette være seg hageslanger, blomster og planter.

### **Hundehold**

Av hensyn til alle brukere av hagen, skal ikke hunder luftes der.

### **Søppel**

Det er ingen søppelkasser i hagen i dag, så du må ta ditt eget avfall og kaste dette selv.

### **Røyking/snus**

Det er ikke tillatt å stumpe sigaretter eller kaste snus på bakken. Vær oppmerksom på de rundt deg slik at du ikke er til sjenanse for andre som oppholder seg på samme sted.

Det er ikke tillat å røyke på lekeplassen.

### **Grill**

Det er ikke anledning til å benytte grill, verken elektrisk, gass eller kull i hagen. Det er en bålpanne til felles benyttelse. Denne setter styret ut og tar inn i henhold til Oslo kommune sine bestemmelser om bålforbud.

### **Sykler**

Sykler skal ikke plasseres i hagen. Disse skal plasseres i sykkelboden, barnesykler kan settes i sykkelstativet utenfor sykkelboden.

### **Øvrig opphold i bakgården**

Generell bruk av hagen følger sameiets husordensregler. Det skal være alminnelig ro etter klokken 23.00.

**Har du spørsmål?** Kontakt styret der du bor på Vibbo

Med hilsen styret i Voldsløkka Park SE og Lisa Kristoffersen Plass SE

# VEDTEKTER

for

Voldsløkka Park Eierseksjonssameie, org. nr. 887 325 022

Vedtektene er fastsatt og tilpasset i sameiermøte den 24. mai 2014 i medhold av lov om eierseksjoner 23. mai 1997 nr 31

Endret på sameiermøte den 10.03.2009 og 24.02.2015

Endret på sameiermøte den 06.03.2018 i medhold av eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65.

Endret på sameiermøte den 27.02.2020.

Endret på sameiermøte den 28.02.2023.

## 1. Innledende bestemmelser

### 1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Voldsløkka Park Eierseksjonssameie. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 28. mai 2004.

### 1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet består av 48 boligseksjoner på eiendommen gnr. 222, bnr 38 i Oslo kommune.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.

(3) De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

### 1-3 Sameiebrøk

Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringssøknaden og er basert på bruksenhetens areal.

## 2. Rettslig disposisjonsrett

### 2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23. Bare fysiske personer kan erverve boligseksjoner i sameiet. Dette gjelder imidlertid ikke følgende juridiske personer, som til sammen kan erverve inntil 10 prosent, men likevel minst én boligseksjon, i eierseksjonssameier som består av fem eller flere seksjoner:

a) staten,

b) fylkeskommuner,

c) kommuner,

d) selskaper som har til formål å skaffe boliger og som ledes og kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune,



- e) stiftelser som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune
- f) selskaper, stiftelser eller andre som har inngått en avtale med staten, en fylkeskommune eller en kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte

(3) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold utover det som inngår i (5) ledd. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

(4) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

(5) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

## **2-2 Godkjenning av ny eier**

(1) Ny seksjonseier skal godkjennes av sameiet ved styret. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn.

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

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

## **3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene**

### **3-1 Rett til bruk**

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(3) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

(5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplantning, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon.

Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

(7) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

### **3-2 Ordensregler og dyrehold**

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

### **4. Sameiets parkeringsplasser - Bergensgate 26 Garasjesameie**

Garasjeanlegget og kjeller under sameiet er skilt ut med eget gårds- og bruksnummer og etablert som et eget tingsrettslig garasjesameie. Sameiernes rettigheter og plikter i garasjeanlegget mht drift, adkomst, boder, lager, og fellesinstallasjoner m.m. er regulert i tinglyst erklæring på sameiets eiendom, samt egne vedtekter m/ bruksplan for garasjen, som er bindende for sameierne i Voldsløkka Park Eierseksjonssameie.

### **5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar**

#### **5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten**

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

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karm
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

- (3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.
- (4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.
- (5) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende, som ligger til bruksenheten.
- (6) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.
- (7) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.
- (8) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.
- (9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.
- (10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.
- (11) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

## **5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.**

- (1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.
- (2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenheter hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.
- (3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligene eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.
- (4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenheter skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.
- (5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenheter, jf. eierseksjonsloven § 35.





## **6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform**

### **6-1 Felleskostnader**

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.

(2) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(3) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av (1).

(4) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

### **6-2 Betaling av felleskostnader**

(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

### **6-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse**

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

### **6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad**

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

## **7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)**

### **7-1 Mislighold**

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler

### **7-2 Pålegg om salg av seksjonen**

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23.

### **7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)**

Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av

seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

## **8. Styret og dets vedtak**

### **8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag**

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to andre medlemmer. Det kan velges inntil 2 varamedlemmer.

(2) Styreleder velges for ett år. Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

(7) To av styrets medlemmer skal fungere i styret for garasjeanlegget/sameiet. Disse blir valgt innad i styret.

### **8-2 Styremøter**

(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

### **8-3 Styrets oppgaver**

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

### **8-4 Styrets beslutningsmyndighet**

(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.



### **8-5 Inhabilitet**

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

### **8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar**

- (1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.
- (2) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

## **9. Årsmøtet**

### **9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.**

- (1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.
- (2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

### **9-2 Tidspunkt for årsmøtet**

- (1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.
- (2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

### **9-3 Innkalling til årsmøte**

- (1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjuen dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.
- (2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.
- (3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.
- (4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

#### **9-4 Saker årsmøtet skal behandle**

(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle styrets årsberetning/årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning/årsrapport, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stedet på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

#### **9-5 Hvem kan delta i årsmøtet**

(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

#### **9-6 Møteledelse og protokoll**

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

#### **9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte**

(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

(2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

(3) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

### **9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet**

(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

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

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til resekjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.
- g) endring av vedtektene

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

### **9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak**

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

(2) Hvis tiltakene fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.



## **9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere**

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

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

## **9-11 Inhabilitet**

Ingen kan delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

## **10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring**

### **10-1 Forretningsfører**

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

### **10-2 Regnskap og revisjon**

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

### **10-3 Forsikring**

(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne.

(2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

## **11 Kameraovervåking av fellesarealer**

Sameiet har godkjent en eventuell installering og kamera/videoovervåking av sameiets fellesarealer. Overvåking må skje i henhold til de til enhver tid gjeldene lover, regler og retningslinjer.

Styret skal melde fra til Datatilsynet før overvåking iverksettes og forpliktes til enhver tid til å benytte den minst krenkende form for overvåking.

## **12 Diverse opplysninger**

### **12-1 Definisjoner**

I disse vedtektene menes med

- a) eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
- b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.
- c) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
- d) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
- e) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
- f) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i loven her.
- g) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
- h) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

### **12-2 Endringer i vedtektene**

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttet av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

### **12-3 Generelle plikter**

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Videre plikter sameierne å overholde gjensidige rettigheter og plikter mellom naboeiendommene, herunder utomhusplan og regler for felles bruk og vedlikehold av utomhusarealer.

Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65.

598200

598300

598400

6646700

6646700

6646600

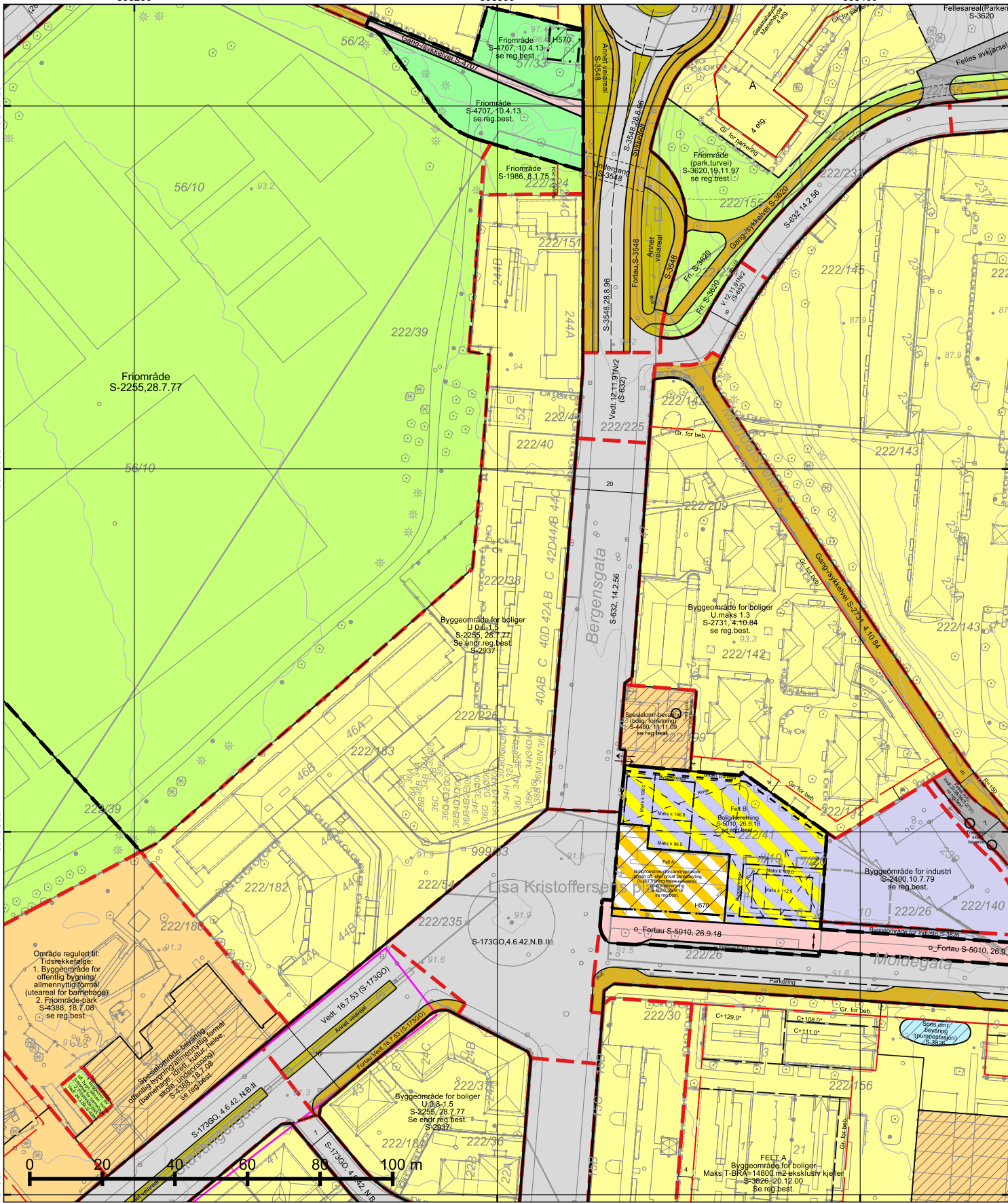
6646600

6646500

6646500

6646400

6646400



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

© Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune

 **Oslo**

Dato: 01.10.2024  
 Bruker: tas  
 Målestokk 1:1000  
 Ekvidistanse 1m  
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

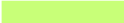

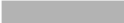

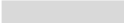


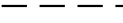











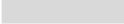









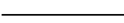
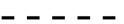






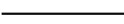
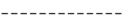








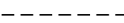
Høydereferanser  
 - Reguleringsplan: Se reg.best.  
 - Bakgrunnskart: NN2000  
 Originalformat: A3

Reguleringskart	
- Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). - Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-4 - Det er ikke registrert naturmangfold innenfor kartutsnittet. - Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.	
PlottID/Best.nr: 324354/ 86499329	Deres ref.: 14617/ WM264_3000119_3002956
Adresse: BERGENSGATA 40A	Kommentar:
Gnr/Bnr: 222/38	

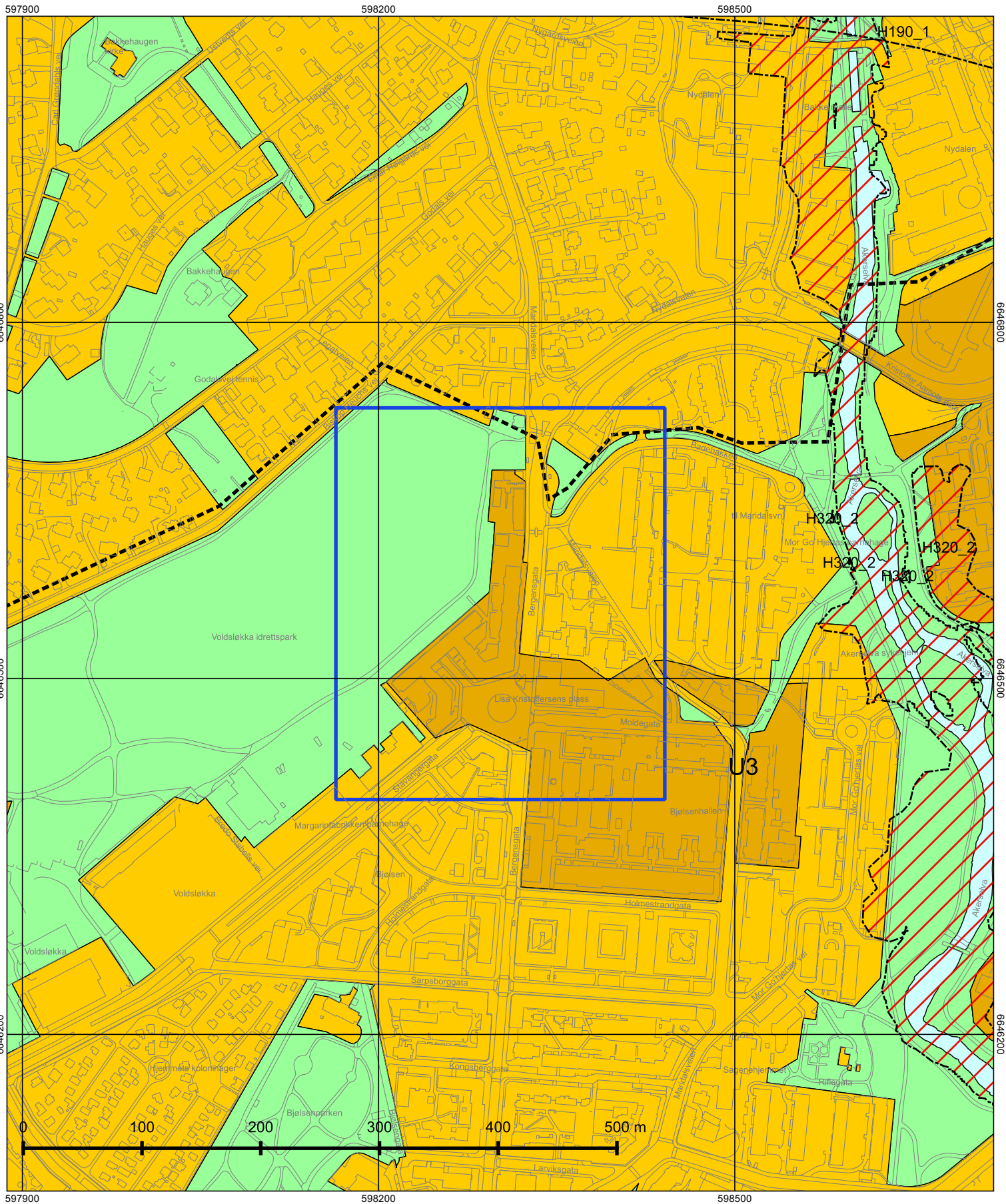
Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark

## TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	40 - Friområde/park		Grense for bebyggelse
	70 - Felles avkjørsel		Byggegrense
	71 - Felles parkering		Beregnet senterlinje veg
	110 - Bolig m.tilh. anlegg		Byggegrense
	149 - Offentlig/allmennyttig		Bebyggelse som forutsettes fjernet
	150 - Industri m.tilh.anlegg		Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn		
	311 - Annet veiareal		Inn-/utkjøring
	312 - Fortau		Eksisterende tre som skal bevares
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei		Avkjørsel
	330 - Parkering/utfartsparkering		
	1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål		
	1801 - Bolig/forretning		
	2011 - Kjøreveg		
	2012 - Fortau		
	2015 - Gang-/sykkelveg		
	3040 - Friområde		
	661 - Spesialområde bevaring forretning		
	664 - Spesialområde bevaring blandet		
	669 - Spesialområde bevaring offentlig-allmennyttig		
	RbBevaringGrense		
	RpBestemmelseGrense		
	RpAngittHensynSone		
	RpAngittHensynGrense		
	70 - Felles avkjørsel		
	75 - Felles garasjeanlegg - p-hus		
	311 - Annet veiareal		
	312 - Fortau		
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei		
	324 - Veigrunn under bru		
	913 - Formålagrensning		
	930 - Reguleringslinje		
	932 - Regulert kant kjørebane		
	964 - Regulert u-gradgrense		
	Formålgrense		
	Foreløpig plan		
	Plangrense (gammel lov)		
	Plangrense (ny lov)		
	RpRegulertHøyde		





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 01.10.2024  
 Målestokk 1:3000  
 Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32  
 PlottID/Best.nr: 324354/86499329  
 Deres ref.: 14617/

### Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.



# Tegnforklaring - kommuneplan

----- Farled

—+— Fjernveg (tunnel)

———— Fjernveg

—+— Markagrense

----- Plangrense

—+— Sporveg (tunnel), fremtidig

—+— Sporveg (tunnel), eksisterende

—+— Sporveg, eksisterende

—+— Sporveg, fremtidig

—+— Jernbane (tunnel), fremtidig

—+— Jernbane (tunnel), eksisterende

—+— Jernbane, eksisterende

—+— Turvei

● Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)

● T-banestasjon (ikke juridisk)

● Jernbanestasjon (ikke juridisk)

—+— Banetrase (ikke juridisk)

—+— Fjordtrikk (ikke juridisk)

—+— Samferdsel (ikke juridisk)

○ Eksisterende kollektivknutepunkt

○ Fremtidig kollektivknutepunkt

↑ Spredt boligbebyggelse

Bestemmelsesgrense

••••• Aktivitetssone marka

Bebyggelse og anlegg, eksisterende

Bebyggelse og anlegg, fremtidig

Bane, eksisterende

Havn, eksisterende

Havn, fremtidig

Kollektivknutepunkt, fremtidig

Grønnstruktur, eksisterende

Grønnstruktur, fremtidig

Forsvaret

LNF-areal, eksisterende

LNF-areal, fremtidig

Spredt boligbebyggelse, eksisterende

Spredt boligbebyggelse, fremtidig

Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende

Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig

Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

Farled

Småbåthavn, eksisterende

Småbåthavn, fremtidig

Naturområde

Friluftsområde

Ytre by (utviklingsområder)

Indre by (utviklingsområder)

H570 - Bevaring kulturmiljø

H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.

H810\_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)

H810\_2 - Krav om felles planlegging

H820\_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)

H820\_2 - Omforming (trafostasjoner)

H110 - Nedlagsfelt drikkevann

H190 - Andre sikringssoner

H310\_1 - Kvikkleire

H310\_2 - Steinsprang

H320\_1 - Stormflo

H320\_2 - Elveflom

H390 - Deponi



## S-632

Regulering av Maridalsvegen og tilstøtende gater i krysset med Grefsen-Bestumbanen m.v. samt Bergensgate fra Sarpsborggate til Maridalsvegen

S-632 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

**Vedtaksdato:** 14.02.1956

**Vedtatt av:** Kommunal og arbeidsdepartementet

**Vedtaksdokumenter:** [195601513](#)

**Lovverk:** BL 1924

**Høydereferanse:** Oslo lokal

**Merknader:**

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

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.





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

**KOPI**

AS Realbygg  
Postboks 233 Alnabru  
0614 OSLO

Dato: **31 JAN 2006**

Deres ref: Vår ref (saksnr): 200203629-71 Saksbeh: Sven Sandberg Arkivkode: 531  
**Oppgis alltid ved henvendelse**

Byggeplass: BERGENSGATA 26 Eiendom: 222/38/0/0  
Tiltakshaver: Ferd Eiendom AS Adresse: Postboks 6086 Etterstad, 0601 OSLO  
Søker: ARCASA Arkitekter AS Adresse: agveien 23 C, 0459 OSLO  
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus Tiltaksart: Oppføring

---

**FERDIGATTEST - BERGENSGATA 26**

Jfr. Plan- og bygningsloven § 99

---

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

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

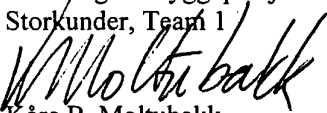
Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

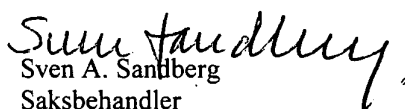
Ved nybygg med egen adresse må sort-hvitt husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt monteres på godt synlig sted.

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

**PLAN- OG BYGNINGSETATEN**

Avdeling for byggeprosjekter  
Storkunder, Team 1

  
Kåre B. Moltubakk  
For avdelingsenhetsleder

  
Sven A. Sandberg  
Saksbehandler

**Kopi til:** Tiltakshaver



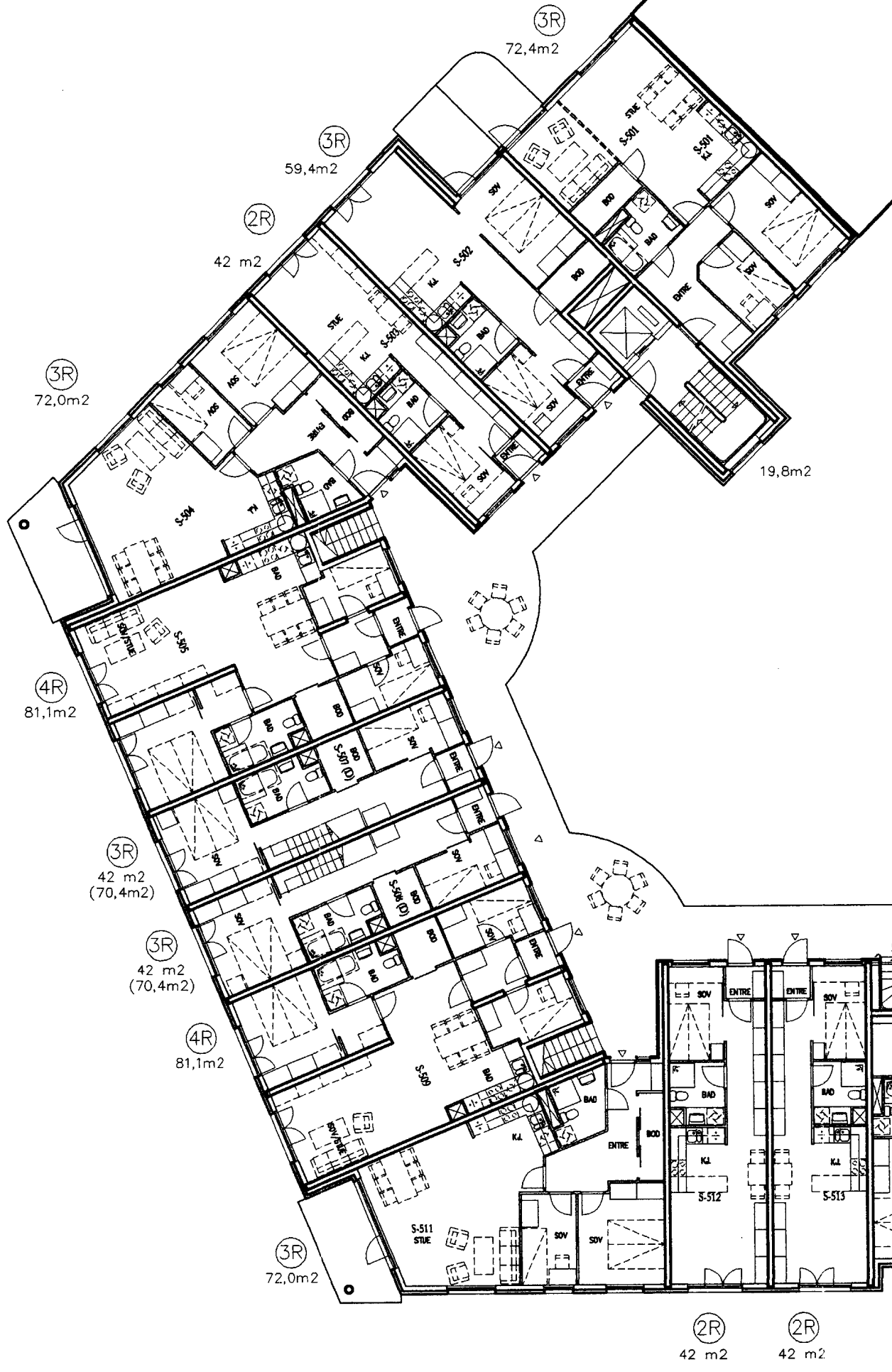
Plan- og bygningsetaten  
Avdeling for byggeprosjekter  
Storkunder, Team 1  
Internett:  
www.pbe.oslo.kommune.no

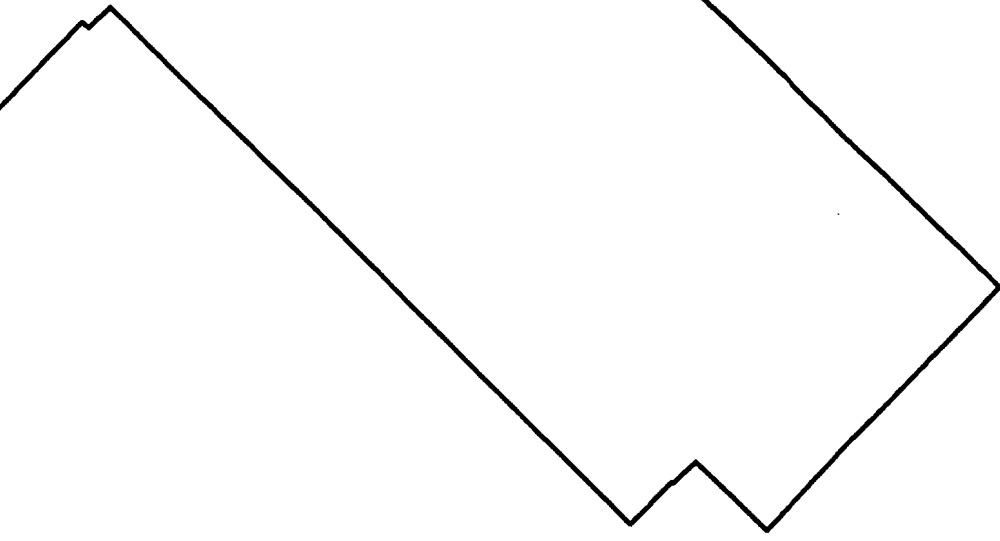
Besøksadresse:  
Vahls gate 1, 0187 Oslo  
Postadresse:  
Boks 364 Sentrum,  
0102 Oslo

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

Bankgiro:  
6003.05.58920  
Organisasjonsnummer:  
971 040 823 MVA







4R  
76,4m<sup>2</sup>

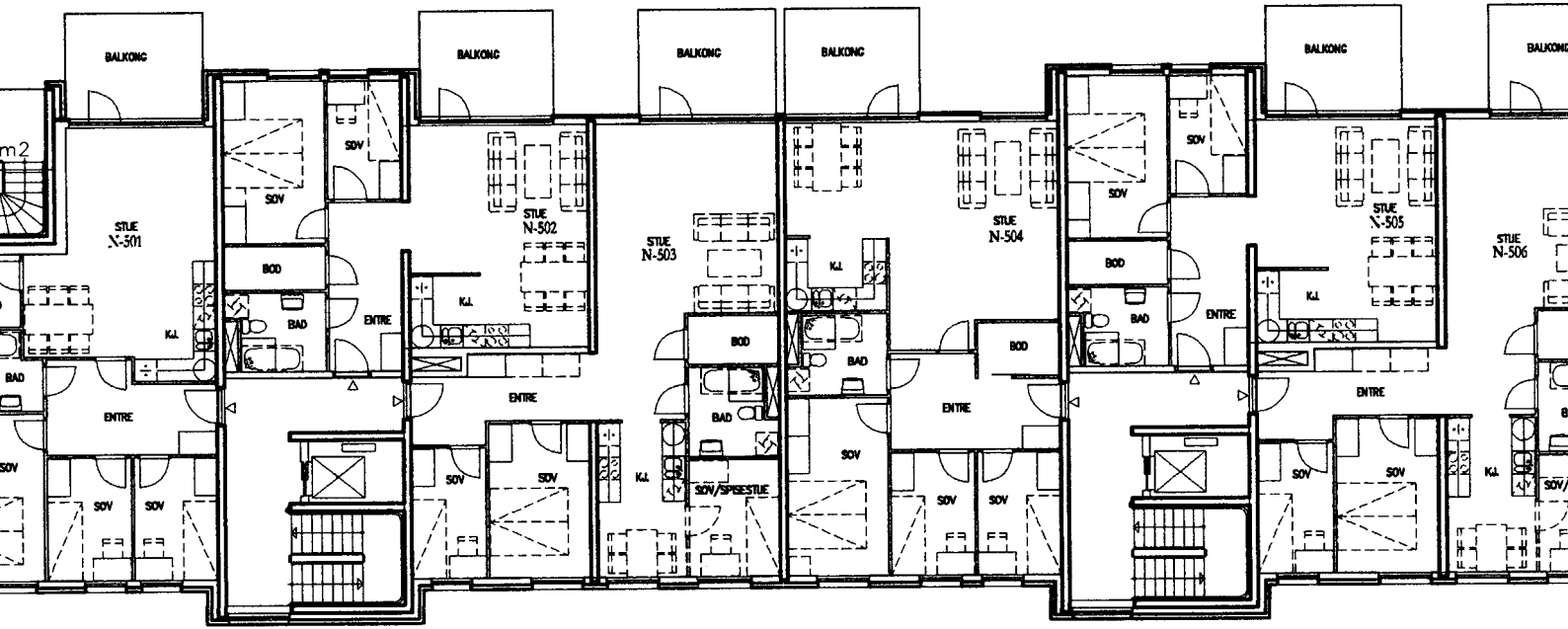
3R  
66,2m<sup>2</sup>

4R  
86,4m<sup>2</sup>

4R  
87,7m<sup>2</sup>

3R  
66,2m<sup>2</sup>

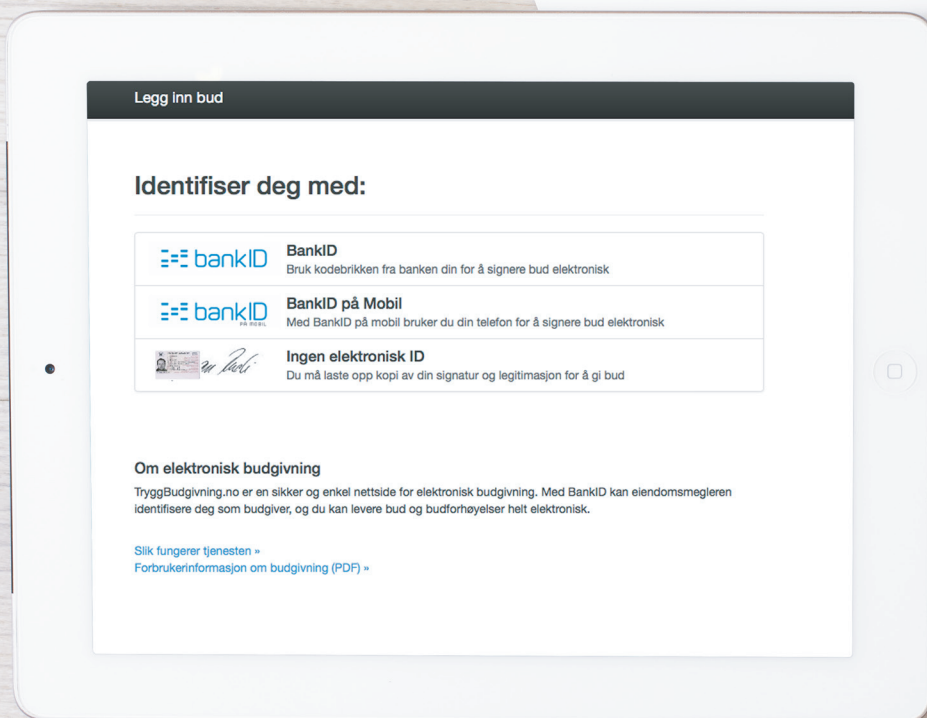
4R  
86,4m<sup>2</sup>



29,1m<sup>2</sup>

29,1m<sup>2</sup>

tryggbudgivning.no



- den enkleste  
og mest sikre  
måten å by på  
bolig i dag!

#### GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

#### IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/Android) eller BankID på mobil.

#### REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

#### ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

#### BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøvelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

## BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet. Alle bud / budforhøvelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøvelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøvelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

Gå til elektronisk budgivning: <https://tryggbudgivning.no/264/3275944/vzpnpeucw>  
Dersom du ønsker budskjema tilsendt som et eget dokument, ta kontakt med eiendomsmegler.

# FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVING



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 sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVING:

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.

NORGES EIENDOMSMEGLERFORBUND | WWW.NEF.NO | FIRMAPOST@NEF.NO





# Boligkjøperpakke Leilighet

- din nye leilighet ferdig forsikret

## **Boligkjøperpakke Leilighet inneholder boligkjøperforsikring, renteforsikring og innbo ekstra forsikring.**

For fullstendig informasjon om hva forsikringene dekker og hvilke begrensninger som gjelder, se forsikringsbevis og vilkår på [Tryg.no](http://Tryg.no)

### **Boligkjøperforsikring**

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen ut over det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, og hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også juridisk hjelp ved rettstvister.

### **Innboforsikring**

I pakken har du en god innbo ekstra forsikring med forsikringssum 2 millioner kroner.

### **Flytteforsikring**

Innboforsikringen omfatter plutselige og uforutsette skader som oppstår i forbindelse med flytting av innboet til ny bolig.

### **Uhell**

Innboforsikringen omfatter også skade ved uhell, som for eksempel at TV faller i gulvet og blir knust.

### **Skadeinsekter, mus og rotter**

Får du skadeinsekter, mus eller rotter i boligen hjelper vi deg med bekjempelse. For eksempel bekjempelse av veggedyr eller kakerlakker.

### **Renteforsikring**

Renteforsikringen dekker rentekostnader for boligen som skal selges. Forsikringen gjelder hvis du ikke har fått solgt din gamle bolig tre måneder etter du har overtatt ny bolig, med utbetaling i inntil ni måneder. Forsikringen gjelder ikke hvis du avslår bud på 95 % eller mer av prisantydningen.

### **Når og hvor kjøpes Boligkjøperpakke Leilighet?**

Forsikringspakken kjøpes av eiendomsmegleren som foretar salget av boligen. Boligkjøperpakke Leilighet kan kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte, mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen, og i ett år.

### **Pris**

Leilighet og rekkehus med andels-/aksjenummer **8.250 kroner**

Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer **9.250 kroner**

Prisen på forsikringen for det første året legges inn i oppgjøret for din nye bolig. Du får ingen særskilt regning for forsikringene det første året.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i fem år.

### **Egenandel**

Standard egenandel er kr 4.000 i innboforsikring og boligkjøperforsikring. Du får 10 timer innledende advokatbistand uten egenandel.

### **Spørsmål**

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 04040

Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette via våre hjemmesider [Tryg.no/meld-skade](http://Tryg.no/meld-skade).



# Boligkjøperforsikring

## - gir deg ekstra trygghet

**Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen ut over det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgssopplysninger, og hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering gjennom rettsapparatet.**

### Når og hvor kjøpes Boligkjøperforsikring

Forsikringen kjøpes fra eiendomsmegleren som foretar salget av boligen du kjøper. Boligkjøperforsikringen kan kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøtet og opphører automatisk etter fem år.

### Pris

Prisen avhenger av hvilken type bolig du kjøper. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og du får ingen særskilt regning på denne.

Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer	<b>7.150 kroner</b>
Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer	<b>8.950 kroner</b>
Rekkehus med eget gnr/bnr	<b>13.650 kroner</b>
Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt	<b>13.650 kroner</b>

### Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen kan du lese mer om denne på våre hjemmesider [www.tryg.no](http://www.tryg.no) eller kontakte oss på telefon 915 04040

### Boligkjøperpakke

**- din nye bolig  
ferdig forsikret**

Boligkjøperpakke inneholder boligkjøperforsikring og innbo ekstra forsikring. Pakken omfatter også bygningsforsikring hvis du kjøper hus eller hytte, og renteforsikring hvis du kjøper hus eller leilighet.

Du finner mer informasjon om Boligkjøperpakke her:



[www.tryg.no/forsikringer/partnere/buysure/boligkjoperpakke](http://www.tryg.no/forsikringer/partnere/buysure/boligkjoperpakke)



# LØSØRE OG TILBEHØR

## Gjeldende fra januar 2020

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Lov om avhending av fast eiendom (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 salgssoppgaven, 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.

## LISTEN OVER LØSØRE OG TILBEHØR SOM SKAL FØLGE MED EIENDOMMEN VED SALG NÅR ANNET IKKE FREMGÅR AV MARKEDSFØRING ELLER ER AVTALT:

**1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgssoppgaven.

**2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.

**3. VARMEKILDER** slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper 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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSIVIFTER** 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.

# KORT OM OSS



## Alice Brandwijk

EIENDOMSMEGLER | PARTNER

92 30 18 87

alb@eie.no

EIE Ullevål & Sagene



# Premium rådgivning

**EIE Ullevål & Sagene** er spesialisert på Ullevål og Sagene i Oslo med høy lokal kunnskap.

Vi i EIE Ullevål & Sagene kan hjelpe deg med alt fra befaring og verdivurdering til å selge boligen din. Vi har spesielt fokus på interiør og tilrettelegging av boligen, og får mye oppmerksomhet for hvordan vi fremstiller hjemmene vi er så heldige å få forvalte. Vi sørger for at du oppnår det beste resultatet!

Som en del av EIE-kjeden, en av Norges største eiendomsmeglerkjeder, har vi et solid nettverk og god lokalkunnskap som vi bruker til å gi deg den beste opplevelsen når du skal kjøpe eller selge bolig. Vi har også et bredt utvalg av boliger til salgs.

Hos oss får du Premium hjelp og råd, samt personlig og dedikert oppfølging gjennom hele salgsprosessen.

Kontakt oss i dag for å finne ut hvordan vi kan hjelpe deg med å finne din drømmebolig eller få solgt din nåværende bolig på best og raskest mulig måte.

# VERDI- OVERVÅKNING

Månedlig prisoppdatering på din bolig







# Hold et øye med verdiutviklingen på boligen din – helt uten kostnad

## HVA ER VERDIOVERVÅKNING?

Boligen er oftest det mest verdifulle av våre eiendeler. Med EIE verdiovervåkning kan du følge med på den generelle prisutviklingen i ditt område, og få månedlig verdiestimat av boligen din sendt på e-post.

## HVEM KAN BESTILLE DETTE?

Både eksisterende og ikke eksisterende kunder kan bestille dette fra oss. Dersom du nylig har fått verddivurdering eller kjøpt bolig av oss vil du automatisk motta verdiovervåkning uten å måtte foreta deg noe. Alle boliger som er kjøpt etter 1. januar 2003 kan bestille verdiovervåkning direkte på [eie.no](http://eie.no) ved å fylle ut informasjon om boligen din selv. Boliger kjøpt før 2003 må først få en verddivurdering fra en av våre meglere for å kunne motta verdiovervåkning.

## HVOR FÅR VI TALLENE TIL VERDIOVERVÅKNING FRA?

Tallene fra verdiovervåkning er hentet fra den månedlige boligprisstatistikken til Eiendom Norge. Statistikken er et samarbeid mellom Eiendom Norge, Eiendomsverdi og Finn.no. Statistikken er utarbeidet etter siste måneds slutt og omfatter boliger som annonseres på Finn.no. Det innebærer cirka 70 prosent av alle boliger som omsettes i Norge i løpet av et år, og en statistikk eiendomsbransjen legger til grunn for å gi best mulig estimat og oversikt på boligprisene i hele Norge.



# MEGLER- BOOKING

— Vi gjør det enkelt for deg







## Din bolig er verdifull – benytt deg av vår kunnskap og erfaring

Med EIE meglerbooking kan du når som helst på døgnet avtale tid med en våre meglere – kun ved noen få tastetrykk på vår hjemmeside. Her velger du tjenesten du har behov for, og hvilket tidspunkt som passer for deg. Enten om du skal selge boligen din, refinansiere lånet ditt eller ønsker å vite hva boligen din er verdt i dagens marked, så har vi tilrettelagt for at det skal være enkelt for deg.

En befaring kan gi deg ny og verdifull innsikt om din bolig. Våre meglere gir deg en verdivurdering av markedsverdien til din bolig. Verdiovurdering blir basert på en grundig analyse av din bolig og på tilsvarende boliger solgt i ditt område den siste tiden. Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Derfor kaller vi det Premium rådgivning.





# EIE advokat

Vår kompetanse – din trygghet

Vi dekker alle sentrale rettsområder, med hovedvekt på eiendomsrettslig premium rådgivning og tvisteløsning. Eiendomsrett omfatter alle juridiske aspekter knyttet til blant annet kjøp, salg, utvikling, utleie, plan- og bygningsrett, tomtefeste og eierseksjonsrett. EIE advokat har spesialisert seg på eiendomsrettslig rådgivning og tvisteløsning innen både privat- og næringseiendom

Vi har også solid kompetanse på relaterte rettsområder som skatt og avgift, arv og skifte, familierett og forsikringsrett, samt selskapsrett og alminnelig kontraktsrett

I EIE verdsetter vi faglig dyktighet, personlig engasjement og rask responstid høyt. Vi kaller det Premium rådgivning

[eie.no/advokat](http://eie.no/advokat)







# OM EIE EIENDOMS- MEGLING

Et boligsalg er ikke bare et hjem som bytter eier. Det er to eller flere liv som endres for alltid. På begge sider har selger og kjøper noe felles – de skal ta en avgjørelse av stor betydning. Vi skal være der for begge.

Det finnes ikke ett enkelt svar på hva som gjør en megler god. For det er med meglere som med fagfolk flest - det de gjør er like viktig som det de sier. Både mennesker og boliger er forskjellige, men en vellykket salgsprosess har alltid én viktig ingrediens: Tid til å gjøre det ordentlig. Våre kunder har lagt ned mye tid og innsats i sine hjem. De fortjener det samme fra oss.

EIE er Norges største uavhengige eiendomsmeglerkjede, og er i motsetning til andre ikke eid av en bank. Siden oppstarten i 2006, har vi ikke hatt noen annen agenda enn å være den beste eiendomsmegleren - og vi bruker all vår kunnskap og erfaring for å skape en god salgsprosess. Vi stiller derfor bransjens høyeste krav til oss selv, som betyr at vi er den eneste eiendomsmeglerkjeden som krever doble etterutdanningspoeng av våre meglere, ikke kun det som er lovpålagt.

Tid til å gjøre det ordentlig betyr at vi skreddersyr råd og løsninger for hver enkelt kunde. Arbeidet vi har lagt ned har resultert i at vi har vunnet 12 gullmeglere, blitt kåret til å ha bransjens mest fornøyde kunder av Norsk Kundebarometer i 2021\* for andre året på rad, og blitt kåret til bransjens mest bærekraftige kjede i 2020\*

Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Derfor kaller vi det Premium rådgivning.

\*EIE ble bransjevinner i Norsk kundebarometer 2021 og Norsk Bærekraftbarometer 2020. Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. [www.kundebarometer.com](http://www.kundebarometer.com)

EIE speiler selger og kjøper™

[eie.no](http://eie.no)