

Arendalsgata 22



Velkommen til

Arendalsgata 22



Salgsoppgaven produsert 28. april 2025

Sagene

Lekker, nyoppusset hjørneleilighet i hjertet av Sagene - Heis - Vestvendt balkong - Flott utsyn - Høy standard 2025

Prisantydning	6 500 000,-
Fellesgjeld	19 299,-
Omkostninger	165 914,-
Totalpris	6 685 213,-
Fellesutgifter pr. mnd	5 543,-
BRA-i	58 kvm
Totalt BRA	61 kvm
Soverom	2

Etasje	2
Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1970

Megler	Mads S. Gustavsen
Telefon	415 56 279
E-post	m.gustavsen@nordvikbolig.no

Megler 2	Victoria Eidsvig Vergara
Telefon	948 69 903
E-post	v.vergara@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Lekker 3-roms hjørneleilighet beliggende på et høydedrag på Sagene med flott utsikt. Heis og vestvendt balkong med gode solforhold. Leiligheten er nyoppusset i 2025 med blant annet optimalisering av planløsning, innvendige overflater, elektrisk anlegg og bad. Splitter nytt kjøkken fra Epoq med integrerte hvitevarer.

Høydepunkter:

- Høyt og fritt beliggende i 2. etasje (nivå tre fra bakkeplan)
- Heis
- Nyoppusset hjørneleilighet med lys fra to himmelretninger
- Solrik balkong på 5 kvm med flott utsikt
- Lekkert kjøkken
- Delikat baderom
- Nytt gulv og innvendige dører
- Nye vann- og avløpsrør
- Oppgradert elektrisk anlegg
- Mulighet for å kjøpe/leie garasjeplass
- Godt kollektivtilbud i umiddelbar nærhet
- Midt i hjertet på Sagene med gangavstand til butikker, kaféer og grønne park

Arealer og innhold

BRA-i:	58 kvm
BRA-e:	3 kvm
Totalt BRA:	61 kvm
TBA:	5 kvm

Beskrivelse

2. etasje:
BRA-i: 58 kvm. Entré, bad, to soverom og stue/kjøkken.
Total BRA: 58 kvm.
TBA: 5 kvm. Vestvendt balkong.

6. etasje:
BRA-e: 3 kvm. Ekstern loftsbod.
Total BRA: 3 kvm.

Tyder


3,57 m
Balkong
1,39 m
3,42 m
3,77 m
2,42 m
2,51 m
3,41 m
Soverom
Soverom
Stue/Kjøkken
2,42 m
K/F
Bad
2,60 m
1,97 m
Entré
VM
2,79 m
1,56 m

Boligen i bilder
























ORION




Citronnier

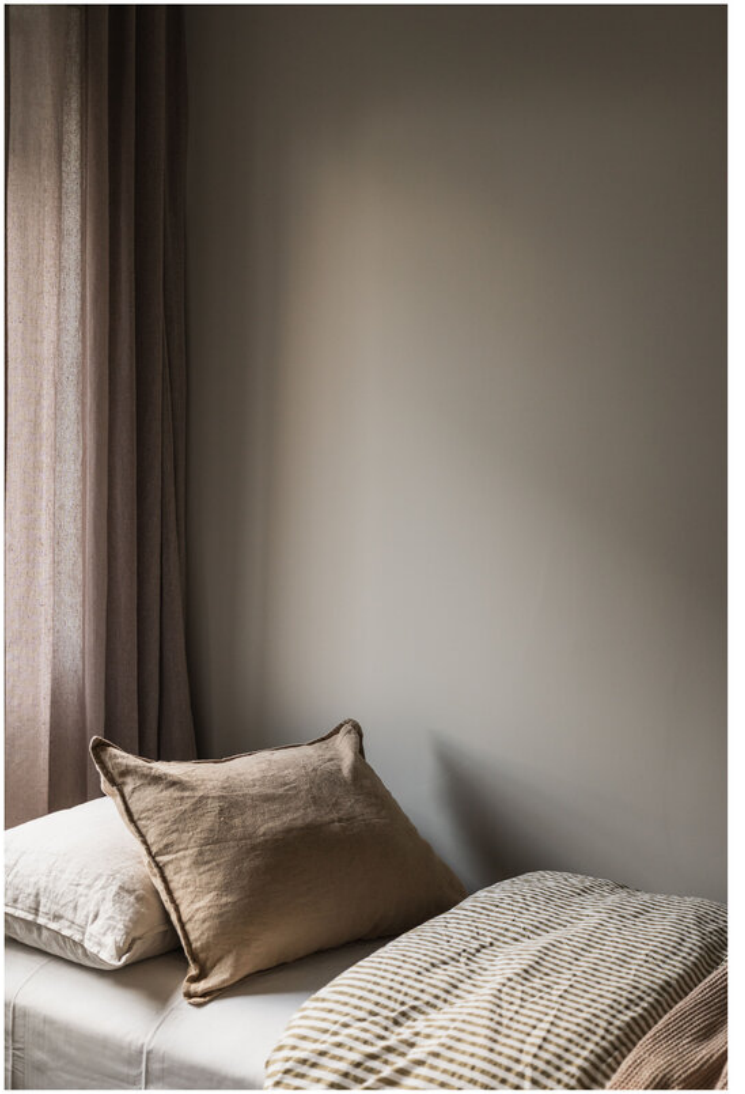













VISIT THE
ZOO


09-20
(09-20)
FD 87405


P

Informasjon

Arendalsgata 22

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
13-0229/25

Boligtype
Selveierleilighet

Adresse og betegnelse
Arendalsgata 22, 0463 OSLO
Gnr 221, bnr 19, snr 12 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
Adrian Aronsen Tjernsli

Kjøpesum og omkostninger
6 500 000,- (Prisantydning)
19 299,- (Andel av fellesgjeld)
---
6 519 299,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
162 970,- (Dokumentavgift)
1 594,- (Flyttegebyr)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
165 914,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
178 614,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
6 685 213,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
6 697 913,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1970

Etasje
2

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 58 kvm
BRA-e: 3 kvm
Totalt BRA: 61 kvm
TBA: 5 kvm

Beskrivelse:
2. etasje:
BRA-i: 58 kvm. Entré, bad, to soverom og stue/kjøkken.
Total BRA: 58 kvm.
TBA: 5 kvm. Vestvendt balkong.

6. etasje:
BRA-e: 3 kvm. Ekstern loftsbod.
Total BRA: 3 kvm.

Innhold

Leiligheten ligger i 2.etasje og inneholder entré, bad, to soverom og stue/kjøkken. Fra stuen er det utgang til vestvendt balkong.

Boligen disponerer en loftsbod, merket nr. 12. Boden har et totalt gulvareal på 4 kvm, der 1 kvm ikke er måleverdig areal runnet lav takhøyde.

Standard

Kjøkken:
Epoq kjøkkeninnredning fra 2025 med glatte fronter og benkeplate i steinkompositt med underlimt kum i kompositt. Stekeovn, platetopp, kjøl/frys og oppvaskmaskin er integrert i innredningen.

Bad:
Flislagt bad med elektriske varmekabler. Badet har benkeskap med profilert front og speil med belysning over servant. Dusj på gulv med dører i herdet glass, veggfestet klosett med innebygget sisterne og servant i helstøpt plate. Opplegg for vaskemaskin. Badet er ifølge eier rehabilitert i 2025.

Innvendige overflater:
Gulv: Enstavs parkett.
Vegger: Sparklet/pussede og malte overflater.
Himling: Sparklet og malte plater i badet. Pusset og malte overflater for øvrig.
Himlingshøyde i stue/kjøkken er målt til 2,50 meter.

Øvrig:
- Fordelerskap er lokalisert over klosett i badet.
- Stoppekraner for varmt- og kaldtvann er lokalisert i fordelerskapet.
- Automatisk vannstopper i kjøkken.
- Sikringsskap i felles gang med jordfeilautomater.

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

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Ytterdører:
Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet alder sett i lys av forventet levetid og normal slitasje. Eldre ytterdører har generelt normalt økt varmetap og i noen tilfeller nedsatt funksjonsevne.

- Vinduer:
Enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet alder sett i lys av forventet levetid og normal slitasje. Eldre vinduer har generelt normalt økt varmetap og i

noen tilfeller nedsatt funksjonsevne.

- Ledningsnett for sanitær:
Tilstanden er vurdert ut fra alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på området. Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert, mens store deler av ledningsnettet er skjult i konstruksjonen og kunne ikke inspiseres ved befaringen. Ved behov for en mer detaljert kontroll, må fagkyndig med spisskompetanse engasjeres.

- Terrasse/balkong:
Kun innvendige overflater er vurdert, da hovedkonstruksjonen ligger under boligsammenslutningens ansvarsområde. Det er registrert rust på rekkverket. Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av lav rekkverkshøyde iht. dagens krav, alder og slitasje.

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

Parkering

Mulighet for garasjeleie og kjøp av garasjeplass i garasjeanlegget ved ledighet- totalt 28 plasser. Fra garasjeanlegget er det heis opp til leiligheten.

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

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:

Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 6.200 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 3.100 kroner for ett år
El-bil : 2.090 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 1.045 kroner for ett år

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

Modernisering og påkostninger

2025:
- Rehabilitert badet.
- Nye vann- og avløpsrør.
- Oppgradert det elektriske anlegget.
- Lagt ny parkett (Dragicevic Peritus).
- Ny Epoq kjøkkeninnredning.
- Nye innvendige dører.
- Etablert stue/kjøkken løsning og nytt soverom.
- Sparklet/pusset og malt vegg- og himlingsoverflater.

Sammendrag selgers egenerklæring

- 1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ask VVS AS Totalrenovering av bad. Nye rør til kjøkken og nye stoppekraner. Mars / april 2025.

- 1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ask VVS AS Mars / april

2025.

- 1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ask VVS AS Mars / april 2025.

- 4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja. Foreligger det en samsvarserklæring?Ja. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Helt nytt EL-anlegg. Euro Elektro AS Mars / april 2025.

- 5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nye rør til kjøkken, nye stoppekraner og alt nytt med renovering av bad. Samme firma og periode som tidligere.

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

- 22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja. Takstrapporten i forbindelse med salget.

- 23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja. Arealoppmåling fra februar 2025.

- 25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/ byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?
Ja. Beskriv: Sameiet skal utbedre vinduer, balkong, balkongdør, fasade og trappeoppgang.

- 30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften/fellesutgiftene/fellesgjelden?
Ja. Beskriv: Økt fellesgjeld, men så vidt meg bekjent blir ikke fellesutgiftene økt. Den økningen har allerede skjedd.

Bygningssakkyndig

Peder Vilhelm Aubert v/Tyder

Byggemåte

Leiligheten ligger i 2. etasje og har en vestvendt balkong. Bygningens utvendige konstruksjon består av grunnmur i betong, yttervegger i betongkonstruksjon forblendet med teglstein, samt et yttertak av oppforet betongdekke tekket med takpapp eller folie. Innvendig har bygningen felles varmtvann, og etasjeskiller og trapper er utført i betong. Det er personheis i bygget, og dørcalling.

Leiligheten har entrédør uten synlig brannklasse og balkongdør med tolags isolerglass (glass produsert i 2015) - karm, rammer og tettedetaljer er av eldre dato. Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 1970. Profilerte innvendige dører.

Vestvendt balkong i betongkonstruksjon, med adkomst fra stue/kjøkken, ca. 5 kvm. Betongdekke, rekkverk i metall, kledd med fasadeplater. Rekkverkshøyden er målt til 0,90 m. Markise.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Gardiner

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

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

Adgang til utleie

Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Utleie skal rappoteres til styret i god tid samt fremlegge attestasjon fra leier m at denne har lest og akseptert husordensregler, og at vedkommende vil akseptere eventuelle endringer i disse etter at leieforholdet er inngått.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking

G - rød
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m^2. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Leiligheten har elektrisk oppvarming og varmekabler på bad.

Informasjon om strømforbruk

Selger har ikke bebodd leiligheten og derfor ikke kunnskap om energiforbruket.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 5 543,- pr. mnd.

Inkluderer: Varmtvann, vaktmestertjenester og generelt vedlikehold. trappevask, felles forsikring, kommunale avgifter, honorarer og forretningsførsel.

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Felleskostnader: kr. 5 543,-
- Eiendomsskatt for 2025: kr. 0,-
- Innboforsikring: Varierer fra husstand til husstand.
- Strøm kommer i tillegg.

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

Formuesverdi

Megler har ikke lyktes med å innhente formuesverdi.

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

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Sameiet

Navn og orgnr.

Sameiet Arendalsgata 22, orgnr. 984098804

Om sameiet

Sameiet består av 34 seksjoner. Sameiet Arendalsgata 22 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 984098804, og ligger i bydel Sagene i Oslo kommune med gårds- og bruksnummer: Gnr: 221, brn: 19.

Sameiet har fellesvaskerom og tørkeloft som kan benyttes av leieboerne.

Det forekommer et flyttegebyr til sameiet på kr. 1594,- som faktureres kjøper fra sameiet.

Oppgaver fremover i sameiet:
Sameiet Arendalsgata 22 har over tid opparbeidet et betydelig vedlikeholdsetterslep som følge av manglende løpende vedlikehold. For å ivareta eiendommens standard er det besluttet å gjennomføre omfattende rehabiliteringstiltak. Disse inkluderer utskiftning av vinduer, fornyelse av balkonger, utskiftning av inngangsdører til leilighetene, utskiftning av verandadører, bytte av gulvbelegg, maling av garasjeanlegg, oppgradering av oppganger samt fornyelse av inngangspartiet. Nærmere informasjon om rehabiliteringen fremgår av vedlagte salgsoppgave.

Styrets arbeid i 2023:
Det har vært få hendelser som har krevd store vedlikeholdsutgifter. Kun mindre oppgraderinger er gjennomført:
- Byttet reim i ventilasjonsanlegget.
- Kontroll av det elektriske anlegget ble utført med små utbedringer
- Brannluka ble utbedret som gjorde at vi fikk luftet bedre ut i sommer. Dette førte til kjøling av luften rundt heisen som gjorde at den stoppet sjeldnere i sommer.
- Vi plantet nye blomster under dugnaden, og tok vekk en del gamle planter i

skråningen opp mot Bentsegata. Det er fortsatt en del som kan gjøres på utefronten, men dette ventes med til balkonger og fasade er oppgradert.
- Nye brannslukningsapparater ble installert i fellesområdene. Styret kjøpte også inn nye på vegne av alle seksjonene.

Forretningsfører

OBOS

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget.

Styregodkjennelse

Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 19 299,- pr. 28.04.2025

Bank: Obos-Banken AS
Lånenr.: 98208008579
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 7,90%
Restsaldo 624 706,00
Innfrielsesdato: 28.02.2029
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12

For denne seksjonen:
Bank: Obos-Banken AS
Lånenummer: 98208008579
Restsaldo: 19 299,38
Kapitalkostnader: 480,36

Det er besluttet gjennomført utskiftning av vinduer, fornyelse av balkonger, utskiftning av inngangsdører til leilighetene, utskiftning av verandadører, bytte av gulvbelegg, maling av garasjeanlegg, oppgradering av oppganger samt fornyelse av inngangspartiet. Arbeidene vil finansieres ved låneopptak og er planlagt gjennomført i 2025. Av den totale kostnadsrammen på kr. 14 100 000,- skal kr. 3 000 000,- dekkes gjennom kapitalinnkalling. For den aktuelle leiligheten utgjorde andelen kr. 92 698,-, som allerede er innbetalt.

Fellesformue

Kr 99 649,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Rregnskap for 2023 viste et overskudd på kroner 422 087,-. For 2024 er det budsjettert med et overskudd på kroner 559 044,-.

Vedtekter og husordensregler

Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Det gjennomføres årlige dugnader i sameiet.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt.

Sameiets forsikring

Fremtind Forsikring As
Polisenr. 26099259

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 1 075 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Arealbekreftelse fra Oslo er vedlagt salgsoppgaven.
Tomtegrenser er ikke kontrollert.

Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Med Sagene og Bjølsen som utgangspunkt har du alt du trenger rett rundt hjørnet, enten det er unike butikker, hyggelige restauranter, marka, treningsmuligheter eller kulturtilbud som frister. Her er mulighetene mange, og området tilbyr noe for enhver smak!

Blant de populære spisestedene finner du Sagene Lunsjbar, Tiffany's, Villa Paradiso og Mat&Mer, som alle har sin egen unike atmosfære. Nyåpnede Jungel Pizza ved Sagene kirke byr på autentiske New York-pizzaer. Om du er ute etter gode kaffebarer eller bakerier, kan Mjøl bakeri og Norð Bjølsen Bakeri trekkes frem som eksempler på godt, gammeldags håndverk og førsteklasses service. I hjertet av Arendalsgata ligger Sagene Torg, som er en lokal favoritt med sitt brede utvalg av ferskvarer, frukt og grønnsaker, samt en spennende ferskvaredisk.

Et unikt møtested i området er Mysterud Bar, som med sin historiske forankring har blitt en lokal institusjon. Baren, som er oppkalt etter den tidligere jernvarebutikken drevet av tre generasjoner Mysterud, ble startet av fem lokale Sagene-gutter. Her finner du et godt utvalg av lokale øltyper fra Oslobryggerier, viner og klassiske cocktails, servert i en sjarmerende atmosfære.

Sagene og Bjølsen gir deg også enkel tilgang til flotte turområder langs Akerselva. En kort spasertur tar deg enten til Grünerløkka eller Nydalen. I nærområdet finner du store grøntområder som Myraløkka, Bjølsenparken, Geitmyra skolehager og Voldsløkka Idrettspark. Voldsløkka tilbyr en rekke aktiviteter som volleyballbaner, skatepark, fotballbaner og joggeløyper. Vinterstid er det skispor og skøytebane tilgjengelig for de som vil være aktive i nærområdet.

For den treningsinteresserte finnes det flere tilbud i nærheten, som SATS Elixia på Sagene, SATS Storo/Nydalen, Evo Fitness Nydalen, Sagene Squash og Myrens Sportssenter på Torshov, som tilbyr alt fra treningssenter og squash til klatring og golf. Oslo Yoga er også kun en kort spasertur unna. Bydelen har mange barnehager og fritidstilbud for barn, inkludert aktiviteter på Sagene Samfunnshus og Eventyrfabrikken ved Myraløkka.

Når det gjelder offentlig kommunikasjon, er tilbudet svært godt. Busslinjene 20, 28, 34, 37 og 54 stopper i kort avstand fra boligen. Buss 37 har avganger hele døgnet, mens 20 og 54 har nattavganger i helgene. Trikkelinjene 11, 12 og 18 på Vogts gate og T-banens linje 4 og 5 fra Nydalen gir deg rask tilgang til resten av byen.

Nærhet til utdanningsinstitusjoner som BI Nydalen, Universitetet i Oslo (Blindern),

OsloMet, Tannlegehøyskolen, Veterinærhøyskolen, Sykepleierskolen på Lovisenberg og Arkitekthøyskolen gir en ekstra fordel for studenter og ansatte.

Bebyggelse

Nabolaget består hovedsakelig av bygårder oppført i teglstein, typisk for områdets historiske bystruktur. Området har en blanding av boliger og næringslokaler, der mange av bygningene har butikker, serveringssteder eller andre tjenester i første etasje. Dette gir en levende og variert gateprofil med nærhet til det meste.

Skoler og barnehager

Eiendommen sokner til Bjølsen barneskole. Elever går videre til Voldsløkka ungdomsskole.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for boligblokk datert 15.09.1971.

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

Iht. godkjente byggetegninger er det i dagens løsning etablert soverom 2 i det som er byggemeldt som kjøkken med spisekrok.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til til bolig med tilhørende anlegg med gjeldende reguleringsbestemmelse S-2255, vedtaksdato 28.07.1977. Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak kommuneplanen. Eiendommens grenser går ut i Arendalsgata og Halvor Schous gate som er regulert til offentlig kjørebane/veigrunn med tilhørende reguleringsplan S.906, vedtaksdato 25.04.1961.

Eiendommen er underlagt detaljreguleringen S-5058 (vedtaksdato 13.11.2019) som omhandler konsekvensutredning og med reguleringsbestemmelser for ny vannforsyning til Oslo - Huseby vannbehandlingsanlegg.

Iht. kommuneplanen er eiendommen avsatt til arealformål bebyggelse og anlegg, nåværende. Videre ligger eiendommen innenfor kulturminnevern, samt deler innenfor støysonene veg rød sone og veg gul sone. Kommuneplanen er ikke vedlagt salgsoppgaven, men interessenter finner bestemmelsene ved å benytte følgende link: https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702-1740117858/Tjenester%20og%20tilbud/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Tidligere%20kommuneplandokumenter/Kommuneplan%202015%2C%20del%202%3A%20Juridisk%20arealdel.pdf

Eiendommen er underlagt kommunedelplanen KDP-17 for torg og møteplasser. KDP-17 ligger ikke vedlagt salgsoppgaven, men interessenter finner bestemmelsene ved å benytte følgende link: https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/showregbest.asp?planid=15137879

Eiendommen er også underlagt kommunedelplanen KDP-4 for Akerselva miljøpark. KDP-4 ligger ikke vedlagt salgsoppgaven, men interessenter finner bestemmelsene ved å benytte følgende link: https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/showregbest.asp?planid=4784937

Byggesaker i nærheten:

Arendalsgata 22 - Nytt rekkverk til eksisterende balkonger, utskifting av dører og vinduer
- Saksnr. 202459112
- Mottatt sak: 19.08.2024
- Status: Venter på tilleggsdokumentasjon
Meglers kommentar: Det søkes etablert ny rekkverk I alle eksisterende balkonger, og videre søkes det om utskifting av eksisterende balkongdører og vinduer, samt bytte av alle entredører.

Arendalsgata 22 - Oppføring av brannvarslingsanlegg
- Saksnr. 202214215
- Mottatt sak: 29.09.2022
- Status: Tillatelse gitt 06.10.2022
Meglers kommentar: Tiltaket omfatter installasjon av brannvarsling og nød- og ledelys i Arendalsgata 22. Iht. saksinnsyn ble det sendt påminnelse om å søke om ferdigattest når tiltaket er ferdig datert 15.10.2024. Siste status for saken på saksinnsyn er at det sendt inn tilleggsdokumentasjon 14.04.2025.

Hammergata 3 - Oppføring av boligbygg i bakgård med fire boenheter
- Saksnr. 202318656
- Mottatt sak: 21.12.2023
- Status: Venter på tilleggsdokumentasjon
Meglers kommentar: Tiltaket omhandler etablering av ny frittliggende bygning med 4 boenheter i bakgården til eiendommen Hammergata 3.

Treschows gate 16 - Oppføring av ungdomsskole - Bentsebrua skole
- Saknsr. 202102425
- Mottatt sak: 25.03.2021
- Status: igangsettingstillatelse 6 gitt 02.01.2024
Meglers kommentar: Helt nye Bentsebrua skole skulle egentlig åpnet til skolestart høst 2024, men er utsatt grunnet forsinkelser i byggeprosjektet. Den nye ungdomsskolen skal ha plass til 540 elever, flerbrukshall med tre saler og et areal til bydelens ungdommer. Prosjektet som helhet består av skole med tilhørende uteoppholdsareal, opparbeidelse av friområde med turvei og fortau langs Ivan Bjørndals gate.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/221/19/12:
05.09.1856 - Dokumentnr: 900092 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om gjerde
Regulering av areal i forbindelse med veggrunn/jernbanegrunn
Overført fra Bentsegt. 7.

Overført fra: Knr:0301 Gnr:221 Bnr:19
Gjelder denne registerenheten med flere

26.10.1953 - Dokumentnr: 307883 - Bestemmelse om gjerde
Overført fra Bentsegt 5
Overført fra: Knr:0301 Gnr:221 Bnr:19
Gjelder denne registerenheten med flere

11.11.1960 - Dokumentnr: 18996 - Erklæring/avtale
Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr.
forstøtningsmur
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra Bentsegt 5
Overført fra: Knr:0301 Gnr:221 Bnr:19
Gjelder denne registerenheten med flere

26.11.1969 - Dokumentnr: 522271 - Erklæring/avtale
Vedtak av visse vilkår vedr. utskillelse/bebyggelse
av denne eiendom
Overført fra Bentsegt. 5 og 7.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:221 Bnr:19
Gjelder denne registerenheten med flere

11.03.1970 - Dokumentnr: 504349 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om bebyggelse
Overført fra: Knr:0301 Gnr:221 Bnr:19
Gjelder denne registerenheten med flere

22.04.1970 - Dokumentnr: 506830 - Best. om vann/kloakkledn.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:221 Bnr:19
Gjelder denne registerenheten med flere

25.05.1970 - Dokumentnr: 508684 - Best om garasje/parkering
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: Knr:0301 Gnr:221 Bnr:19
Gjelder denne registerenheten med flere

16.02.1971 - Dokumentnr: 502523 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 12
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 157/4955
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 34 SEKSJONER

05.11.2014 - Dokumentnr: 959618 - Resek/endring formål/brøk/tilleggsdel
Endret seksjon:
Snr: 12
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 137/4955

Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Verneklasse/SEFRAK

Eiendommen er ikke registrert som verneverdig eller på gul liste.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

Generelle bestemmelser

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter

hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

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

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,80% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 52 154,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke Basis kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 9 500,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 25 328,-

Samlet skal selger betale kr. 130 372,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

Vedlegg til salgsoppgaven

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

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 28. april 2025

Megler

Mads S. Gustavsen, Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 41556279

Megler 2

Victoria Eidsvig Vergara, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 94869903

Meglerforetaket

Nordvik Bygdøy Allé

Bygdøy Alle 34
0265 OSLO
Juridisk navn: Bygdøy Alle Eiendom AS
Org. nr.: 914457750

Vedlegg

Arendalsgata 22

Arendalsgata 22

Nabolaget Sagene - vurdert av 180 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Enslige
- Familier med barn

Skoler

Bjølsen skole (1-7 kl.) 450 elever, 22 klasser	3 min 0.2 km
Lilleborg skole (1-7 kl.) 295 elever, 24 klasser	9 min 0.7 km
Sagene skole (1-10 kl.) 517 elever, 27 klasser	13 min 1 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.) 104 elever, 8 klasser	4 min 0.3 km
Voldsløkka skole (8-10 kl.) 510 elever, 35 klasser	13 min 1 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	20 min 1.5 km
Nydalen videregående skole 960 elever	23 min 1.7 km

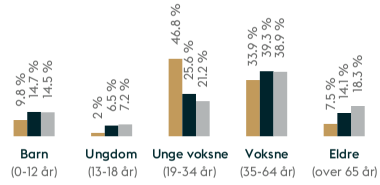
Offentlig transport

Arendalsgata Linje FB1, 20, 37, 54	1 min 0.1 km
Torshov i Vogts gate Linje 11, 12, 18	8 min 0.6 km
Nydalen Linje 4, 5	20 min 1.5 km
Grefsen stasjon Linje RE30, R31	26 min 2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	11 min 3.9 km

Barnehager

Maridalsveien barnehage (1-5 å... 65 barn	3 min 0.2 km
Den Tysk-Norske Barnehagen i O... 98 barn	5 min 0.3 km
Pontoppidans barnehage (1-5 år... 35 barn	5 min 0.4 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Sagene	1 771	1 119
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 85/100

Kvalitet på skolene
Bra 71/100

Naboskapet
Høflige 65/100

Primære transportmidler

- Buss
- Egen bil
- Gående

Sport

Myraløkka	3 min
Bjølsen skole	5 min
SATS Sagene	6 min
Myrens Sportssenter	7 min

«Sentralt og stille.»

Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 93/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100



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

Tyder

Tilstandsrapport

Bygningsteknisk gjennomgang

Arendalsgata 22, 0463 OSLO

Oppdragsnr: 10506

Utarbeidet for eierskifte,
i samsvar med Tryggere Bolighandel

OM OSS

Tyder AS

Vi er en uavhengig bedrift som spesialiserer oss på taksering og tilstandsanalyse av eiendommer. Med solid utdanning og lang erfaring i bransjen, streber vi etter å levere tjenester av høy kvalitet. Vårt mål er å gi deg den nødvendige innsikten for å ta informerte beslutninger ved kjøp eller salg av eiendom, og dermed gjøre bolighandelen tryggere.

Denne rapporten er utført av

Tyder

Peder Vilhelm Aubert
Uavhengig takstmann
pa@tyder.no
Org nr 999 282 938

OM RAPPORTEN

Tilstandsrapporten er utarbeidet i samsvar med bestemmelsene i Forskrift til Avhendingslova 'Tryggere Bolighandel'. I tillegg til de undersøkelsene forskriften krever, utføres det også noen tekniske tilleggsundersøkelser av enkelte bygningsdeler utenfor forskriften, som vi anser som viktige ved eierskifte. Rapporten detaljerer elementene som ble inspisert og inkludert i oppdraget.

Formålet med tilstandsrapporten er å bidra til et tryggere grunnlag ved eierskifte. Dette oppnås ved å identifisere synlige avvik eller skader på de elementene som ble undersøkt under inspeksjonen. I tillegg kan det også inkluderes levetidsvurderinger basert på databladene fra SINTEF Byggforsk og den utførendes erfaring. Positive egenskaper vil normalt ikke bli spesielt fremhevet. Generelt er referansenivået for vurderinger byggeforskrifter/regler gjeldende da boligen/bygningsdelen ble bygget, men noen områder følges dagens forskriftskrav, i samsvar med bestemmelsene i 'Tryggere Bolighandel'.

* Mer detaljert informasjon om forutsetningene som har ligget til grunn for utarbeidelsen av denne rapporten finner du på rapportens siste side.

Ved rapportens vurderinger vil bygningsdeler bli tildelt en tilstandsgrad, som reflekterer tilstanden i forhold til definert referansenivå. Valg av tilstandsgrad vurderes i hovedsak etter kriterier som er definert i standarden NS 3600:2018, men det kan i noen tilfeller være enkelte unntak.

TG IU

Tilstandsgrad IU gis når en bygningsdel ikke er undersøkt. Graden kan benyttes i tilfeller hvor det ikke er mulig å utføre en grundig undersøkelse av en bygningsdel under befaringen, for eksempel når en del av bygningen er tildekket av snø eller andre gjenstander som ikke kan fjernes enkelt.

TG 0

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen er nyere enn 5 år og viser ikke tegn på slitasje. Dokumentasjon på faglig god utførelse der dette er pålagt, eller anses som nødvendig, er lagt frem. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

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

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

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 brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

↓

Kostnadsestimat for utbedring: Når et rom eller en bygningsdel får tilstandsgrad 3, vil det gis et sjablonmessig anslag for hva det vil koste å utbedre dette området. Estimatet må imidlertid ikke forveksles med et konkret pristilbud fra en håndverker, og kan avvike fra faktiske kostnader.

OPPSUMMERING

Under finner du en kort oppsummering av boligens generelle tilstand samt en fremstilling av elementer som har fått tilstandsgrad 2 eller 3, basert på videre informasjon i rapporten. For en fullstendig forståelse er det viktig å lese gjennom hele rapporten nøye, ettersom visse viktige detaljer ikke er inkludert i denne oppsummeringen.

Generell tilstand	Boligen er nylig pusset opp og fremstår i god stand. Enkelte elementer er av eldre dato.

* For en mer omfattende oversikt over boligens tilstand, inkludert detaljerte vurderinger, oppfordres det til å lese gjennom den komplette rapporten.

Tilstandsgrad 2/3	Bygningsdel	Forkortet begrunnelse
TG 2	Ytterdører	Alder og slitasje.
TG 2	Vinduer	Alder og slitasje.
TG 2	Terrasse/balkong	Lav rekkverkshøyde. Alder og slitasje.

Kommentar	Det er ikke tildelt tilstandsgrad 3 i rapporten.

AREAL OG ROMBETEGNELSER

Arealene er oppmålt under befaringen med avstandsmåler og avrundet til nærmeste hele kvadratmeter, i samsvar med NS 3940:2023 Tillegg A. Fordelingen mellom primær- og sekundærareal fremstilles over en overgangsperiode, i samsvar med takstbransjens retningslinjer for arealmåling (2014). Rommene betegnes slik de fremstår under befaringen, selv om de i noen tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler.

BRA - I: Internt bruksareal. Arealet av boenheten innenfor omsluttende vegger.

BRA - E: Eksternt bruksareal. Arealer knyttet til boenheten, som ligger utenfor selve boenheten og har tilgang enten fra utsiden eller fellesarealer, som for eksempel eksterne boder. Veggarealet mellom BRA-I og BRA-E blir inkludert i BRA-E dersom disse ligger vegg-i-vegg.

BRA - B: Innglasset balkong. Arealer av innglassede balkonger, altaner eller verandaer. Veggarealet mot annet bruksareal tas også med i beregningen.

TBA: Terrasse- og balkongareal. Arealer av åpne balkonger, terrasser, altaner og verandaer, målt på innsiden av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet. I tilfeller uten ytre begrensninger måles arealet ved fotavtrykket.

Totalt bruksareal = BRA-I + BRA-E + BRA-B

Nivå /Sum	BRA - I Internt bruksareal	BRA - E Eksternt bruksareal	BRA - B Innglasset balkong	TBA Terrasse- og balkongareal
2. etasje	58			5
Loft		3		
Sum	**58**	**3**		**5**
Totalt bruksareal	**61**			

* Loftsboden er ikke måleverdig i sin helhet grunnet lav takhøyde iht. NS 3940, men har et gulvareal (GUA) målt til **ca. 4 m²**.

Rombetegnelser

Nivå	BRA - I Internt bruksareal	BRA - E Eksternt bruksareal	BRA - B Innglasset balkong
2. etasje	Bad, stue/kjøkke, to soverom og entré		
Loft		Ekstern bod	

Primær- og sekundærareal

* Oppføringen av primær- og sekundærareal er ment for orientering og sammenligning, som en del av en overgangsperiode med de nye arealbegrepene.

Nivå	Bruksareal BRA	Primærareal P-rom	Sekundærareal S-rom	Primærrom P-rom	Sekundærrom S-rom
2. etasje	58	58		Bad, stue/kjøkke, to soverom og entré	

BEBYGGELSEN

Under finner du en kort beskrivelse av bygningsmassen. Informasjon om tilknyttede arealer, fellesarealer og eventuelle oppvarmingskilder er normalt basert på selger/selgers representants opplysninger, med mindre annet er spesifisert.

Byggeår	1970 Kilde Norges Eiendommer, Ambita Infoland.
Bebyggelsen	Leiligheten ligger i 2. etasje med vestvendt balkong. Utvendige bygningsdeler Grunnmur i betong. Yttervegger i betongkonstruksjon, forblendet med teglstein. Yttertak i oppforet betongdekke, tekket med takpapp/folie. Innvendige bygningsdeler Felles varmtvann. Etasjeskiller i betong. Personheis. Trapper i betong. Dørcalling med video. Ovennevnte felles bygningsdeler er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten, da disse ligger under boligsammenslutningens ansvarsområde.
Oppvarming	Boligen har elektrisk oppvarming. Varmekabler i bad.
Tilhørende arealer	Lagring Boligen disponerer en ekstern bod på loftet på ca. 3 m².

NYLIGE OPPGRADERINGER

Vesentlige reparasjoner, vedlikehold, installasjoner eller ombygging på boligen de siste fem årene, oppgitt av eieren, er listet nedenfor. For slikt arbeid utført av kvalifiserte håndverkere i denne perioden, etterspørres dokumentasjon, inkludert skriftlig bekreftelse fra de involverte håndverkerne.

Årstall	Oppgradering	Utført av	Dokumentasjon
2025	Rehabilitert badet. Nye vann- og avløpsrør. Oppgradert det elektriske anlegget. Lagt ny parkett (Dragicevic Peritus).	Håndverker	Fremvist
2025	Ny Epoq kjøkkeninnredning. Nye innvendige dører. Etablert stue/kjøkken løsning og nytt soverom. Lagt ny parkett. Sparklet/pusset og malt vegg- og himlingsoverflater.	Håndverker	Ikke fremvist

VURDERINGENE

Felles bygningsdeler under boligsammenslutningens (sameier, borettslag eller aksjelag) ansvarsområde tilstandsvurderes ikke, ved mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for en bygningsdel og dette er opplyst om til utførende, eller om en felles bygningsdel har særlig nær tilknytning til den aktuelle boligen. Videre vises undersøkte elementer ved oppdraget.

Vær oppmerksom på at videre nevnte levetidsvurderinger basert på SINTEF Byggforsks levetidstabeller gir en indikasjon på forventet levetid, men at de ikke er absolutte garantier. Om en bygningsdel er nær eller over forventet levetid, må slitasje og eventuelt utskiftning påregnes.

Merk at, om du kjøper en brukt/eldre bolig, skiller den seg fra nye både i byggemetoder og materialbruk. Tid, bruk, og klima bidrar til slitasje, selv om en bolig er blitt pusset opp. Overflateoppussinger garanterer ikke forbedringer i boligens fundamentale strukturer. Generelt vil eldre boliger ha større risiko for skjulte feil som kan medføre kostnader.

Forhold under befaringen

Tunge møbler og inventar blir ikke flyttet rundt under befaringen, og derfor vil ikke eventuelle avvik/skader som skjuler seg bak disse bli avslørt i denne rapporten.

Tilgjengelighet

Begrensninger
Boligen var normalt møblert under befaringen. Møblering og inventar skjuler derfor enkelte overflater som begrenser den visuelle inspeksjonen.

Lovlighet/brannteknisk

Det kan være komplisert å vurdere krav til blant annet branncelleinndeling og rømningsveier i eldre boliger som er oppført etter tidligere regelverk opp mot dagens regelverk. Det vil kunne oppstå mange avvik i eldre byggverk rundt branncelleinndeling og rømningsveier om disse skal vurderes etter dagens krav. Brannskillekonstruksjoner er normalt ikke mulig å verifisere visuelt. Inspeksjonen fokuserer derfor primært på om ytterdører er brannsertifiserte og om det er åpenbare manglende brannskiller, hvor dette er et krav.

Lovlighet/brannteknisk

Har de godkjente plantegningene blitt fremlagt og kontrollert opp mot den nåværende planløsningen?
Nei.

* Hvis plantegninger er tilgjengelige og en kontroll er bestilt, er denne kontrollen begrenset til å sammenligne disse tegningene med den faktiske arealbruken for å avdekke eventuelle avvik.

Er det registrert åpenbare avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller himlingshøyde?
Nei.

Er det avdekket åpenbare visuelle forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i gjeldende teknisk forskrift?
Ja, det mangler brannsertifisering av entrédøren.

Vinduer og dører

Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det er utført funksjonstesting av enkelte vinduer og dører. Det er i tillegg utført vurdering av alder i forhold til forventet levetid. Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører og vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

Ytterdører — TG 2 *

Entrédør uten synlig brannklasse. Balkongdør med tolags isolerglass. Glass produsert i 2015. Karm, rammer og tettedetaljer er av eldre dato.

Vurdering
Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet alder sett i lys av forventet levetid og normal slitasje. Eldre ytterdører har generelt normalt økt varmetap og i noen tilfeller nedsatt funksjonsevne.

* Normal tid før utskifting av ytterdører er 20-40 år. Justering av dører må generelt påregnes med jevne intervaller.

Vinduer — TG 2 *

Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 1970.

Vurdering
Enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet alder sett i lys av forventet levetid og normal slitasje. Eldre vinduer har generelt normalt økt varmetap og i noen tilfeller nedsatt funksjonsevne.

* Normal tid før utskifting av trevindu er 20-60 år. Justering av vinduer må generelt påregnes med jevne intervaller.

Innvendige dører — TG 1 *

Profilerte innvendige dører.

Etasjeskiller & horisontalmåling

Her er det beskrevet konstruksjonsmateriale, og vurdert i forhold til skjevheter av horisontalplan, i henhold til referanseverdier oppgitt i NS 3600. Krysslaser er benyttet ved målingen. Dimensjonering er ikke vurdert.

Etasjeskiller — TG 1 *

Etasjeskiller i betong.

Er det ved bruk av laser på fem tilfeldige punkter i etasjen funnet betydelige skjevheter ved horisontalmåling?
Nei. Skjevheter over to meters avstand i stue/kjøkken er målt til 9 mm.

* Horisontalmålinger gjøres ved tilfeldig stikktakninger, og vil ikke avsløre alle eventuelle skjevheter/ujevnheter. I eldre boliger må skjevheter normalt påregnes.

Innvendige overflater

Det er foretatt besiktigelse og gjort enkel beskrivelse av innvendige overflater. Det er ikke gjort vurdering i tilfeller hvor overflater har normal slitasje i forhold til alder. Beskrivelsen omhandler de rom som ikke tidligere er beskrevet på egne punkter. Det vil bli utført en "banketest" der overflatene er flisbelagt. Ved å banke på en flislagt flate vil man stedvis kunne høre en hulromslyd, ofte benevnt "bom".

Gulv — TG 1 *

Enstavs parkett.

Vegger — TG 1 *

Sparklet/pussede og malte overflater.

Himling — TG 1 *

Sparklet og malte plater i badet. Pusset og malte overflater for øvrig.
Himlingshøyde i stue/kjøkken er målt til 2,50 meter.

Vanninstallasjoner, varme og ventilasjon

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlige eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg. Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

Ledningsnett for sanitær — TG 0 *

Ledningsnett for vanntilførsel med rør-i-rør. Fordelerskap er lokalisert over klosett i badet. Synlig drensrør fra fordelerskapet med åpning under vasken i badet. Avløpsrør i plast, skjult i konstruksjonen. Stoppekraner for varmt- og kaldtvann er lokalisert i fordelerskapet. Automatisk vannstopper i kjøkken. Vanntrykk og funksjon på avløp er testet og funnet ok.

Er hovedstoppekran funksjonstestet?
Ja. Hovedstoppekraner er testet og funnet tilfredsstillende.

Er det fremvist dokumentasjon på utførelse?
FDV er fremvist.

Vurdering
Tilstanden er vurdert ut fra alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på området. Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert, mens store deler av ledningsnettet er skjult i konstruksjonen og kunne ikke inspiseres ved befaringen. Ved behov for en mer detaljert kontroll, må fagkyndig med spisskompetanse engasjeres.

* Anbefalt brukstid for kobber- og støpejernsrør er på 40- og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25 - 100 år. Normal levetid for plastrør er 25 - 50 år. Normal levetid for automatiske vannstoppere er 10 - 30 år.

Ventilasjon — TG 1 *

Mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad. Kullfilterventilator i platetoppen. Spalteventiler i vinduer. Luftespalte under dør mot våtrom.

Er boligens luftveksling funnet tilfredsstillende ved hjelp av papir eller lignende?
Ja, ventilasjonen er vurdert som tilfredsstillende basert på at boligen har mekanisk avtrekk på bad og kjøkken, samt tilstrekkelig tilluft i oppholdsrom. Luftmålinger er imidlertid ikke utført ved denne typen kontroll.

Kjøkken

Kjøkkeninnredningen beskrives og tilstandsvurderes i forhold til alder, kvalitet og faglig utførelse. Det foretas fuktvurdering i forhold til bestemmelse i forskrift til avhendingslova.

Kjøkkeninnredning — TG 1 *

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate i steinkompositt med underlimt kum i kompositt. Stekeovn, platetopp, kjøl/frys og oppvaskmaskin er integrert i innredningen.

Epoq kjøkkeninnredning fra 2025.

Er det ved hjelp av fuktoverflateindikator registrert indikasjoner på skadelig fukt ved kjøleskap og eventuelle vanninstallasjoner?
Nei.

Terrasse, balkong og lignende

Det er gjort visuell vurdering i forbindelse med konstruksjonsoppbygging, bygningsdeler og overflater. Rekkverk er kontrollert i forbindelse med materialvalg, innfesting og lovlighet.

Terrasse/balkong — TG 2 *

Vestvendt balkong i betongkonstruksjon, med adkomst fra stue/kjøkken, ca. 5 m².
Betongdekke. Rekkverk i metall, kledd med fasadeplater.Rekkverkshøyden er målt til 0,90 m. Markise.

Er det funnet avvik på rekkverkshøyde og åpninger i henhold til gjeldende forskrifter under befaringen?
Ja, i samsvar med gjeldende forskrifter skal rekkverket i dette tilfellet ha en minimumshøyde på 1,0 meter. Rekkverkshøyden samsvarer likevel med gjeldende forskrifter på tidspunktet for oppføring av bygningen. Dette punktet er ment som en opplysning med hensyn til sikkerhet. Det er imidlertid ikke påkrevd å tilpasse rekkverkshøyden i henhold til dagens forskriftskrav.

Vurdering
Kun innvendige overflater er vurdert, da hovedkonstruksjonen ligger under boligsammenslutningens ansvarsområde.
Det er registrert rust på rekkverket. Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av lav rekkverkshøyde iht. dagens krav, alder og slitasje.

Bad

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater. Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Om våtrommet og fuktmåling

Badet er ifølge eier rehabilitert i 2025.

Er det fremvist dokumentasjon på utførelse?
Ja. Det er fremvist FDV dokumentasjon fra Ask VVS AS.

Er det utført hulltaking med fuktmåling i rommets veggkonstruksjon?
Nei. Tilstøtende vegger er oppført i murverk som ikke gir mulighet for hulltaking i veggkonstruksjonen. Det er isteden benyttet fuktsøk med overflateindikator der dette er ansett som hensiktsmessig, og det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier.

* Våtrom har en normal brukstid på 10-20 år avhengig av bruk, utførelse og materialvalg. Om hele eller deler av våtrommet er nær eller over normal brukstid må det tas i betrakting at våtrommet kan ha behov for rehabilitering innen nær fremtid. Merk at hulltaking med fuktmåling kan avsløre lokale lekkasjer, men gir ingen absolutt garanti for å identifisere alle potensielle problemområder.

Gulv- og veggoverflater, vanntett sjikt og sluk

TG 0

Sluk i plast. Gulv og vegger er flislagte.

Er det ved tilfeldig stikktakning registrert tegn til bom (hulrom) under flis?
Nei, det er ikke registrert. En banketest ble utført på tilfeldige fliser, og denne testen avslørte ingen tydelige tegn på hulrom under disse flisene.

Er fall mot sluket og høyde på vanntett sjikt i døråpning funnet tilfredsstillende?
Ja. Det er registrert tilfredsstillende fall mot sluket og høydeforskjell mellom slukrist og terskel i døråpning. Gulvets fall og høyde på sluk er kontrollert punktvis med linjelaser. Slike stikktakninger vil ikke avsløre alle eventuelle ujevnheter på et gulv. Avslutning mellom membran og terskel er skjult i konstruksjonen og kan derfor ikke undersøkes.

Er det dør eller vindu i våtsonen direkte eksponert for vannsøl?
Nei.

* Det vanntette sjiktet (membran) som er ansvarlig for å danne en vanntett barriere, kan generelt med tiden og på grunn av bruksslitasje bli svekket. Om hele eller deler av våtrommet er nær eller over normal brukstid må det tas i betrakting at våtrommet kan ha behov for rehabilitering innen nær fremtid. De delene av det vanntette sjiktet som ikke er synlig under inspeksjonen vurderes hovedsakelig ut ifra alder opp mot forventet levetid.

Sanitær

TG 0

Dusj på gulv med dører i herdet glass. Veggfestet klosett med innebygget sisterne. Servant i helstøpt plate. Opplegg for vaskemaskin.

* Forventet levetid på utstyr i porselen, kompositt, rustfritt stål og emaljert stål er 50 - 75 år, mens armaturer har en forventet levetid på 15 - 25 år.

Fast inventar

TG 0

Benkeskap med profilert front. Speil med belysning over servant.

Elektrisk anlegg

Dersom det ikke foreligger en tilsynsrapport fra DLE (det lokale el-tilsynet) eller annen kvalifisert elektrofaglig person de siste fem årene, utføres en forenklet vurdering basert på kontrollpunktene i Tryggere Bolighandel § 2-18. Hensikten med vurderingen er å avklare om det er nødvendig at en elektrofaglig person kontrollerer anlegget innen kort tid. Vurderingen er begrenset til de angitte kontrollpunktene, basert på enkle visuelle observasjoner i boligen uten funksjonstesting, da undertegnede ikke har elektrofaglig fagkompetanse. Denne forenklede vurderingen er ikke tilstrekkelig for å identifisere alle potensielle feil/mangler og kan ikke sammenlignes med en fullstendig el-kontroll. Bare autoriserte elektrofagpersoner kan utføre en slik omfattende el-kontroll. For å kartlegge tilstanden til anlegget, må en kvalifisert elektrofaglig person kontaktes.

Elektrisk anlegg

TG 0

Sikringsskap i felles gang med jordfeilautomater. Anlegget er i hovedsak skjult i konstruksjonen. Varmekabler er lagt i badet.

Er det fremlagt en tilsynsrapport fra DLE (det lokale el-tilsynet) eller en annen kvalifisert elektrofaglig person i løpet av de siste fem årene?
Nei. For å avdekke om det er behov for at en elektrofaglig person utfører en el-kontroll, ble det utført en forenklet kontroll av anlegget basert på kontrollpunktene nedenfor.

Spørsmål til eier: Når ble anlegget installert eller sist totalt rehabilitert?
Anlegget er fra 2025.

Spørsmål til eier: Løses sikringer ofte ut?
Nei.

Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?
Nei.

Spørsmål til eier: Finnes det kursfortegnelse og er antallet sikringer i samsvar med denne?
Ja.

Spørsmål til eier: Foreligger samsvarserklæring på utførte arbeider etter år 1999?
Det er fremvist samsvarserklæring fra K81 Elektroservice AS, datert 24.04.2025, på følgende opplyste arbeider: Arbeid i forbindelse med rehabilitering av badet.

Det er fremvist samsvarserklæring fra Euro Elektro AS, datert 25.04.2025, på følgende opplyste arbeider: Rehabilitering av leilighet med unntak av bad.

* Ved installasjon eller utførelse av arbeid på det elektriske anlegget etter 1999, skal det foreligge en samsvarserklæring som bekrefter overholdelse av gjeldende forskrifter.

Er det ved uten demontering funnet synlige tegn til termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr?
Nei.

Er det funnet synlige tegn på løse kabler?
Nei.

Er det funnet synlige tegn på manglende tetting i sikringsskap uten å fjerne kapslinger?
Nei.

Vurdering: Basert på de tidligere nevnte kontrollpunktene, vurderes det som nødvendig at en elektrofaglig person utfører en utvidet kontroll av anlegget innen kort tid?
Ingen tydelige avvik ble funnet på de nevnte kontrollpunktene som indikerer behov for umiddelbar elektrofaglig kontroll. Tilstandsgraden er basert på de ovennevnte kontrollpunktene, men reflekterer ikke tilstanden til hele anlegget. For å avdekke anleggets fulle tilstand, anbefales det på generelt grunnlag å hyre en kvalifisert fagperson for en utvidet el-kontroll, for eksempel etter NEK 405-2-3.

* Elektrisk ledningsnett har en forventet levetid på ca. 30 år.

BEFARINGEN

Befaringsdato	23. apr. 2025
Selger/eier til stede	Adrian Aronsen Tjernsli
Takstingeniør til stede	Peder Vilhelm Aubert
Er selgers egenerklæring fremvist?	Nei

* Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdatoen og frem til en ny kjøper blir bundet til å kjøpe eiendommen.

EIENDOMSINFORMASJON

Adresse	Arendalsgata 22, 0463 OSLO
Kommune	0301 OSLO
Matrikkel	301-221/19/0/12
Eiendomsbetegnelse	Leilighet
Eierform	Selveier
Tomteareal	1074.6 m²
Hjemmelshaver	Adrian Aronsen Tjernsli

* Eiendomsinformasjonen er under tidspunkt for befaringen hentet fra Norges Eiendommer, Ambita infoland.

FORUTSETNINGER

Om rapporten
Tilstandsrapporten er utarbeidet i samsvar med bestemmelsene i Forskrift til Avhendingslova 'Tryggere Bolighandel'. I tillegg til de undersøkelsene forskriften krever, utføres det også noen tekniske tilleggsundersøkelser av enkelte bygningsdeler utenfor forskriften, som vi anser som viktige ved eierskifte. Rapporten detaljerer elementene som ble inspisert og inkludert i oppdraget.

Tilstandsgradene
Tilstandsgrader blir i hovedsak fastsatt basert på kriterier definert i standarden NS 3600:2018, men det kan i noen tilfeller være enkelte unntak. Generelt er referansenivået for vurderinger byggeforskrifter/regler gjeldende da boligen/bygningsdelen ble bygget, men noen områder følges dagens forskriftskrav, i samsvar med bestemmelsene i 'Tryggere Bolighandel'.

Undersøkelsene
Undersøkelsene utføres gjennom visuelle observasjoner, i tillegg til de spesifikke undersøkelsene beskrevet i Forskrift til Avhendingslova som utføres ved stikkprøver. Åpning av konstruksjoner utføres ikke, med unntak av hulltaking, der forskriften krever dette. Tepper, møbler og annet inventar blir flyttet når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold. Dette innebærer at ikke nødvendigvis alle overflater blir grundig undersøkt. Utvendige konstruksjoner inspiseres fra bakken, ved mindre det utførende finner en sikker løsning i henhold til våres retningslinjer for HMS. Vanligvis fjernes ikke innfelte belysninger for inspeksjon av dampsperren, på grunn av skaderisiko og kompetansebegrensninger hos utførende. Bygningsdeler skjult av snø eller uflyttbare gjenstander under befaring vurderes vanligvis ikke i rapporten.

Begrensninger
Vær oppmerksom på at denne rapporten ikke utgjør en garanti for eiendommens tilstand. Den identifiserer kun synlige avvik og mangler etter oppdragets omfang, observert under befaringen, uten å gi garantier for skjulte eller synlige feil/skader som synliggjøres i fremtiden. En slik rapport vil ikke avsløre alle eventuelle feil ved en bolig. Det bemerkes at selv om nevnte stikkprøver ikke avdekket noen avvik, skal dette ikke oppfattes som en absolutt garanti. I rapporten er 'avvik' betegnet som tilstander dårligere enn det fastsatte referansenivået. Det er viktig å understreke at den utførte analysen ikke dekker alle aspekter ved eiendommen, men kun fokuserer på de spesifikke elementene som er vurdert i rapporten. For eksempel, rapporten dekker ikke tilstanden til sidebygninger (garasje, boder etc.), fellesarealer, utendørsanlegg (f.eks basseng, pumpeanlegg osv), geotekniske forhold, radon, stikkledninger, statikk, tilbehør, hvite- og brunevarer (Dette gjelder også selv om tilbehør er integrert), full funksjonstesting av; VVS, piper, ildsteder- og elektriske installasjoner, isolasjon, utvendige trapper, støttemurer, skjulte installasjoner og normal slitasje i forhold til alder. Ved behov for ytterligere spesifikke vurderinger utover det som er dekket i denne rapporten, anbefales det å ta skritt for å innhente slike vurderinger av de elementene det skulle gjelde. Rapporten fremhever i hovedsak Tryggere Bolighandels kontrollpunkter, men visse punkter kan i noen tilfeller utelates selv om de er gjennomført. Bagatellmessige forhold som enkelt kan avdekkes uten vesentlig bygningsmessig betydning blir normalt ikke kommentert. Ved eventuelle vurderinger som omhandler det elektriske anlegget og VVS-installasjoner, vil dette utføres med en forenklet vurdering i rapporten, ettersom utførende ikke har spesifikk fagkompetanse på disse områdene. Dersom det er behov eller ønske for en mer omfattende og spesialisert vurdering av det elektriske anlegget eller VVS installasjoner, må en kvalifisert person med spisskompetanse engasjeres.

Arealer
Arealene er fysisk oppmålt med håndholdt avstandsmåler under befaringen og avrundet til nærmeste kvadratmeter i samsvar med NS 3940:2023 Tillegg A, som inneholder ytterligere presiseringer. Oppgitte arealer gir ikke alene grunnlag for en ren matematisk utregning av eiendommens verdi. Rommene vil betegnes slik de fremstår under befaringen, selv om de i noen tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler. Arealberegninger for eksterne boder betraktes som omtrentlige, grunnet begrensninger i oppmåling forårsaket av lagrede gjenstander og anvendelsen av avrundingsregler. Bodene vil bli vist frem av selger. Det er ikke foretatt noen kontroll av bruksretten til disse.

Selgers/kjøpers ansvar
Tilbakeholdt eller uriktig informasjon fra selger eller selgers representant som har betydning for tilstandsrapporten er ikke utførendes ansvar. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt. Før rapporten tas i bruk må selger eller selgerens representant lese gjennom rapporten, og gi oss tilbakemelding på eventuelle feil eller manglende relevante opplysninger. Der rapporten indikerer potensielle problemområder, anbefales det å engasjere fagfolk for ytterligere undersøkelser.

Gyldighet
Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdatoen og frem til en ny kjøper blir bundet til å kjøpe eiendommen. Dette betyr at hvis eiendommen ikke selges innen ett år etter befaringsdatoen, må det gjøres en ny befaring og rapporten må oppdateres. Det gjøres oppmerksom på at rapporten kun er gyldig i den tilstanden eiendommen var i på tidspunktet for befaringen og gir ingen garantier for fremtidige forhold. Eventuelle skader eller endringer som oppstår etter dette vil ikke være dekket av rapporten. Selger må derfor kontakte oss hvis det skjer endringer etter befaringen, slik at rapporten kan oppdateres og eventuelle nye skader eller endringer kan dokumenteres. Rapporten kan ikke brukes ved flere salg innenfor gyldighetsperioden.

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Tjernsli, Adrian Aronsen	9578-5995-4-749112	2025-04-24 14:42:50

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
24. apr. 2025

Oppdragsnummer
13-0229/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Arendalsgata 22, 0463 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Bygdøy Allé

Selgere
Adrian Aronsen Tjernsli

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
28. februar 2025

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Nei

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ask VVS AS Totalrenovering av bad. Nye rør til kjøkken og nye stoppekraner. Mars / april 2025

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ask VVS AS Mars / april 2025

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ask VVS AS Mars / april 2025

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

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

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

Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Helt nytt EL-anlegg. Euro Elektro AS Mars / april 2025

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Nei

Eventuell kommentar: Kun sett på av takstmann, men ikke EL-tilsyn

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

Eventuell kommentar: Det finnes garasjeplasser i kjeller

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nye rør til kjøkken, nye stoppekraner og alt nytt med renovering av bad. Samme firma og periode som tidligere

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

Var tiltaket søknadspliktig?
Nei

Eventuell kommentar: Nytt soverom

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

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

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

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

Feil og mangler

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Takstrapporten i forbindelse med salget

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Arealoppmåling fra februar 2025

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Sameiet skal utbedre vinduer, balkong, balkongdør, fasade og trappeoppgang.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Økt fellesgjeld, men så vidt meg bekjent blir ikke fellesutgiftene økt. Den økningen har allerede skjedd.

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

Nei

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 13-0229/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Tjernsli, Adrian Aronsen	**2025-04-24**

Identifikasjon

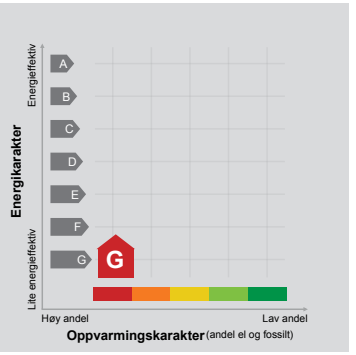
bankID Tjernsli, Adrian Aronsen

SIGNICAT

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

ENERGIATTEST

Adresse	Arendalsgata 22
Postnummer	0463
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	221
Bruksnummer	19
Seksjonsnummer	12
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80655215
Bruksenhetsnummer	H0202
Merkenummer	Energiattest-2024-59181
Dato	11.12.2024



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.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Deres ref.: 8466830 Vår ref.: 2193-1-12 Dato: 28.04.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sameiet Arendalsgata 22
Organisasjonsnr:	984098804
Seksjonseier:	Tjernsli, Adrian Aronsen
Medeier:	
Leilighetsnummer:	12
Adresse:	Arendalsgata 22, 0463 OSLO
Seksjonsnummer:	12
Gnr.	221
Bnr.	19

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Fremtind Forsikring As- polisenummer 26099259.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: 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 spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Garasje: Se vedtektene. 28 stk plasser som enten følger boligen eller kan omsettes internt. Ved salg tilkommer ett administrasjonsgebyr til forretningsfører iht gjeldende prisliste. Felleskostnader for garasje/p-plass kommer i tillegg. Infrastruktur elbil: Det kreves inn kr 59 pr. måned for leie av infrastruktur til elbil. Kravet iverksettes fra mars 2022 og er etterbetaling for perioden januar-mars. Flyttegebyr til sameiet: kr 1500+ gebyr kr 94,- faktureres kjøper fra sameiet. (Eierskiftegebyret belastes selger iht eierseksjonsloven). Felleskostnadene øker med 15% fra 01.01.24 (kat. fellesekostnader). Kategori vedlikehold a kr 100 pr mnd opphører fra og med 01.01.24

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenr.:	98208008579
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	7,90%
Restsaldo	624 706,00
Innfrielsesdato:	28.02.2029
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 543,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	5 543,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	617,-
Fradragsberettigede kostnader:	1 817,-
Annen formue:	99 649,-
Gjeld:	20 345,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenummer:	98208008579
Restsaldo:	19 299,38
Kapitalkostnader:	480,36

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 19 299,38,-, pr. dags dato.

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

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

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

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Mats Granby pr. e-post: mats.granby@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 styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Nicolay Line Holm, e-post: arendalsgata22@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: 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.
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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 570,– 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

Eierskifterelaterte tjenester 2025

OBOS

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 758 kr
Meglerpakke 1	4 038 kr
Meglerpakke 2	2 750 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 063 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	390 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	525 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 570 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 043 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 928 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 212 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 570 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 314, og 0,8 R = kr 1 051)	6 000 kr + 0,8R

Sist oppdatert 4.12.24

Informasjon om oppgradering av Sameiet Arendalsgata 22

Rehabilitering av parkeringskjeller og balkonger. Utskiftninger av vinduer, vindusfelt, balkongdører, leilighetsdører, markiser og persienner. Oppgradering av inngangsparti og oppganger.



Utarbeidet av styret i Sameiet Arendalsgata 22, juni 2024

Bakgrunn

Sameiet Arendalsgata 22 har gjennom mange år med manglende vedlikehold akkumulert opp et stort vedlikeholdsetterslep. Vedlikehold koster penger, og etterslep er dyrt.

Styret har vedlikeholdsplikt og oppgraderingene som planlegges gjennomført er helt nødvendig for at styret skal være komfortable med verve sitt.

Heldigvis har reforhandlinger av avtaler som forsikring, vask- og vaktmester og internett gitt sameiet relativt solid drift. I et år med lite uforutsette hendelser har vi ca. 30% margin på driften, rundt ca. 500 000 kr i året. Sameiet har opparbeidet seg en fornuftig kasse-beholdning, ca. 350 000 kr, men vi har ingen oppsparte midler til å finansiere vedlikeholds-etterslepet. Lån og kapitalhenting, ev. bare lån, er derfor nødvendig for gjennomføre nødvendig oppgraderinger.

Hva har styret gjort til nå?

Høsten 2023 hadde vi en arkitekt som utarbeidet et forslag til diverse løsninger, materialer og fargevalg. I begynnelse av 2024 fikk vi inn Obos Prosjekt til å lede prosjektet. De har sammen med styret utarbeidet tilbudsunderlag til entreprenører og ila. våren gjennomførte vi befaringer med 5 forskjellige entreprenører. 3 entreprenører leverte tilbud, og vi står igjen med 2 aktuelle kandidater. Siste innspurt av kontrahering gjennomføres i disse dager.

Neste steg er å stemme over gjennomføring og finansiering, før arbeidet er planlagt etter sommerferien.

Oppsiden

Oppgraderingen er betydelig, men heldigvis er det naturlig å anta en verdiøkning på bygget.

"Ved å gjøre disse tiltakene vil både huset og hver enkelt leilighet få et løft som er godt for førsteinntrykket. Videre vil dette være en påkostning som viser en god vedlikeholdshistorikk ved et salg, altså to sterke faktorer ovenfor potensielle interessenter." – Marcus Blohm, daglig leder i Krogsveen Sagene.

Styret mener det er naturlig å tenke at disse oppgraderingene vil føre til minst 1 ekstra budgiver ved et salg. En budgiver gir i snitt en økning på 3,5-5% på salgsummen[1]. En økning på 3,5% av 5 MNOK er 175 000 kr.

Styret legger derfor til grunn en ren verdiøkning på leilighetene på minst 175 000 kr, forhåpentligvis mer. Slik at kostnaden av etterslepet blir i teorien mindre, selv om økningen av fellesgjelden vil ha en negativ effekt.

Oppgraderingene vil også:
- Gi et betydelig bedre bomiljø (lysere og hyggeligere, mindre lyd fra utsiden mm)
- Senke strømutgiftene våre (mellom 20-40%[2])
- Gjøre vedlikehold enklere og billigere
- Gjøre oss klare for nye EU-direktiver som setter strenge krav til energieffektivitet

[1] Opening Big Stategies in English Auctions, by Ole Sønstebø, Jon Olaussen and Are Oust.
[2] https://www.enova.no/privat/alle-energitiltak/oppgradere-huset/lavenergivindu/

1) Betongrehabilitering av parkeringskjeller





Hvorfor:
Betongrapporten fra 2017 (vedlegg 1) viser til forhøyede kloridverdien og synlig avskalling og delaminering av betong. Rapporten anbefaler begrenset mekanisk reparasjon. For utfyllende informasjon anbefales det å lese Betongrapporten.

Hva skal gjøres:
Uttak av flere betongprøver, begrenset mekanisk reparasjon, etablere hulkil mellom gulv og vegg/søyle. Male.

Kostnad:
Ca. 1,2 MNOK, men hvis det blir påvist større mengder korrosjon i armeringen kan dette øke.

2a) Rehabilitering av balkonger





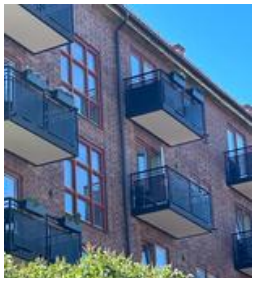
Hvorfor:
Betongrapporten fra 2017 (vedlegg 1) viser til synlig armering, betongskader og korrodert armering og fuktgjennomgang. Rapporten anbefaler begrenset mekanisk reparasjon, samt nye rekkverk med annen innfesting. For utfyllende informasjon anbefales det å lese Betongrapporten.

Hva skal gjøres:
Begrenset mekanisk reparasjon, nytt rekkverk og nytt belegg over og under rekkverket.

Kostnad:
Ca. 2 MNOK. Krever stilas / rigg.

Sameiere må ta stilling til type rekkverk:
Alle skal ha samme rekkverk. Uansett type rekkverk vil det bli en mørkere farge. (Forslag er NCS S8000-N. Endelig avgjørelse tas etter fargeprøve)

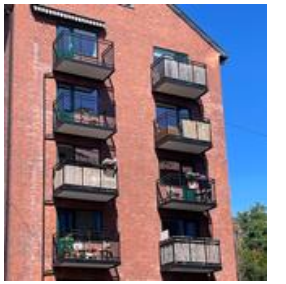




Alt 1
- Styrets innstilling
- Firkantet eller sirklet hull
- Gir lite innsyn og ser ryddig ut
- Litt uvanlig type rekkverk



Alt 2
- Dagens type
- Gir ingen innsyn, men ser gammeldags ut
- Uvanlig type rekkverk



Alt 3
- Gir svært mye innsyn
- Relativt vanlig type rekkverk

2b) Markiser og persienner






Hvorfor:
Markisene er generelt slitte og ikke alle fungerer. Ikke alle har samme type markise. Når vi først skal gjøre gjennomføre en oppgradering balkongene og mursteinene rundt vinduene må mange markiser og persiennene tas ned. Nye markiser vil løfte helheten av bygget.

Hva skal gjøres:
Demontering av alle markiser og installering av nye. Det er kun lagt opp til markiser i 4. etasje, over stuevinduene uten balkong over seg. Det er ikke lagt opp til markiser over de mindre vinduene. Nye persienner i 1. etasje (næringsseksjonene).

Kostnad:
Ca. 0,6 MNOK

Forslag til farge: NCS S8500-N (grå sorttone) eller samme som rekkverk (NCS S8000-N).




3. Bytte av leilighetsdører




Hvorfor:
Brannrapporten fra 2022 (vedlegg 2) påpeker manglende brannklassifiseringer av dørene til seksjonene. De har også smekklås som ikke er tillatt, og det kreves dørpumpe om ikke glassdørene i korridorene også oppgraderes. Dørene er påkrevd utbedret innen 2024.

Hva skal gjøres:
Installere ny leilighetsdører ink. røyktettelist og dørpumper. Farge tilsvarende som vinduer og balkongdører (NCS 8000-N, eller lignende)

Kostnad:
Ca. 0,9 MNOK

4. Utskiftning av vinduer, vindusfelt og balkongdør med tilleggsarbeid









Hvorfor:
Panelet mellom og rundt vinduene er gammelt og i dårlig stand. Vinduene har forskjellig utforming. De fleste vinduene er svært gamle. Det er dårlig isolert rundt og under stuevinduet. Mange steder er betongen rundt murlisten over vindusfeltene borte og armering er korrodert. Et bytte vil skape bedre inneklima, senke strømutgiftene og gi et mye bedre estetisk uttrykk. Det vil forenkle fremtidig vedlikehold.

Hva skal gjøres:
Nye 3-lags vinduer med aluminiumsbeslag (ikke kun alulist som en del har i dag). Utskiftning av panel, ny vindsperre, beslag, lekter, panel, belistning og vinduer med innfestning. Bedre isolasjon under stuevindu. Utbedring av murlist over vinduene.

Kostnad:
Ca. 4 MNOK. Vil kreve stilas / rigg. Derfor burde dette gjøres samtidig som vi likevel må fikse balkongene.

Enkelte har allerede byttet vinduer
Det planlegges å bytte alle vinduer og balkongdører. Det har vært gjennomført egen befaring med entreprenør rundt dette spørsmålet og anbefaling er full utskiftning. Utskiftningen vil gi en helhetlig utforming på bygget, samt gjøre fremtidig vedlikehold enklere og billigere. I tillegg til at vinduene skal skiftes skal det gjøres svært mye rundt vinduene, som fiksing av murstein, bytting av panel og etterisolering mm. Gamle vinduer vil kreve malearbeid og må behandles skånsomt, som også representerer en kostnad. Fremtidig vedlikehold blir dyrere og vanskeligere og bygget får ikke en helhetlig fasade.

Styret står som ansvarlig for utskiftning av vinduer og balkongdører:
https://www.huseierne.no/nyheter/sameier-og-borettslag-hvem-er-ansvarlig-for-vinduer-og-dorer/

5a. Utvendig inngangsparti

Hvorfor:
Inngangspartier er slitt og gammelt. Gir dårlig førsteinntrykk. Trekker ned verdien på leilighetene.

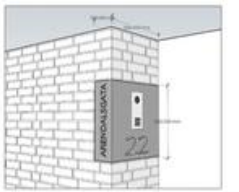
Hva skal gjøres:
Installering av nytt inngangsdør i aluminium med større vinduer. Ny utvendig belysning, både spotter i taket og nye lamper. Nytt ringetablå.

Kostnad:
Ca. 0,3 MNOK









5b. Innvendig inngangsparti







Hvorfor:
Det innvendige inngangspartiet er slitt og gammelt. Gir dårlig førsteinntrykk. Trekker ned verdien på leilighetene.

Hva skal gjøres:
Mekanisk sliping av skifergulv. Nytt tak og slemming av vegger for en lysere finish. Fjerning av døra mellom gang og heis.

Kostnad:
Ca. 0,4 MNOK

6. Trappeoppgang og korridorer





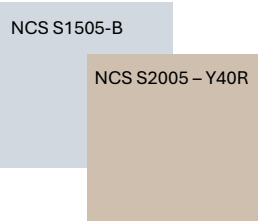
Hvorfor:
Gulvbelegget er forskjellig fra etasje til etasje og er løst og flasset av flere steder. Gangene er nedslitt og har betongskader. Det er dårlig belysning og ser gammelt ut. Trekker ned verdien på leilighetene.

Hva skal gjøres:
Bytte av gulv til lysere vinyl. Overflatebehandling av vegger. Vegger og tak skal males (farge bestemmes når vi ser fargeprøver, men forslag er NCS S1505-B og NCS S2005-Y40R). Lyst tak. Rekkverk overflatebehandles med sort bengalakk og ny sort håndløper. Nye lysarmatur.

Kostnad:
Ca. 0,8 MNOK



Forslag til gulv. Bestemmes gjennom prøver.



Forslag til veggfarger. Bestemmes gjennom prøver.

Prosjektkostnad

Alternativ 1: Gjennomføring av alt
Styrets innstilling er at vi gjennomfører alt. Ettersom vi trenger stilas for rehabilitering av balkonger er det naturlig å pusse opp fasaden samtidig. Utsettelse vil føre til ekstrakostnad med nytt stilas, som er en svært stor kostand.

#	Hva	Kostnad
0	Rigg/stilas og drift	1,8 MNOK
1	Betongrehab i parkeringskjeller og maling	1,2 MNOK
2	Rehab av balkonger og nytt rekkverk. Markiser og persienner	2,6 MNOK
3	Leilighetsdører	0,9 MNOK
4	Vinduer, vindusfelt og balkongdører	4,0 MNOK
5	Ytterdør og inngangsparti	0,7 MNOK
6	Trappeoppgang og korridorer	0,8 MNOK
7	Uforutsett (15%)	1,8 MNOK
8	Prosjektledelse (Obos Prosjekt)	0,7 MNOK
	Totalt prosjektkostnad:	**14,5 MNOK**

Alternativ 2: Gjennomføring av alt unntatt inngangsparti og oppganger
Uten oppgradering av ytterdør, inngangsparti, trappeoppgang og korridorer kan vi spare noe penger, men samtidig vil verdien på leilighetene ikke øke i like stor grad, da disse oppgraderingene er det første som møter nye kjøpere. Vi må også gjennom ny runde med entreprenør hvis dette gjennomføres på et senere tidspunkt.

#	Hva	Kostnad
0	Rigg/stilas og drift	1,8 MNOK
1	Betongrehab i parkeringskjeller og maling	1,2 MNOK
2	Rehab av balkonger og nytt rekkverk. Markiser og persienner	2,6 MNOK
3	Leilighetsdører	0,9 MNOK
4	Vinduer, vindusfelt og balkongdører	4,0 MNOK
~~5~~	~~Ytterdør og inngangsparti~~	~~0,7 MNOK~~
~~6~~	~~Trappeoppgang og korridorer~~	~~0,8 MNOK~~
7	Uforutsett (15%)	1,6 MNOK
8	Prosjektledelse (Obos Prosjekt)	0,5 MNOK
	Totalt prosjektkostnad:	**12,6 MNOK**

Finansiering ved fullt prosjekt

Alternativ 1: Kapitalinnhenting og lån
Styrets innstilling.

Kapitalinnhenting av 3 MNOK og låne 11,5 MNOK.

I snitt vil hver sameier måtte betale inn ca. 88 000 kr.

Økning i felleskostnad ved 11,5 MNOK vil være ca. 30%.

De to vanligste felleskostnadene i dag vil ha denne omtrentlige økningen:
- De med 4400 kr/mnd vil øke med ca. 1300 kr til 5700 kr/mnd
- De med 3700 kr/mnd vil øke med ca. 1100 kr til 4800 kr/mnd

Alternativ 2: Fullt låneopptak
Økning i felleskostnad ved 14,5 MNOK vil være ca. 49%.

De to vanligste felleskostnadene i dag vil ha denne omtrentlige økningen:
- De med 4400 kr/mnd vil øke med ca. 2150 kr til 6550 kr/mnd
- De med 3700 kr/mnd vil øke med ca. 1850 kr til 5550 kr/mnd

Kommentarer til alternativene

Ved alternativ 2 vil vi overstige grensen for hva Obos Bank normalt tillater å låne ut per seksjon. Hovedregelen er maks 3*G = 372 084 kr / seksjon. Med 14,5 MNOK i låneopptak vil vi nærme oss 450 000 kr / seksjon i snitt.

Hvis det skulle skje noe uforutsett er det uheldig med for høy belåning. Det kan bli vanskeligere å få ytterligere lån og kapitalinnhenting kan bli nødvendig.

Stor fellesgjeld og høy felleskostnad kan ha negativ effekt på et selg av leiligheten.

Sameiet vil få en rente på rundt 7,1%. De fleste boliglån i dag har en rente på 5,5%. På et lån på 400 000 kr utgjør denne forskjellen ca. 6500 kr i året i merkostnad.

Det vil også tas stilling til IN-ordning på neste årsmøte (individuell nedbetaling). En IN-ordning vil gjøre det mulig for hver enkelt sameier å nedbetale sin del av felleslånet. Det er en del betingelser ved en slik avtale:

- Ordningen forutsetter en vedtektsendring (2/3 flertall i årsmøtet).
- Det kan kun foretas full innfrielse per lån og innbetalt beløp kan ikke reverseres
- Seksjonseiere må være klar over sitt debitor ansvar uavhengig av innbetalingen
- Avregning ved for mye eller for lite innbetalte kapitalkostnader følger seksjonen
- Selskapet kan ikke foreta opplåning eller endre løpetid på lånet etter inngått avtale
- Selskapet kan ikke avtale avdragsfrihet
- Innbetalinger kan kun foretas på lån med flytende rente

Innkalling til orienteringsmøte:

Dato: Torsdag 27. juni klokken 19.00 – 20.30

Sted: Sagene samfunnshus, Trinserud. Det vil være mulig å delta digital. Link vil bli sendt på mail til de som har registrert mail i Vibbo.

Agenda:
- Gjennomgang av prosjektet v/ styreleder Nicolay Line Holm
  - Bakgrunn og framdrift til nå
  - Arbeidene som skal gjøres, punkt 1-6
  - Prosjektkostnad
  - Finansiering
  - Mulig fremdriftsplan

- Spørsmål og innspill

- Avstemming:
  - Gjennomførelse og alternativer
  - Finansiering
  - Balkongrekkverk
  - Om noen sameiere krever fysisk ekstraordinært årsmøte, eller om det holder med digital.

Info om ekstraordinært årsmøte

Dato: Torsdag 4. juli klokken 19.00 – 19.30

Sted: Hvis fysisk er påkrevd av sameierne: Sagene samfunnshus, Trinserud. Det vil være mulig å delta og stemme digitalt.

Agenda:
- Valg av møteleder
- Valg av protokollvitner
- Godkjenning av møteinnkalling
- Gjennomføring av prosjekt (endelige alternativer til avstemming vil bli sendt etter gjennomført orienteringsmøte).

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2024 for Sameiet Arendalsgata 22

Organisasjonsnummer: 984098804
Det ble gjennomført digital avstemning med møte. Avstemningen varte fra 4. juli kl. 19:00 til 7. juli kl. 19:00 og møtet ble avholdt 4. juli 2024, Sagene samfunnshus.

Antall stemmeberettigede som deltok: 31.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Styrets innstilling
Styreleder Nicolay Line Holm er foreslått som møteleder.

Forslag til vedtak:
Nicolay Line Holm er valgt.
✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **28**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **3**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Styrets innstilling
Styret foreslår Josip Buljac (H408) og Knut Trondsen (H203) til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:
Josip Buljac og Knut Trondsen er valgt.
✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **28**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **3**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

Antall stemmer for vedtaket: **27**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **3**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Oppgradering av Sameiet Arendalsgata 22

Først stemmes det for eller imot oppgraderingen. Hvis det flertall for oppgradering skal det stemmes over 3 alternativer:

- Det første alternativet er full oppgradering, som er styrets innstilling.
- Det andre alternativet er kommet fra Nina Aarøe, der vinduer, vindusfelt og balkonger ikke er med. Maling av garasjen utgår. Inngangspartiet foreslås beholdes som i dag, men unntak av at ytterdøren males.
- Det tredje alternativet er kun oppgradering av leilighetsdører, ytterdør og inngangsparti, trappeoppgang og korridorer.

Alternativene er beskrevet i detalj i "Vedlegg til ekstraordinær GF 2024".

Styrets innstilling
Styrets innstilling er å stemme for oppgradering, og vedtaksforslag 1 (Full oppgradering).

Avstemning i saken:
✓ **Saken ble godkjent**

Antall stemmer for saken: **27**
Antall stemmer mot saken: **2**
Antall blanke stemmer: **2**
Sakens flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Full oppgradering (14,1 MNOK). Styrets innstilling.
✓ **Forslaget ble vedtatt**

Forslag til vedtak 2:
Medium oppgradering (7,9 MNOK). Fra Nina Aarøe.
✗ **Forslaget falt**

Forslag til vedtak 3:
Liten oppgradering (2,4 MNOK). Fra Astrid Heggen.
✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtak 1: **21**
Antall stemmer for vedtak 2: **1**
Antall stemmer for vedtak 3: **6**
Antall blanke stemmer: **2**
Forslagenes flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Finansiering

For å kunne gjennomføre prosjektet trenger Sameiet Arendgata 22 finansiering. Det er ingen oppsparte midler. Kapitalinnhenting og lån, eller kun lån er mulighetene. Se detaljert beskrivelse i "Vedlegg til ekstraordinær GF 2024".

Styrets innstilling
Styrets innstilling er forslag 1: Kapitalinnhenting og lån. Det gjør felleskostandene noe mindre, samt gjøre oss mer fleksible ved uforutsette hendelser i framtiden.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Kapitalinnhenting (20%) og lån (80%)

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Forslag til vedtak 2:
Kun lån (100%)

✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtak 1: **23**
Antall stemmer for vedtak 2: **6**
Antall blanke stemmer: **2**
Forslagenes flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Nye balkongrekkverk

Balkongrekkverkene planlegges byttes ut. Det er 3 alternativer, se "Vedlegg til ekstraordinær GF 2024".

Styrets innstilling
Styrets innstilling er forslag 1 (små firkantede eller sirkulære hull).

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Små firkantede / sirkulære hull

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Forslag til vedtak 2:
Dagens type

✗ **Forslaget falt**

Forslag til vedtak 3:
Vertikale spiler

✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtak 1: **22**
Antall stemmer for vedtak 2: **4**
Antall stemmer for vedtak 3: **2**
Antall blanke stemmer: **3**
Forslagenes flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Møteleder
Navn: Nicolay Line Holm/s/

Protokollvitne 1
Navn: Josip-Simun Buljac/s/

Protokollvitne 2
Navn: Knut Gunvald Trondsen/s/

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 2193
Sameiet Arendalsgata 22

Velkommen til årsmøte i Sameiet Arendalsgata 22

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:
30. april 2024 kl. 19:00, Sagene samfunnshus.

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. Forslag fra styret om tilskudd til husordensreglene
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i Sameiet Arendalsgata 22

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

Nicolay Line Holm 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 Mats Granby foreslått. Protokollvitne velges på årsmøtet.

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.

Vedlegg

1. Årsrapport 2024.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 16 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 16 000.

Sak 7

Forslag fra styret om tilskudd til husordensreglene

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Tilføyes husordensreglene: *Kun gass- eller elektrisk grill er tillatt. Ta hensyn til øvrige beboere ved bruk av grill på balkongen, og ingen grilling når det skal være alminnelig ro.*

Forslag til vedtak
Årsmøtet vedtar forslaget

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Ine Øvrum
- Knut Gunvald Trondsen

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

- Julie Johansen Van Der Hagen
  Substituttvalg for Alexander Iversen.

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Nicolay Line Holm	Arendalsgata 22
Styremedlem	Ine Øvrum	Arendalsgata 22
Styremedlem	Ådne Tremyr	Flåbygdvegen 8
Styremedlem	Knut Gunvald Trondsen	Arendalsgata 22
Varamedlem	Astrid Haugen Fiskvik	Arendalsgata 22
Varamedlem	Alexander Iversen	Arendalsgata 22

Kontaktinformasjon
Styret
Styret kan kontaktes på e-post arendalsgata22@styrerommet.no. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

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

Generelle opplysninger om Sameiet Arendalsgata 22
Sameiet består av 34 seksjoner.
Sameiet Arendalsgata 22 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 984098804, og ligger i bydel Sagene i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:
221 19

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

Sameiet Arendalsgata 22 har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Forretningsfører er Mats Granby.
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.
Sameiets revisor er Otterstads Revisjons.

Styrets arbeid

Styrets årsberetning 2023, Arendalsgata 22

Året 2023 har vært relativt fritt for uventede hendelser med svært få ekstrakostnader. Den økonomiske driften i 2023 var svært god. Styret har brukt mye tid på å planlegge for en større oppgradering i 2024. Styre hatt 7 styremøter og behandlet 30+ saker.

Vedlikehold og oppgraderinger
Det har vært få hendelser som har krevd store vedlikeholdsutgifter. Kun mindre oppgraderinger er gjennomført:

- Byttet reim i ventilasjonsanlegget
- Kontroll av det elektriske anlegget ble utført med små utbedringer
- Brannluka ble utbedret som gjorde at vi fikk luftet bedre ut i sommer. Dette førte til kjøling av luften rundt heisen som gjorde at den stoppet sjeldnere i sommer.
- Vi plantet nye blomster under dugnaden, og tok vekk en del gamle planter i skråningen opp mot Bentsegata. Det er fortsatt en del som kan gjøres på utefronten, men dette ventes med til balkonger og fasade er oppgradert.

Brannsikkerhet
Nye brannslukningsapparater ble installert i fellesområdene. Styret kjøpte også inn nye på vegne av alle seksjonene. Den siste av de påkrevde tiltakene i brannrapporten fra 2021, er utskiftning av alle dører som planlegges ila 2024, ifb. med den store oppgraderingen.

Innbrudd i garasjen
Vi hadde et tilfelle av innbrudd i garasjen i desember. Enkelte verdier ble frastjålet. Personen har også urinert i kjelleren. Styret anbefaler at det settes så lite som mulig i garasjen, samt at alle passer på at dørene lukkes.

Forbedring av økonomi og driften
Forsikringen ble forhandlet noe ned pga. oppgraderingen av brannalarmanlegget. Vi fikk også tilbakebetalt ca. 33 000 kr av kommunen ifb. med utgifter av lekkasjen i Bentstegata i desember 2022.

Forberedelse av større oppgradering av Sameiet Arendalsgata 22

- Styret gjennomførte en konkurranse med 3 arkitekter, der vinneren Kjersti Nerseth fra K.N.Ark tegnet et forslag på utbedring av bygget, inkl. fasade, balkonger, garasje, inngangsparti og oppganger. Fargevalg, materialer, lys og andre designelementer var også inkludert.

- Styret gjennomført en konkurranse blant 2 leverandører på prosjektledelse, dvs. utforming av tilbudsmateriale, kontrahering av entreprenør, samt gjennomføring av prosjektet og oppfølging av entreprenør. De vil også sørge for at HMS og det juridiske av gjennomføringen er ivaretatt. OBOS Prosjekt vant.

I 2024 vil vi få inn tilbud fra entreprenører på prosjektet, som inkluderer balkonger, garasje, inngangsparti, oppganger og fellesdører. Det vil kreve tid, engasjement og beslutninger fra den enkelte, samt store investeringer.

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.

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

Vesentlig avvik
Driftskostnadene er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak at det er brukt mindre på drift og vedlikehold enn opprinnelig budsjettert.

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 227 253.

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 169 000 til drift og vedlikehold. Dette er budsjettet uten utgiftene for den større oppgraderingen som er planlagt. Når tilbud fra entreprenører foreligger, vil et ekstraordinært årsmøte måtte ta stilling til gjennomføring og finansiering. I den forbindelse vil et revidert budsjett bli lagt fram.

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
Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.
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 Sameiet Arendalsgata 22.

Lån
Sameiet Arendalsgata 22 har lån i OBOS banken.
For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

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 15 % økning av felleskostnadene fra 01.01.24. Felleskostnadene må mest sannsynlig økes ytterligere når det skal gjennomføres oppgradering av bygget.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

OTTERSTADS REVISJONSKONTOR A/S

Rosenholm Campus,Rosenholmveien 25
1414 Trollåsen
Tlf.nr.917 38 645
otterstadsrevisjonskontor@gmail.com
Org.nr. 913 841 123
https://www.otterstadrevisjon.no/

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til årsmøtet i Sameiet Arendalsgata 22

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon
Vi har revidert Sameiet Arendalsgata 22s årsregnskap som viser et overskudd på kr 422 087,-. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.
Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettvisende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen
Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i *Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet.* Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

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

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

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

OTTERSTADS REVISJONSKONTOR A/S

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i regnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av internkontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift- forutsetningen er hensiktsmessig, og basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i regnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av sameiets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Oppegård, 05.04.2024

Otterstads revisjonskontor A/S

Merete Otterstad Sandsnes

Merete Otterstad Sandsnes
Statsautorisert revisor

SAMEIET ARENDALSGATA 22
ORG.NR. 984 098 804, KUNDENR. 2193

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	- Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 565 952	1 550 652	1 551 000	1 726 000
Andre inntekter	3	40 723	41 196	8 000	3 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**1 606 675**	**1 591 848**	**1 559 000**	**1 729 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-2 256	-2 256	-2 256	-2 256
Styrehonorar	5	-16 000	-16 000	-16 000	-65 000
Revisjonshonorar	6	-7 963	-31 603	-6 600	-6 500
Forretningsførerhonorar		-72 670	-69 875	-70 000	-76 000
Konsulenthonorar	7	-1 435	-37 440	-50 000	-5 000
Drift og vedlikehold	8	-181 056	-835 429	-420 000	-169 000
Forsikringer		-103 962	-129 857	-100 000	-110 000
Kommunale avgifter	9	-290 419	-246 270	-281 100	-332 200
Energi/fyring		-185 332	-216 637	-180 000	-150 000
TV-anlegg/bredbånd		-4 080	-147 227	-5 000	-5 000
Andre driftskostnader	10	-259 290	-166 984	-160 000	-186 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-1 124 463**	**-1 899 576**	**-1 290 956**	**-1 009 456**
DRIFTSRESULTAT		**482 212**	**-307 728**	**268 044**	**621 544**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	761	2 191	0	0
Finanskostnader	12	-60 886	-50 783	-52 000	-62 500
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-60 125**	**-48 592**	**-52 000**	**-62 500**
ÅRSRESULTAT		**422 087**	**-356 320**	**216 044**	**559 044**
Overføringer:					
Udekket tap		0	-356 320		
Reduksjon udekket tap		422 087	0		

SAMEIET ARENDALSGATA 22
ORG.NR. 984 098 804, KUNDENR. 2193

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		120 499	60 758
Kundefordringer		2 280	35
Forskuddsbetalte kostnader		53 366	42 796
Driftskonto OBOS-banken		120 954	189 818
Sparekonto OBOS-banken		208	15 051
SUM OMLØPSMIDLER		**297 307**	**308 458**
SUM EIENDELER		**297 307**	**308 458**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	13	-559 610	-981 696
SUM EGENKAPITAL		**-559 610**	**-981 696**

GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	786 862	908 694
SUM LANGSIKTIG GJELD		**786 862**	**908 694**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		11 614	13 644
Leverandørgjeld		42 795	338 671
Skyldige offentlige avgifter		0	2 256
Påløpte renter		5 481	311
Påløpte avdrag		10 164	0
Annen kortsiktig gjeld		0	26 579
SUM KORTSIKTIG GJELD		**70 054**	**381 460**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**297 307**	**308 458**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 19.03.2024
Styret i Sameiet Arendalsgata 22

Nicolay Line Holm Ine Øvrum Ådne Tremyr

Knut Gunvald Trondsen

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. 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.

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 439 964
Garasje	50 064
Vedlikeholdsfond	40 800
Leie ladeinfrastruktur	19 824
Brannslukningsapparat	15 300
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**1 565 952**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Automatpenger	2 643
Eierskfite	1 500
Godtgjørelse fra Oslo kommune	32 967
Nøkler	1 334
Viderefakturert kostnader for åpning av leilighet	2 280
SUM ANDRE INNTEKTER	**40 723**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-2 256
SUM PERSONALKOSTNADER	**-2 256**

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 16 000.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 963.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-1 435
SUM KONSULENTHONORAR	**-1 435**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold elektro	-13 750
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-2 431
Drift/vedlikehold heisanlegg	-35 621
Drift/vedlikehold brannsikring	-93 026
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-6 178
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-15 080
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-10 236
Kostnader dugnader	-4 735
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-181 056**

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-145 638
Renovasjonsavgift	-144 781
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-290 419**

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-8 131
Vaktmestertjenester	-135 694
Snørydding	-12 633
Andre fremmede tjenester	-95 617
Trykksaker	-268
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 500
Porto	-80
Bank- og kortgebyr	-2 820
Velferdskostnader	-2 547
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-259 290**

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	571
Renter av sparekonto i OBOS-banken	157
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	33
SUM FINANSINNTEKTER	**761**

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-60 886
SUM FINANSKOSTNADER	**-60 886**

NOTE: 13
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låne-opptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE: 14
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOSbanken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,85 %. Løpetiden er 7 år.		
Opprinnelig 2022	-1 011 663	
Nedbetalt tidligere	102 969	
Nedbetalt i år	121 832	
		-786 862
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-786 862**

Annen informasjon om sameiet

Forsikring
Sameiets eiendommer er forsikret i FREMTIND FORSIKRING AS med polisenummer 26099259. 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.

Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 30.04.24
Selskapsnummer: 2193 **Selskapsnavn:** Sameiet Arendalsgata 22

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
E-post: oef@obos.no

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

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2024 for Sameiet Arendalsgata 22

Organisasjonsnummer: 984098804
Det ble gjennomført digital avstemning med møte. Avstemningen varte fra 4. juli kl. 19:00 til 7. juli kl. 19:00 og møtet ble avholdt 4. juli 2024, Sagene samfunnshus.

Antall stemmeberettigede som deltok: 31.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Styrets innstilling
Styreleder Nicolay Line Holm er foreslått som møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Nicolay Line Holm er valgt.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **28**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **3**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Styrets innstilling
Styret foreslår Josip Buljac (H408) og Knut Trondsen (H203) til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Josip Buljac og Knut Trondsen er valgt.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **28**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **3**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

Antall stemmer for vedtaket: **27**

Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **3**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Oppgradering av Sameiet Arendalsgata 22

Først stemmes det for eller imot oppgraderingen. Hvis det flertall for oppgradering skal det stemmes over 3 alternativer:

- Det første alternativet er full oppgradering, som er styrets innstilling.
- Det andre alternativet er kommet fra Nina Aarøe, der vinduer, vindusfelt og balkonger ikke er med. Maling av garasjen utgår. Inngangspartiet foreslås beholdes som i dag, men unntak av at ytterdøren males.
- Det tredje alternativet er kun oppgradering av leilighetsdører, ytterdør og inngangsparti, trappeoppgang og korridorer.

Alternativene er beskrevet i detalj i "Vedlegg til ekstraordinær GF 2024".

Styrets innstilling
Styrets innstilling er å stemme for oppgradering, og vedtaksforslag 1 (Full oppgradering).

Avstemning i saken:
✓ **Saken ble godkjent**

Antall stemmer for saken: **27**
Antall stemmer mot saken: **2**
Antall blanke stemmer: **2**
Sakens flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Full oppgradering (14,1 MNOK). Styrets innstilling.
✓ **Forslaget ble vedtatt**

Forslag til vedtak 2:
Medium oppgradering (7,9 MNOK). Fra Nina Aarøe.
✗ **Forslaget falt**

Forslag til vedtak 3:
Liten oppgradering (2,4 MNOK). Fra Astrid Heggen.
✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtak 1: **21**
Antall stemmer for vedtak 2: **1**
Antall stemmer for vedtak 3: **6**
Antall blanke stemmer: **2**
Forslagenes flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Finansiering

For å kunne gjennomføre prosjektet trenger Sameiet Arendgata 22 finansiering. Det er ingen oppsparte midler. Kapitalinnhenting og lån, eller kun lån er mulighetene. Se detaljert beskrivelse i "Vedlegg til ekstraordinær GF 2024".

Styrets innstilling
Styrets innstilling er forslag 1: Kapitalinnhenting og lån. Det gjør felleskostandene noe mindre, samt gjøre oss mer fleksible ved uforutsette hendelser i framtiden.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Kapitalinnhenting (20%) og lån (80%)
✓ **Forslaget ble vedtatt**

Forslag til vedtak 2:
Kun lån (100%)
✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtak 1: **23**
Antall stemmer for vedtak 2: **6**
Antall blanke stemmer: **2**
Forslagenes flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Nye balkongrekkverk

Balkongrekkverkene planlegges byttes ut. Det er 3 alternativer, se "Vedlegg til ekstraordinær GF 2024".

Styrets innstilling
Styrets innstilling er forslag 1 (små firkantede eller sirkulære hull).

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Små firkantede / sirkulære hull
✓ **Forslaget ble vedtatt**

Forslag til vedtak 2:
Dagens type
✗ **Forslaget falt**

Forslag til vedtak 3:
Vertikale spiler
✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtak 1: **22**
Antall stemmer for vedtak 2: **4**
Antall stemmer for vedtak 3: **2**
Antall blanke stemmer: **3**
Forslagenes flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Møteleder
Navn: Nicolay Line Holm/s/

Protokollvitne 1
Navn: Josip-Simun Buljac/s/

Protokollvitne 2
Navn: Knut Gunvald Trondsen/s/

OBOS
Eiendomsforvaltning



Ekstraordinært årsmøte 2024

Innkalling

S.nr. 2193
Sameiet Arendalsgata 22

Velkommen til årsmøte i Sameiet Arendalsgata 22

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

Digital avstemning med møte:

Avstemningen åpner 4. juli kl. 19:00 og lukker 7. juli kl. 19:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/2193

Det holdes også et frivillig møte 4. juli kl. 19:00 , Sagene samfunnshus.

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Oppgradering av Sameiet Arendalsgata 22
5. Finansiering
6. Nye balkongrekkverk

Med vennlig hilsen,
Styret i Sameiet Arendalsgata 22

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

Styreleder Nicolay Line Holm er foreslått som styreleder.

Forslag til vedtak

Nicolay Line Holm er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Styrets innstilling

Styret foreslår Josip Buljac (H408) og Knut Trondsen (H203) til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Josip Buljac og Knut Trondsen er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Oppgradering av Sameiet Arendalsgata 22

Sakens flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Først stemmes det for eller imot oppgraderingen. Hvis det flertall for oppgradering skal det stemmes over 3 alternativer:

- Det første alternativet er full oppgradering, som er styrets innstilling.
- Det andre alternativet er kommet fra Nina Aarøe, der vinduer, vindusfelt og balkonger ikke er med. Maling av garasjen utgår. Inngangspartiet foreslås beholdes som i dag, men unntak av at ytterdøren males.
- Det tredje alternativet er kun oppgradering av leilighetsdører, ytterdør og inngangsparti, trappeoppgang og korridorer.

Alternativene er beskrevet i detalj i "Vedlegg til ekstraordinær GF 2024".

Styrets innstilling
Styrets innstilling er å stemme for oppgradering, og vedtaksforslag 1 (Full oppgradering).

a)
Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Oppgradering av Sameiet Arendalsgata 22
- Mot Oppgradering av Sameiet Arendalsgata 22

b)
Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Full oppgradering (14,1 MNOK). Styrets innstilling.
2. Medium oppgradering (7,9 MNOK). Fra Nina Aarøe.
3. Liten oppgradering (2,4 MNOK). Fra Astrid Heggen.

Vedlegg
1. Vedlegg til ekstraordinær GF 2024.pdf

Sak 5

Finansiering

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

For å kunne gjennomføre prosjektet trenger Sameiet Arendgata 22 finansiering. Det er ingen oppsparte midler. Kapitalinnhenting og lån, eller kun lån er mulighetene. Se detaljert beskrivelse i "Vedlegg til ekstraordinær GF 2024".

Styrets innstilling
Styrets innstilling er forslag 1: Kapitalinnhenting og lån. Det gjør felleskostandene noe mindre, samt gjøre oss mer fleksible ved uforutsette hendelser i framtiden.

Forslag til vedtak 1
Kapitalinnhenting (20%) og lån (80%)

Forslag til vedtak 2
Kun lån (100%)

Sak 6

Nye balkongrekkverk

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Balkongrekkverkene planlegges byttes ut. Det er 3 alternativer, se "Vedlegg til ekstraordinær GF 2024".

Styrets innstilling
Styrets innstilling er forslag 1 (små firkantede eller sirkulære hull).

Forslag til vedtak 1
Små firkantede / sirkulære hull

Forslag til vedtak 2
Dagens type

Forslag til vedtak 3
Vertikale spiler

Informasjon om oppgradering av Sameiet Arendalsgata 22

Rehabilitering av parkeringskjeller og balkonger. Utskiftninger av vinduer, vindusfelt, balkongdører, leilighetsdører, markiser og persienner. Oppgradering av inngangsparti og oppganger.



Innhold:

Side 2: Bakgrunn og oppsiden
Side 3-8: Vedlegg til Sak 4
Side 9: Vedlegg til sak 5
Side 10-12: Vedlegg til sak 6

Ekstraordinær generalforsamling, 4. juli 2024. Utarbeidet av Styret i Sameiet Arendalsgata 22.

Bakgrunn

Sameiet Arendalsgata 22 har gjennom mange år med manglende vedlikehold akkumulert opp et stort vedlikeholdsetterslep. Vedlikehold koster penger, og etterslep er dyrt.

Styret har vedlikeholdsplikt og oppgraderingene som planlegges gjennomført er helt nødvendig for at styret skal være komfortable med verve sitt.

Heldigvis har reforhandlinger av avtaler som forsikring, vask- og vaktmester og internett gitt sameiet relativt solid drift. I et år med lite uforutsette hendelser har vi ca. 30% margin på driften, rundt ca. 500 000 kr i året. Sameiet har opparbeidet seg en fornuftig kasse-beholdning, ca. 350 000 kr, men vi har ingen oppsparte midler til å finansiere vedlikeholds-etterslepet. Lån og kapitalhenting, ev. bare lån, er derfor nødvendig for gjennomføre nødvendig oppgraderinger.

Hva har styret gjort til nå?

Høsten 2023 hadde vi en arkitekt som utarbeidet et forslag til diverse løsninger, materialer og fargevalg. I begynnelse av 2024 fikk vi inn Obos Prosjekt til å lede prosjektet. De har sammen med styret utarbeidet tilbudsunderlag til entreprenører og ila. våren gjennomførte vi befaringer med 5 forskjellige entreprenører. 3 entreprenører leverte tilbud, og Thorendahl får tilslag om prosjektet får gjennomslag i årsmøtet. Torsdag 28. juni ble det gjennomført et orienteringsmøte det Obos Prosjekt, forretningsfører og daglig leder i Thorendahl var med og ga svar på spørsmål fra sameiere.

Neste steg er å stemme over gjennomføring og finansiering, før arbeidet er planlagt etter sommerferien.

Oppsiden

Oppgraderingen er betydelig, men heldigvis er det naturlig å anta en verdiøkning på bygget.

"Ved å gjøre disse tiltakene vil både huset og hver enkelt leilighet få et løft som er godt for førsteinntrykket. Videre vil dette være en påkostning som viser en god vedlikeholdshistorikk ved et salg, altså to sterke faktorer ovenfor potensielle interessenter." – Marcus Blohm, daglig leder i Krogsveen Sagene.

Styret mener det er naturlig å tenke at disse oppgraderingene vil føre til minst 1 ekstra budgiver ved et salg. En budgiver gir i snitt en økning på 3,5-5% på salgsummen[1]. En økning på 3,5% av 5 MNOK er 175 000 kr.

Styret legger derfor til grunn en ren verdiøkning på leilighetene på minst 175 000 kr, forhåpentligvis mer. Slik at kostnaden av etterslepet blir i teorien mindre, selv om økningen av fellesgjelden vil ha en negativ effekt.

Oppgraderingene vil også:
- Gi et betydelig bedre bomiljø (lysere og hyggeligere, mindre lyd fra utsiden mm)
- Senke strømutgiftene våre (mellom 20-40%[2])
- Gjøre vedlikehold enklere og billigere
- Gjøre oss klare for nye EU-direktiver som setter strenge krav til energieffektivitet

[1] Opening Big Stategies in English Auctions, by Ole Sønstebø, Jon Olaussen and Are Oust.
[2] https://www.enova.no/privat/alle-energitiltak/oppgradere-huset/lavenergivindu/

Vedlegg til sak 4: Oppgradering av Sameiet Arendalsgata 22

1) Betongrehabilitering av parkeringskjeller





Hvorfor:
Betongrapporten fra 2017 (vedlegg 1) viser til forhøyede kloridverdien og synlig avskalling og delaminering av betong. Rapporten anbefaler begrenset mekanisk reparasjon. For utfyllende informasjon anbefales det å lese Betongrapporten.

Hva skal gjøres:
Uttak av flere betongprøver, begrenset mekanisk reparasjon, etablere hulkil mellom gulv og vegg/søyle. Male.

Kostnad:
Ca. 1,2 MNOK, men hvis det blir påvist større mengder korrosjon i armeringen kan dette øke.

2a) Rehabilitering av balkonger







Hvorfor:
Betongrapporten fra 2017 (vedlegg 1) viser til synlig armering, betongskader og korrodert armering og fuktgjennomgang. Rapporten anbefaler begrenset mekanisk reparasjon, samt nye rekkverk med annen innfesting. For utfyllende informasjon anbefales det å lese Betongrapporten.

Hva skal gjøres:
Begrenset mekanisk reparasjon, nytt rekkverk og nytt belegg over og under rekkverket.

Kostnad:
Ca. 2 MNOK. Krever stilas / rigg.

Sameiere må ta stilling til type rekkverk:
Alle skal ha samme rekkverk, se forslag på side X, sak 6 . Uansett type rekkverk vil det bli en mørkere farge. (Forslag er NCS S8000-N.
Endelig avgjørelse tas etter fargeprøve)

2b) Markiser og persienner













Hvorfor:
Markisene og persiennene er generelt slitte og ikke alle fungerer. Ikke alle har samme type markise. Når vi først skal gjøre gjennomføre en oppgradering balkongene og mursteinene rundt vinduene må markiser og persienner tas ned. Utskiftning vil løfte helheten av bygget.

Hva skal gjøres:
Demontering av alle markiser og persienner. Installering av nye markiser for de sameiere som ønsker. Sameiere betaler for markiser og installasjon på egen regning. Styret bestemmer fargevalg og type gjennom prosjektet.

Nye persienner i 1. etasje (næringsseksjonene) er inkludert i prosjektet, men nye oppgraderinger skjer på egen regning. Styret bestemmer fargevalg og type gjennom prosjektet.

Regler rundt markiser og persienner foreslås innlemmes i vedtektene ved neste årsmøte.

Kostnad:
Ca. 0,2 MNOK

Forslag til farge: NCS S8500-N (grå sorttone) eller samme som rekkverk (NCS S8000-N).

3. Bytte av leilighetsdører





Hvorfor:
Brannrapporten fra 2022 (vedlegg 2) påpeker manglende brannklassifiseringer av dørene til seksjonene. De har også smekklås som ikke er tillatt, og det kreves dørpumpe om ikke glassdørene i korridorene også oppgraderes. Dørene er påkrevd utbedret innen 2024.

Hva skal gjøres:
Installere ny leilighetsdører ink. røyktettelist og dørpumper. Farge tilsvarende som vinduer og balkongdører (NCS 8000-N, eller lignende)

Kostnad:
Ca. 0,9 MNOK

4. Utskiftning av vinduer, vindusfelt og balkongdør med tilleggsarbeid









Hvorfor:
Panelet mellom og rundt vinduene er gammelt og i dårlig stand. Vinduene har forskjellig utforming. De fleste vinduene er svært gamle. Det er dårlig isolert rundt og under stuevinduet. Mange steder er betongen rundt murlisten over vindusfeltene borte og armering er korrodert. Et bytte vil skape bedre inneklima, senke strømutgiftene og gi et mye bedre estetisk uttrykk. Det vil forenkle fremtidig vedlikehold.

Hva skal gjøres:
Nye 3-lags vinduer med aluminiumsbeslag (ikke kun alulist som en del har i dag). Utskiftning av panel, ny vindsperre, beslag, lekter, panel, belistning og vinduer med innfestning. Bedre isolasjon under stuevindu. Utbedring av murlist over vinduene.

Kostnad:
Ca. 4 MNOK. Vil kreve stilas / rigg. Derfor burde dette gjøres samtidig som vi likevel må fikse balkongene.

Enkelte har allerede byttet vinduer
Det planlegges å bytte alle vinduer og balkongdører. Det har vært gjennomført egen befaring med entreprenør rundt dette spørsmålet og anbefaling er full utskiftning. Utskiftningen vil gi en helhetlig utforming på bygget, samt gjøre fremtidig vedlikehold enklere og billigere. I tillegg til at vinduene skal skiftes skal det gjøres svært mye rundt vinduene, som fiksing av murstein, bytting av panel og etterisolering mm. Gamle vinduer vil kreve malearbeid og må behandles skånsomt, som også representerer en kostnad. Fremtidig vedlikehold blir dyrere og vanskeligere og bygget får ikke en helhetlig fasade.

Styret står som ansvarlig for utskiftning av vinduer og balkongdører:
https://www.huseierne.no/nyheter/sameier-og-borettslag-hvem-er-ansvarlig-for-vinduer-og-dorer/

5a. Utvendig inngangsparti

Hvorfor:
Inngangspartier er slitt og gammelt. Gir dårlig førsteinntrykk. Trekker ned verdien på leilighetene.

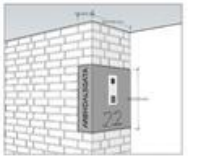
Hva skal gjøres:
Installering av nytt inngangsdør i aluminium med større vinduer. Ny utvendig belysning, både spotter i taket og nye lamper. Nytt ringetablå.

Kostnad:
Ca. 0,3 MNOK









5b. Innvendig inngangsparti

Hvorfor:
Det innvendige inngangspartiet er slitt og gammelt. Gir dårlig førsteinntrykk. Trekker ned verdien på leilighetene.

Hva skal gjøres:
Mekanisk sliping av skifergulv. Nytt tak og slemming av vegger for en lysere finish. Døra mellom gang og heis beholdes.

Kostnad:
Ca. 0,4 MNOK



6. Trappeoppgang og korridorer

Hvorfor:
Gulvbelegget er forskjellig fra etasje til etasje og er løst og flasset av flere steder. Gangene er nedslitt og har betongskader. Det er dårlig belysning og ser gammelt ut. Trekker ned verdien på leilighetene.

Hva skal gjøres:
Bytte av gulv til lysere vinyl. Overflatebehandling av vegger. Vegger og tak skal males (farge bestemmes når vi ser fargeprøver, men forslag er NCS S1505-B og NCS S2005-Y40R). Lyst tak. Rekkverk overflatebehandles med sort bengalakk og ny sort håndløper. Nye lysarmatur.

Kostnad:
Ca. 0,8 MNOK

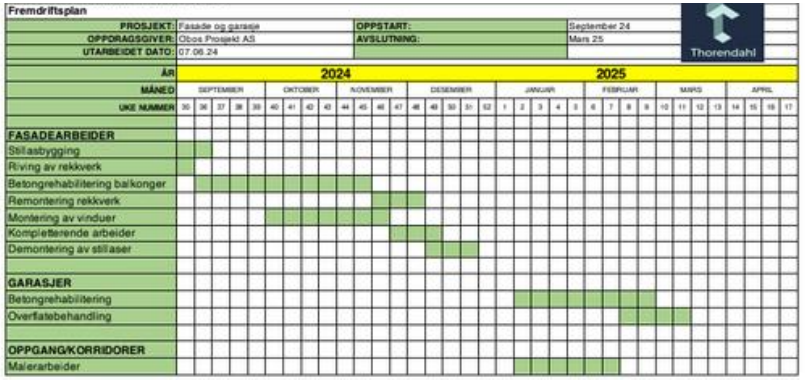




Forslag til gulv. Bestemmes gjennom prøver.

Forslag til veggfarger. Bestemmes gjennom prøver.

Foreløpig framdriftsplan



Framdriftsplanen er avhengig av søknadstid hos kommunen og hvilket prosjektforslag vi ønsker å gjennomføre.

Prosjektkostnad

Prosjektalternativ 1: Gjennomføring av alt – Styrets innstilling
Styrets innstilling er at vi gjennomfører alt. Ettersom vi trenger stilas for rehabilitering av balkonger er det naturlig å pusse opp fasaden samtidig. Utsettelse vil føre til ekstrakostnad med nytt stilas, som er en svært stor kostand.

#	Hva	Kostnad
0	Rigg/stilas og drift	1,8 MNOK
1	Betongrehab i parkeringskjeller og maling	1,2 MNOK
2	Rehab av balkonger og nytt rekkverk. Persienner	2,2 MNOK
3	Leilighetsdører	0,9 MNOK
4	Vinduer, vindusfelt og balkongdører	4,0 MNOK
5	Ytterdør og inngangsparti	0,7 MNOK
6	Trappeoppgang og korridorer	0,8 MNOK
7	Uforutsett (15%)	1,8 MNOK
8	Prosjektledelse (Obos Prosjekt)	0,7 MNOK
	Totalt prosjektkostnad:	**14,1 MNOK**

Prosjektalternativ 2: Fra Nina Aarøe
Her utsettes vinduene, vindusfelt og balkongdører. Fasaden blir ikke oppgradert, som er en jobb som burde gjøres når man har rigg, entreprenør, prosjektleder og fått gode samlet priser. Dette må gjøres på et senere tidspunkt, og da må vi opp med nytt stilas og rigg, oppstartskostnad med en ny entreprenør og kanskje prosjektleder. Mye av verdien av oppgraderingen går tapt uten fasadeoppgraderingen.

#	Hva	Kostnad
0	Rigg/stilas og drift	1,8 MNOK
1	Betongrehab i parkeringskjeller ~~og maling~~	1,0 MNOK
2	Rehab av balkonger og nytt rekkverk. ~~Markiser og persienner~~	2,0 MNOK
3	Leilighetsdører	0,9 MNOK
~~4~~	~~Vinduer, vindusfelt og balkongdører~~	~~4,0 MNOK~~
5	Ytterdør males ~~og inngangsparti~~	0,1 MNOK
6	Bytte gulv i trappeoppgang og korridorer (ikke lys eller maling)	0,6 MNOK
7	Uforutsett (15%)	1,0 MNOK
8	Prosjektledelse (Obos Prosjekt)	0,5 MNOK
	Totalt prosjektkostnad:	**7,9 MNOK**

Prosjektalternativ 3: Fra Astrid Heggen

#	Hva	Kostnad
1	Leilighetsdører	0,9 MNOK
5	Ytterdør og inngangsparti	0,7 MNOK
6	Trappeoppgang og korridorer	0,8 MNOK
	Totalt prosjektkostnad:	**2,4 MNOK**

Vedlegg til Sak 5: Finansiering

Finansieringsalternativ A (Styrets innstilling): Kapitalinnhenting og lån

20% kapitalhenting av total prosjektkostnad og resten i lån. Økning i felleskostnader fra 1.9.2024.

Finansieringsalternativ B: Fullt låneopptak

Hele prosjektkostnaden i lån. Økning i felleskostnader fra 1.9.2024.

Eksempel ved valg av prosjektalternativ 1, full oppgradering.

Finansieringsalternativ A (Styrets innstilling): Kapitalinnhenting og lån
Kapitalinnhenting av 3 MNOK (ca. 20% av totalt prosjektkostnad) og låne 11,1 MNOK. I snitt vil hver sameier måtte betale inn ca. 88 000 kr. Økning i felleskostnad ved 11,1 MNOK vil være ca. 30%.

De to vanligste felleskostnadene i dag vil ha denne omtrentlige økningen:
- De med 4400 kr/mnd vil øke med ca. 1300 kr til 5700 kr/mnd
- De med 3700 kr/mnd vil øke med ca. 1100 kr til 4800 kr/mnd

Finansieringsalternativ B: Fullt låneopptak
Økning i felleskostnad ved 14,2 MNOK vil være ca. 49%.

De to vanligste felleskostnadene i dag vil ha denne omtrentlige økningen:
- De med 4400 kr/mnd vil øke med ca. 2150 kr til 6550 kr/mnd
- De med 3700 kr/mnd vil øke med ca. 1850 kr til 5550 kr/mnd

Kommentarer
Ved alternativ B vil vi overstige grensen for hva Obos Bank normalt tillater å låne ut per seksjon. Hovedregelen er maks 3*G = 372 084 kr / seksjon. Med 14,5 MNOK i låneopptak vil vi nærme oss 450 000 kr / seksjon i snitt. Det kan være noe krevende å få innvilget dette lånet.

Hvis det skulle skje noe uforutsett er det uheldig med for høy belåning. Det kan bli vanskeligere å få ytterligere lån og kapitalinnhenting kan bli nødvendig. Stor fellesgjeld og høy felleskostnad kan ha negativ effekt på et selg av leiligheten.

Sameiet vil få en rente på rundt 7,1%. De fleste boliglån i dag har en rente på 5,5%. På et lån på 400 000 kr utgjør denne forskjellen ca. 6500 kr i året i merkostnad.

Det vil også tas stilling til IN-ordning på neste årsmøte (individuell nedbetaling). En IN-ordning vil gjøre det mulig for hver enkelt sameier å nedbetale sin del av felleslånet. Det er en del betingelser ved en slik avtale:
- Ordningen forutsetter en vedtektsendring (2/3 flertall i årsmøtet).
- Det kan kun foretas full innfrielse per lån og innbetalt beløp kan ikke reverseres
- Seksjonseiere må være klar over sitt debitor ansvar uavhengig av innbetalingen
- Avregning ved for mye eller for lite innbetalte kapitalkostnader følger seksjonen
- Selskapet kan ikke foreta opplåning eller endre løpetid på lånet etter inngått avtale
- Selskapet kan ikke avtale avdragsfrihet
- Innbetalinger kan kun foretas på lån med flytende rente

Vedlegg til sak 6: Oppgradering av balkongrekkverk

Kun type skal stemmes over. Fargevalg kommer senere, men arbeidende forslaget fra styret er:

Alternativ 1 (Styrets innstilling):



- Små firkantet eller sirkulære hull
- Gir lite innsyn og ser ryddig ut
- Gir relativt god motstand mot vind
- Litt uvanlig type rekkverk, men finnes i nabolaget (f.eks. Bentesbrugata 18)

Kun type skal stemmes over. Fargevalg kommer senere, men arbeidende forslaget fra styret er:

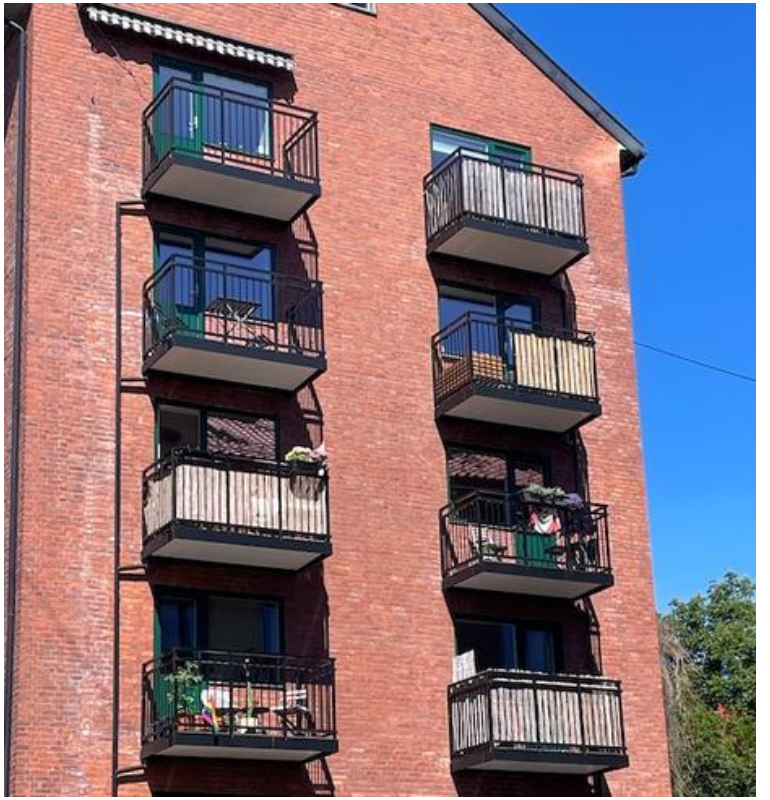
Alternativ 2



- Dagens type
- Gir ingen innsyn
- Gir stor motstand mot vind
- Ser noe gammeldags ut
- Uvanlig type rekkverk

Kun type skal stemmes over. Fargevalg kommer senere, men arbeidende forslaget fra styret er:

Alternativ 3



- Gir svært mye innsyn, men kan settes opp duk bak som på bildet
- Gir lite motstand mot vind
- Relativt vanlig type rekkverk og finnes mange steder i nabolaget

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2024

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

Årsmøtet åpnes 4.07.24 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 7.07.24
Selskapsnummer: 2193 **Selskapsnavn:** Sameiet Arendalsgata 22

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: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Nicolay Line Holm er valgt.

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Josip Buljac og Knut Trondsen er valgt.

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 4 Oppgradering av Sameiet Arendalsgata 22

a)
Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- ☐ For oppgradering av sameiet arendalsgata 22
- ☐ Mot oppgradering av sameiet arendalsgata 22

b)
Dersom det blir flertall for saken, hvilket forslag stemmer du for?

- ☐ Full oppgradering (14,1 MNOK). Styrets innstilling.
- ☐ Medium oppgradering (7,9 MNOK). Fra Nina Aarøe.
- ☐ Liten oppgradering (2,4 MNOK). Fra Astrid Heggen.

Sak 5 Finansiering

Hvilket forslag stemmer du for?

- ☐ Kapitalinnhenting (20%) og lån (80%)
- ☐ Kun lån (100%)

Sak 6 Nye balkongrekkverk

Hvilket forslag stemmer du for?

- ☐ Små firkantede / sirkulære hull
- ☐ Dagens type
- ☐ Vertikale spiler

OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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

Protokoll til årsmøte 2024 for Sameiet Arendalsgata 22

Organisasjonsnummer: 984098804
Møtet ble avholdt 30. april kl. 19:00, Sagene samfunnshus.

Antall stemmeberettigede som deltok: 24
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 11

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:
Nicolay Line Holm 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 Mats Granby foreslått. Som protokollvitne ble Nina Aarøe 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.
✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 16 000.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til kr 16 000.
✓ **Vedtatt.**

7. Forslag fra styret om tilskudd til husordensreglene

Tilføyes husordensreglene: *Kun gass- eller elektrisk grill er tillatt. Ta hensyn til øvrige beboere ved bruk av grill på balkongen, og ingen grilling når det skal være alminnelig ro.*

Forslag til vedtak:
Årsmøtet vedtar forslaget
✓ **Vedtatt. 17 stemte for, 7 mot.**

8. Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Knut Gunvald Trondsen
Ine Øvrum

Følgende stilte til valg:
Knut Gunvald Trondsen
Ine Øvrum

Varamedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Julie Johansen Van Der Hagen

Følgende stilte til valg:
Julie Johansen Van Der Hagen

Sign.:

Møteleder: Nicolay Line Holm /s/ **Prot.fører: Mats Granby /s/** **Prot.vitne: Nina Aarøe /s/**

VEDTEKTER FOR SAMEIET ARENDALSGATA 22.

Endret 16.04.2002, vedtatt 07.05.2002.
Endret 28.04.2015.
Endret 04.04.2018 (generalforsamling/sameiermøte endret til årsmøte).
Endret 30.06.2021 (Under punkt 12 Denne setningen strykes: Ett av styremedlemmene velges fra kontorene).

1. Sameiets navn er Sameiet Arendalsgata 22, og har gårdsnummer 221 og bruksnummer 19 i Oslo kommune.
   Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 16.02.1971.
   Sameiet består av 32 boligseksjoner og to næringsseksjoner.
   Sameiet har organisasjonsnummer 984 098 804.

2. Eiendommen Arendalsgata 22 er et sameie mellom eiere av leiligheter og kontorer i bygget. Sameiet er delt opp i 4955 ideelle andeler, og eierne har andeler tilsvarende de beløp som hver enkelt har skutt inn i sameiet ved dets stiftelse.

3. Sameierne gir avkall på eventuell forkjøpsrett og/eller rett til å kreve sameiet oppløst som de etter norsk rett måtte ha i forhold til de øvrige eiere.

4. Sameierne hefter innbyrdes proratarisk for sameiets forpliktelser.

5. Sameierne har full disposisjonsrett over sine respektive leiligheter/kontorer med tilhørende garasje-/parkeringsplasser og råder fritt over disse som sin egen eiendom ved overdragelse, pantsettelse og på annen måte.
   Overdragelse av garasjeplass kan dog bare skje innen sameiet.
   All eieroverdragelse skal rapporteres til styret i god tid før overdragelsen finner sted.

6. Vedrørende fremleien gjelder følgende:

   6.1. Utleier skal overfor styret fremlegge attestasjon fra leier om at denne har lest og akseptert husordensregler, og at vedkommende vil akseptere eventuelle endringer i disse etter at leieforholdet er inngått.

   6.2. Det er utleiers/sameiers ansvar at dennes forpliktelser i sameiet blir oppfylt (stikkord: dugnad o.l.).

   6.3. All formell kontakt skal foregå mellom styret og sameier (ikke leietager). All post fra styret blir sendt til seksjonseier.

7. Sameierne må selv sørge for forsvarlig vedlikehold av leilighetene/kontorene med ytre rom. Det utvendige vedlikehold av eiendommen, heri medtatt heis, inngang, trapper, korridorer m.v. besørges av sameiet.

8. Til dekning av sameiets fellesutgifter betaler sameierne husleie som fastsettes av styret, jfr. *2, 2. ledd.

   8.1. Fellesutgiftene skal fordeles mellom kontorene på den ene siden og leilighetene totalt på den andre siden etter sin samlede sameiebrøk. Leilighetene fordeler innbyrdes sin felles kostnadsandel i forhold til leilighetenes bruksareal. Kontorene deler sin felles andel etter sameiebrøk.

   8.2. Eierne av garasjeplass betaler en ekstra avgift som dekker de reelle kostnader forbundet med garasjen. Avgiften reguleres i takt med de ordinære fellesutgiftene som fra 01.07.1999 er kr. 48,- pr. garasjeplass pr. måned.

9. Ved salg/overdragelse av seksjon er det fra 1. mars 1996 vedtatt et gebyr på kr 1.500,- som ny eier setter inn på sameiets konto (6080.05.14587).
   Kjøper av seksjon må sørge for å få giroer for fellesutgiftene av selger. Nye giroer blir utstedt pr. 1. juli for ett år av gangen. Innbetalingene blir registrert av Nordea bank på seksjonsnummer med innbetalt beløp.

10. Ved fremleie vedtok generalforsamlingen 16.02.1999 et gebyr på kr. 1500,- pr. innflytning av ny leietager. Gebyret innbetales på konto 6080.05.14587 (giroen merkes med utleiegebyr), og det er seksjonseier som er ansvarlig for innbetaling av gebyret.

11. Sameierne skal være underlagt husordensregler og bestemmelser i husleieloven i den utstrekning bestemmelsene passer for selveierleiligheter.

12. Et styre på inntil 4 medlemmer forestår sameiets drift og velges for to år av gangen. Forøvrig velges to varamedlemmer. Styret velger selv sin formann. Styret ansetter forretningsfører, vaktmester og rengjøringspersonale, og fastsetter deres godtgjørelse. Styret kan meddele prokura. Årsmøtet fastsetter årlig styrets samlede honorar, som deles likt mellom styremedlemmene.

13. Årsmøtet er sameiets øverste myndighet.

   13.1. Beslutninger på årsmøtet treffes ved stemmeflertall etter fordelingstall, og er bindende for samtlige sameiere.

   13.2. Til beslutninger av vesentlige forandringer i sameiet eller om salg/pantsettelse som helt eller delvis berører sameiet, eller om endringer i vedtekter, kreves at 2/3 av de fremmøtte stemmer for.

13.3. Årsmøtet avholdes innen utgangen av juni, og behandler:

- Styrets årsberetning
- Revidert regnskap
- Styrets forslag til driftsbudsjett
- Valg av styre og revisor
- Andre saker som er nevnt i innkallelsen

13.4. Innkallelsen til årsmøtet skjer med minst 14 dagers varsel. I innkallelsen skal meddeles hvilke saker som skal opp til behandling. Saker som ønskes lagt fram for årsmøtet skal skriftlig være meddelt styret innen 1. mars.

13.5. Sameierne kan møte på årsmøte med fullmektig som har skriftlig fullmakt.

13.6. Ekstraordinært årsmøte holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst 04 sameiere krever det. Ekstraordinært årsmøte kan om nødvendig innkalles med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.

Sameiet Arendalsgata 22
Husordensregler

Vedtatt på generalforsamlingen 30.06.1972, og revidert på generalforsamlingen den 25.02.1986, 03.04.1995, 07.05.2002, 05.05.2003, 25.06.2009, 28.04.2015. 30.04.2024.

1. Trappeoppgang, trappereposer, korridorer må ikke belemres med gjenstander tilhørende beboere, slik som kasser, bohave, barnevogner og lignende. Sportsartikler, sykler, barnevogner etc. plasseres i tilfluktsrommet.

2. Biler eller motorkjøretøy skal ikke plasseres i nedkjørsel til garasje eller foran hovedinngang. Garasjeport skal til enhver tid være lukket. Sykler skal ikke festes i gelenderet ved inngangspartiet.

3. Søppelsjakten er stengt for bruk. Kablene for Get er ført gjennom søppelsjakten, og kan bli ødelagt dersom sjakten brukes. Alt avfall skal pakkes skikkelig inn i plastposer før det legges i dertil bestemte beholdere i søppelrommet og/eller garasjen. Pappkartonger rives i stykker og legges i papircontainer i garasjen. Ethvert søl rundt søppelbeholdere og papircontainere må unngås.

4. Risting av tepper og tøy fra vinduer og balkonger er forbudt. Hver sameier må holde det rent under dørmatte som ligger i fellesgang foran egen inngangsdør.

5. Verandakasser må settes opp innvendig i henhold til byggforskrifter for Oslo.

6. Uten samtykke er det forbudt å anbringe plakater og oppslag av enhver art på eiendommen. Likeså å bemale vinduer og vegger, sette opp skilter, montrer, markiser, flaggstenger, antenner etc.

7. Fellesrom som vaskerom og tørkeloft benyttes av leieboerne i tur og orden etter nærmere bestemmelser. På tørkeloftet må tøy som er så vått at det drypper av det ikke henges opp. Dør til tørkeloft skal alltid være lukket.

8. Alle dører, slik som utgangsdører, loftsdører, kjølerom, vaskeri, tilfluktsrom, og dører mellom garasje og trappegang skal til enhver tid være låst.

9. Det påligger beboerne å sette opp navneskilt av riktig type på postkasse og ringetablå. Ved salg eller fremleie må styret underrettes omgående.

10. Som husordensregler gjelder også særskilte instrukser som til enhver tid er gitt eiendommen for bruk av teknisk utstyr som: maskiner i vaskeriet, heis etc.

11. Sameierne blir erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet. Han/hun er også ansvarlig for at slike husordensregler blir overholdt av hans/hennes husstand, fremleietakere eller andre personer som hun/han har gitt adgang til leiligheten eller eiendommen for øvrig.

12. Det skal være alminnelig ro i huset mellom klokken 2200 og 0700 på hverdager og lørdager. Det skal også være alminnelig ro frem til klokken 1200 på søndager og helligdager.

13. Oppussing (boring, snekring og andre støyende aktiviteter) kan bare gjøres i følgende tidsrom: Mandag — fredag mellom kl 0700 — 2100 og lørdag mellom kl 0700 — 1700. Det er ikke tillatt med slike aktiviteter på søndag og andre helligdager.

14. Kun gass- eller elektrisk grill er tillatt. Ta hensyn til øvrige beboere ved bruk av grill på balkongen, og ingen grilling når det skal være alminnelig ro.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Sofie K. M. Heggelund
ARENDALSGATA 22

Dato: 23.04.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86510344
8466832

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.221 BNR. 19

Vi viser til bestilling av 20250423 for ARENDALSGATA 22.

GNR. 221 BNR. 19

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 20.06.1914.

Arealet for eiendommen, med til- og framålinger ført i eiendomsregisteret i Oslo, er

1075 m²

Eiendommen, i samsvar med oppgitt areal, er vist med gul farge på vedlagte kartutsnitt.

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

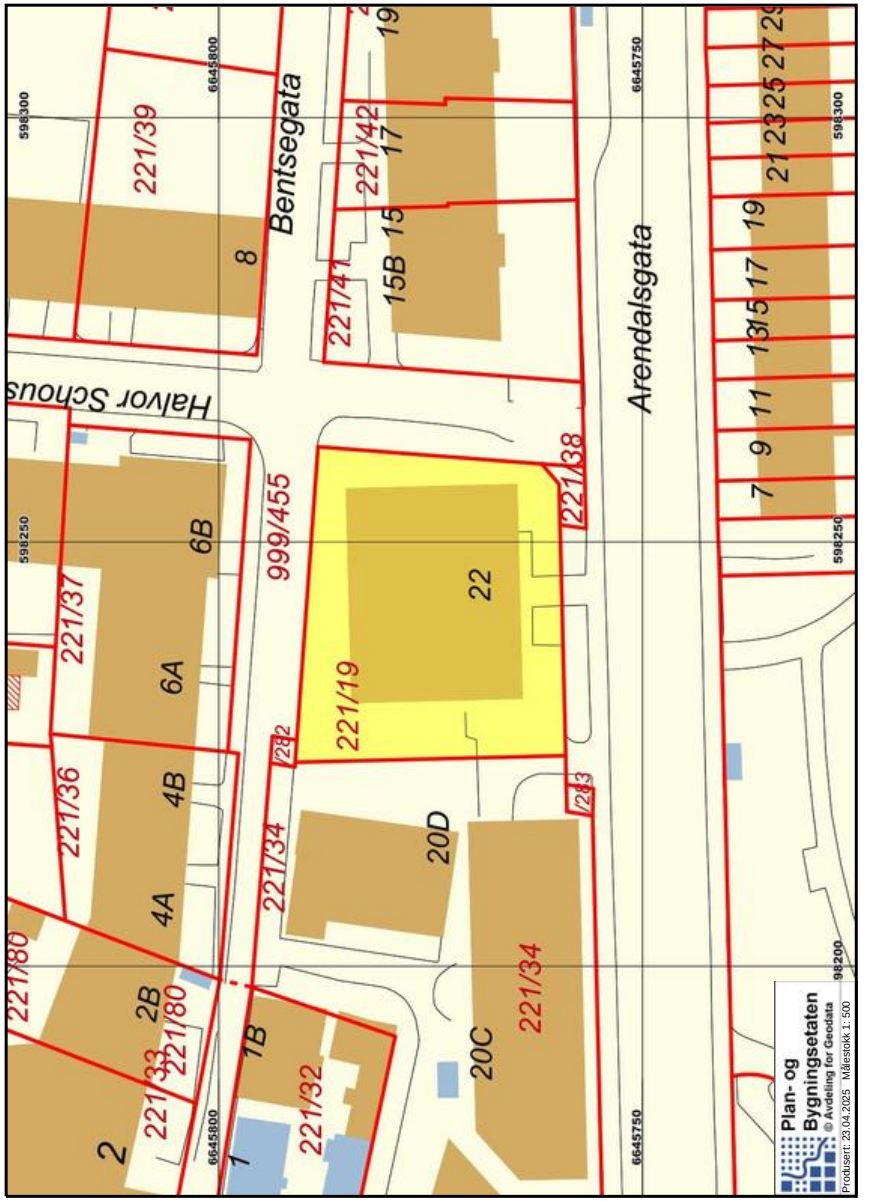
Kristin Tveit
Enhetsleder

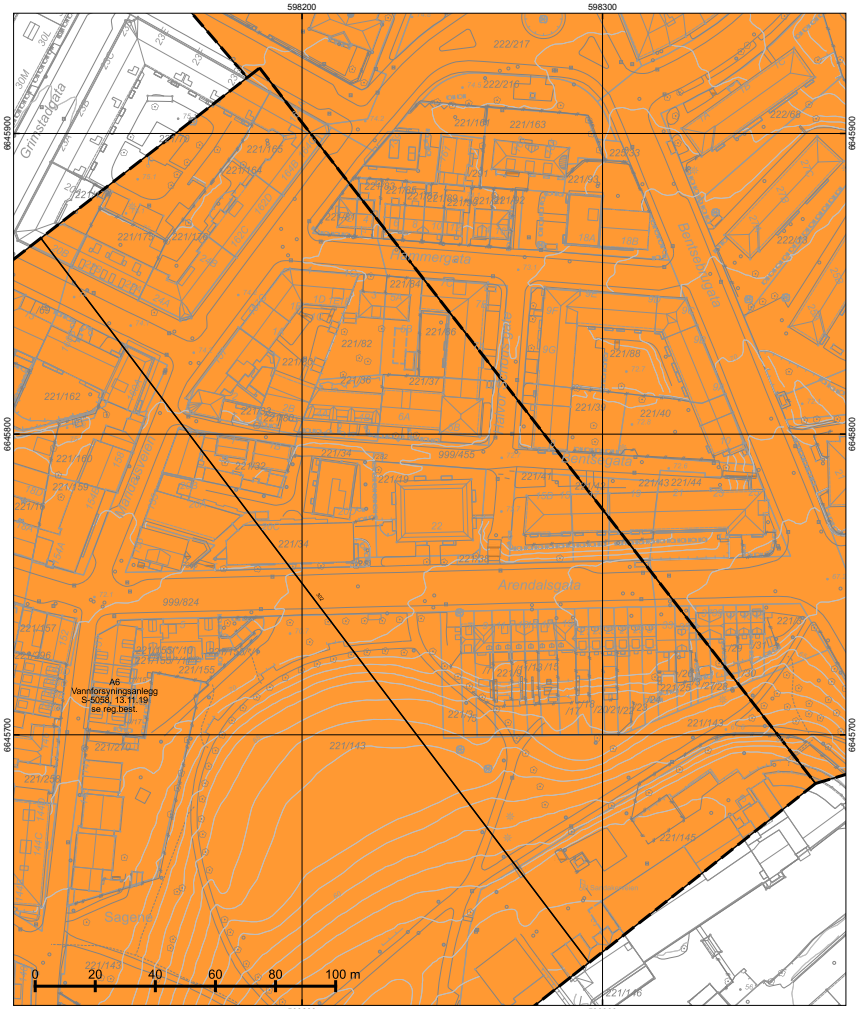
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

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

Bankgiro: 6003 05 58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA





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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 23.04.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

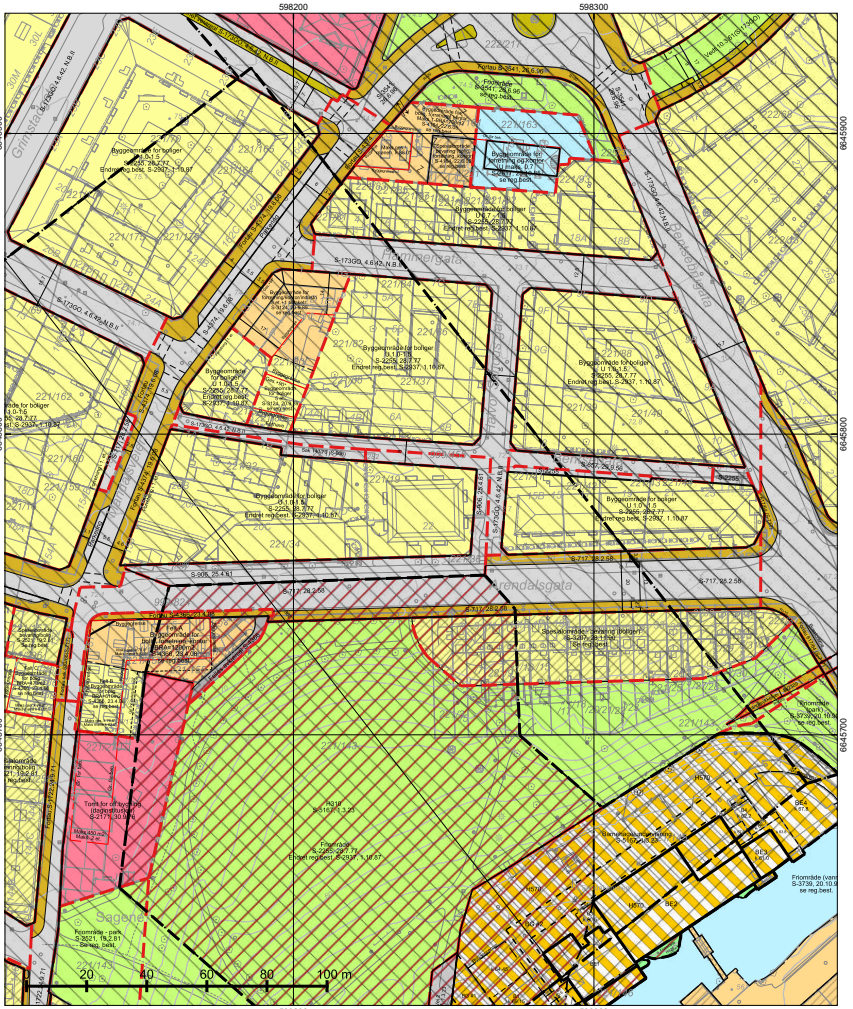
Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-4
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 141632/ 86510344
Deres ref.: 41464/ SOKHE@MSNOP
Adresse: ARENDALSGATA 22
Kommentar:
Gnr/Bnr: 221/19

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 23.04.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-4
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 141632/ 86510344
Deres ref.: 41464/ SOKHE@MSNOP
Adresse: ARENDALSGATA 22
Kommentar:
Gnr/Bnr: 221/19

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 70 - Felles avkjørsel
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 120 - Forretning m.tilh.anlegg
- 140 - Bolig/forr./kontor
- 142 - Forr./kontor/industri
- 160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
- 162 - Skole m.tilh.anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 330 - Parkering/utfartsparkering
- 452 - Lek/opphold/sport
- 936 - Regulert fotgjengerovergang

- 1541 - Vannforsyningsanlegg
- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 2010 - Veg
- 3040 - Friområde

- 660 - Spesialområde bevaring bolig
- 664 - Spesialområde bevaring blandet

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

- 70 - Felles avkjørsel
- 76 - Felles underjordisk anlegg
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- 936 - Regulert fotgjengerovergang
- 964 - Regulert u-gradgrense
- Formålgrense

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

- RpRegulertHøyde

- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Regulert kjørefelt
- Underjordisk anlegg
- Bygg, kulturminner mm. som skal bevares
- Byggegrense
- Bebyggelse som inngår i planen
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

- Z Oppheving av eiendomsgrense
- Inn-/utkjøring
- Eksisterende tre som skal bevares



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

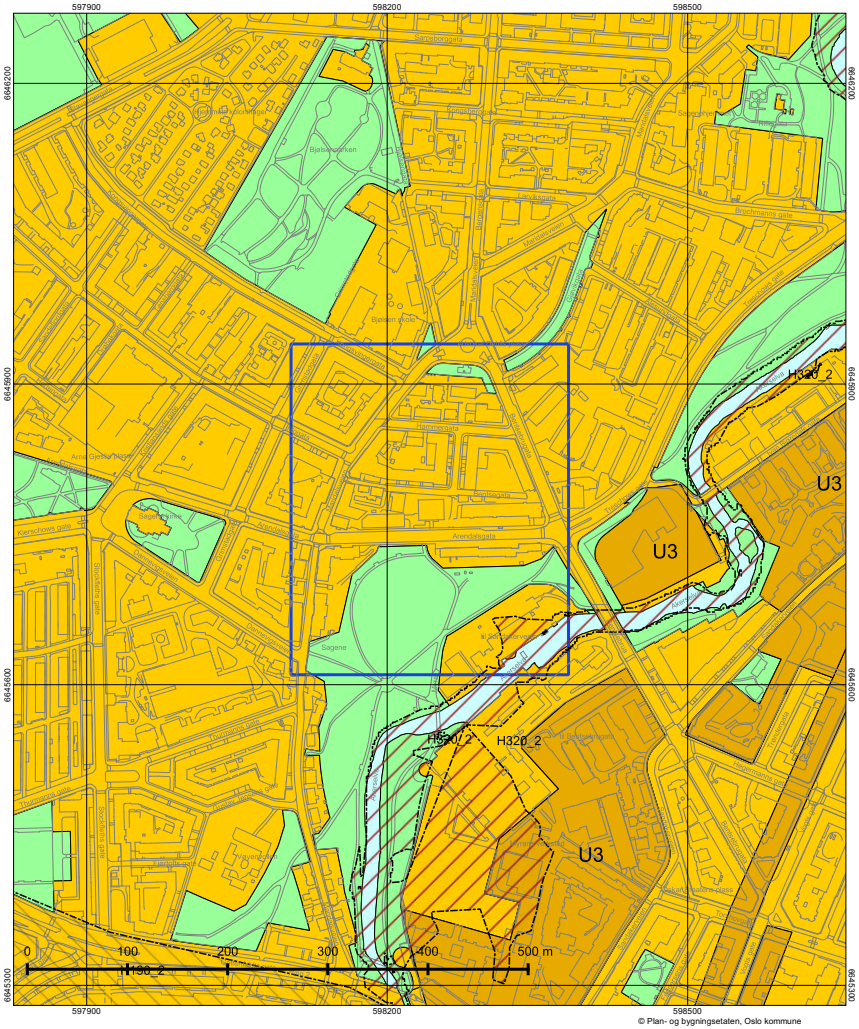
Dato: 23.04.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

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

PlottID/Best.nr: 141632/ 86510344
Deres ref.: 41464/ SOKHE@MSNOP
Adresse: ARENDALSGATA 22
Kommentar:
Gnr/Bnr: 221/19

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



Oslo

Dato: 23.04.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 141632/86510344
Deres ref.: 41464/ SOKHE@MSNOP

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan

- 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

Oslo

S-5058

Detaljregulering med konsekvensutredning og med reguleringsbestemmelser for Ny vannforsyning til Oslo - Huseby vannbehandlingsanlegg

Vedtaksdato: 13.11.2019
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 201708944
Lovverk: PBL 2008
Høydereferanse: NN2000
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 31 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

S-5058
13.11.2019

OSLO KOMMUNE

Reguleringsplan for ny vannforsyning Oslo – Huseby vannbehandlingsanlegg

Reguleringsbestemmelser
Detaljregulering for gnr./bnr. 29/4 m.fl.

20 plankart merket UTI-201708944, datert 29.01.2019 og revidert 26.06.19 og 20.09.2019.

Planens hensikt

Formålet med reguleringsplanen er å legge til rette for etablering av nytt vannbehandlingsanlegg og overføringstunneler for vannforsyning med tilhørende anlegg og konstruksjoner.

Fellesbestemmelser

1 Fellesbestemmelser for hele planområdet

1.1 Overvannshåndtering

Overvann skal håndteres lokalt ved infiltrasjon i grunnen eller ledes frem til nærmeste resipient, og skal fortrinnsvis håndteres i åpne løsninger. Overvann som ledes til resipient skal ha god vannkvalitet. Overvann fra anleggsvirksomhet skal renses.

1.2 Automatisk fredete kulturminner

Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredete kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/eller brent stein etc., skal arbeidet øyeblikkelig stanses og Byantikvaren varsles, jf. lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50, § 8.

1.3 Miljøkvalitet

1.3.1 Støy i anleggsfasen

For støy i anleggsfase skal den til enhver tid gjeldende statlige retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen T-1442, tabell 3, «øvrig industri» legges til grunn. For støynivå på natt skal grenseverdier i Oslo kommunes støyforskrift benyttes. Veileder M-128, kapittel 4 og 9.9 skal benyttes for beregning og dimensjonering av tiltak for begrensning av bygge- og anleggsstøy.

Helseetaten vil være koordinerende myndighet når det gjelder behandling av søknader om nødvendige dispensasjoner og forhåndsgodkjenninger etter støyforskriften §§ 12, 14 og 15. Plan og dokumentasjon med oversikt over støyende aktiviteter og avbøtende tiltak skal forelegges Helseetaten for alle aktiviteter som utvikler støy som kan overskride grenseverdiene i forskriften § 12 og impulsiv støy som krever godkjenning etter § 14.

Dispensasjon og godkjenning skal foreligge ved søknad om igangsettingstillatelse. Følgende dokumentasjon skal utarbeides og vedlegges søknad om tillatelse til å gjennomføre arbeider som kan overskride grenseverdiene:

a) Beregninger av støyende hovedaktiviteter med utarbeiding av nødvendig støysonekart.
b) Fremdriftsplan med synliggjøring av hovedaktiviteter og varighet.
c) Valg av arbeidsmetoder, utstyr, driftstider og mulige støyreduserende tiltak.
d) Plan for kontroll og dokumentasjon av støyforhold under gjennomføringen av arbeidet.
e) En konkret plan for informasjon/kommunikasjon med berørte parter. Berørte naboer skal varsles om støyende arbeider i henhold til anbefalingene i T-1442.
f) Strategi for håndtering av støyklager og tilbud om erstatningsboliger.

For innendørs strukturlyd fra arbeid i tunnel gjelder innendørs grenseverdier T-1442, tabell 6. For tunnelanlegg skal tydelig borelyd og piggelyd gi en skjerping av grensene med 5 dB.

1.3.2 Støy i driftsfasen

For støy i driftsfase skal den enhver tid gjeldende statlige retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen T-1442, tabell 3, «Øvrig industri» legges til grunn.

1.3.3 Vibrasjoner

For vibrasjoner og påvirkning fra anleggsvirksomhet på boligbygninger og andre vibrasjonsfølsomme bygninger skal følgende maksimale rammer legges til grunn:

Tabell 1: Grenseverdier for vibrasjoner hentet fra NS8141 (noe forenklet)

Bygning	Antatt fundamentering/grunnforhold	Vibrasjonsgrense (vertikal svingehastighet v) (mm/s)	
		Avstand 5-30 m	Avstand > 30 m
Næringsbygg og boliger i normal tilstand	Grunnmur eller plate på sand, grus, silt, leire	20	15
	Grunnmur på fast morene, sprengstein	30	25
	Grunnmur eller peler/pilarer til fast berg evt. tynt avrettingslag over berg	50	50
Transformatorer med tilbehør	All fundamentering	20	20
Høyspentmaster	All fundamentering	30	50
Høyspentmaste-vanger	All fundamentering	20	50

For byggverk som er i en ømtålig tilstand (tydelige setningsskader, sviktende fundamentering etc.), reduseres grenseverdiene med en faktor 0,8. Under anleggsfase som omfatter større og vedvarende sprengningsarbeider skal det gjennomføres kontinuerlige vibrasjonsmålinger i sprengningsperioden på forventet utsatte lokaliteter. Om nødvendig skal det gjennomføres avbøtende tiltak.

1.4 Dokumentasjonskrav og særskilt underlag til byggesaksbehandlingen

1.4.1 Utomhusplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det for felt avsatt til vannforsyningsanlegg innsendes utomhusplan i målestokk 1:200. Planen skal vise hvordan de deler av overflaten som er berørt av anlegget skal opparbeides som uteoppholdsareal for nye vannforsyningsanlegg. Planen skal vise/dokumentere: gjerder, støttemurer, gangveier, internveier med snuareal, parkeringsareal for sykkel og oppstillingsplass for utrykningskjøretøy, håndtering av renovasjon, overvann og snø, stigningsforhold og belysning. Planen skal redegjøre for eksisterende og fremtidig terreng, trær, beplantning og grønne vegetasjonsflater.

Utomhusplanen skal godkjennes samtidig med rammetillatelse. Uteoppholdsarealene skal være ferdig opparbeidet i samsvar med den godkjente utomhusplanen senest 6 måneder etter at det er gitt midlertidig brukstillatelse. Utomhusplan for driftsbygg (felt A1) skal forelegges Byantikvaren. Byantikvarens uttalelse skal følge søknad om rammetillatelse.

1.4.2 Plan for anleggs- og riggområder

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det vedlegges plan for anleggsfasen. Anleggsfasen skal gjennomføres på en skånsom måte for å unngå unødvendige inngrep i eksisterende terreng og vegetasjon, samt unngå senkning av grunnvannstand og setningsskader på bebyggelse i og rundt tiltaksområdet.

Plan for anleggs- og riggområder skal redegjøre for:

a) Utbyggingsfaser/gjennomføring.
b) Plassering og arealbehov for rigg- og anleggsområder, midlertidige massedeponier, lagerplasser, atkomst, parkering, anleggsgjerder mv.
c) Kjøremønster for hvordan trafikken forbi og gjennom området skal håndteres, herunder anleggstrafikk. Kjøremønster skal kartfestes.
d) Nødvendige trafikksikkerhetstiltak med særlig vekt på trygg og fremkommelig vei for fotgjengere og syklister, kollektivtrafikk og beredskapskjøretøyer. Skoleveier skal ivaretas spesielt.
e) Planlagte tiltak for å ivareta atkomst- og parkeringsbehov for bolig- og næringsbebyggelse som berøres midlertidig i anleggsfasen.
f) Tiltak for istandsetting av arealer herunder beplantning som påvirkes midlertidig i anleggsfasen, jf. punkt 5 Midlertidig anlegg- og riggområde.
g) Alle inngrep i eksisterende vassdrag, terreng og vegetasjon/trær.
h) Beskrivelse og kartfesting av sikringstiltak for eksisterende terreng og vegetasjon/trær som skal ivaretas i anleggsfasen.
i) Beskrivelse av hvordan hensynet til kulturminner og kulturmiljøer skal ivaretas i anleggsfasen og sikres mot at skade oppstår som følge av anleggsfasen.

j) Håndtering av støy, vibrasjoner og luftforurensning og forurensning av grunn med beskrivelse av avbøtende tiltak. Det utarbeides en egen beredskapsplan for håndtering av uventet grunnforurensning i hele planområdet.
k) Nødvending omlegging av eksisterende vann- og avløpsanlegg.
l) Behandling av overvann, herunder valg av løsninger. Dette gjelder både tunnelvann, takvann, overflatevann og drensvann.
m) Hvordan anleggsarbeider og anleggstrafikk påvirker friområder og tilliggende rekreasjonsarealer.

Planen for anleggs- og riggområder skal oversendes Statens vegvesen og kommunal veimyndighet for uttalelse.

1.4.3 Plan for miljøoppfølging/kvalitetsprogram for miljø og energi

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det foreligge miljøoppfølgingsplan. Miljøoppfølgingsplanen skal redegjøre for forhold knyttet til massehåndtering, herunder transport, støy og vibrasjoner, utslipp til luft, vann og grunn, nærmiljø og friluftsliv, naturmiljø (inkludert tiltak mot spredning av uønskede, fremmede arter), landskap, kulturminner og kulturmiljø samt materialvalg, avfallshåndtering og energibruk i anleggsfase og i permanent situasjon. Miljøoppfølgingsplanen skal sette krav til maksimal innlekkasje av grunnvann i fjellanlegget. I anleggs- og riggområder som drenerer til Mærradalsbekken, Makrellbekken eller Akerselva skal det gjennomføres nødvendige beredskapstiltak for å redusere risiko for utslipp eller annen negativ påvirkning av vassdragene. Plan- og bygningsetaten skal godkjenne innholdet i planen.

1.4.4 Øvrige dokumentasjonskrav

Ved etablering av tiltak som gir vesentlig nær- eller fjernvirkning skal det senest ved søknad om rammetillatelse utarbeides perspektivillustrasjoner eller annet materiale som i nødvendig grad belyser tiltakets visuelle virkninger.

Sammen med søknad om rammetillatelse for nye vannforsyningsanlegg innenfor planområdet skal det foreligge plan for reetablering av Husebybakken Skipark.

Sammen med søknad om rammetillatelse for nye vannforsyningsanlegg innenfor planområdet skal det foreligge plan for nødvendige støyskjermingstiltak. Krav til plan for nødvendige støytiltak faller bort dersom det dokumenteres at grenseverdier for støy vil overholdes.

Sammen med søknad om rammetillatelse til omlegging av gang- og sykkelvei langs Sørkedalsveien skal det foreligge byggeplan for tiltakene som viser plassering i terreng og utforming. Den skal godkjennes av Bymiljøetaten og Statens vegvesen.

Sammen med søknad om rammetillatelse for nye vannforsyningsanlegg og andre tiltak som berører forvaltningsinteressene til Forsvaret, Bane NOR SF, Sporveien AS og Statens vegvesen, skal det foreligge uttalelse fra disse.

Bestemmelser til arealformål

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

2.1 Vertikalnivå 1

2.1.1 Vannforsyningsanlegg, felt A6, A7

2.1.1.1 Arealbruk

I felt A6 og A7 kan det oppføres konstruksjoner og anlegg for vannforsyning og tilhørende funksjoner.

2.2 Vertikalnivå 2

2.2.1 Vannforsyningsanlegg, felt A1, A2, A3, A4, A5

2.2.1.1 Arealbruk

I felt A1 kan det oppføres bebyggelse, konstruksjoner og anlegg for vannforsyning og tilhørende funksjoner. I felt A2–A5 kan det oppføres konstruksjoner og anlegg for vannforsyning og tilhørende funksjoner.

2.2.1.2 Utnyttelse

Tillatt utnyttelse for felt A1–A5 er inntil %-BYA= 80.

2.2.1.3 Plassering

Plassering av bebyggelse, konstruksjoner og anlegg skal skje innenfor byggegrense angitt på plankart. Mindre anlegg og konstruksjoner, som støttemurer, gjerder etc. tillates etablert utenfor byggegrense. Der det ikke er angitt byggegrense, går byggegrense i formålsgrense.

2.2.1.4 Høyder

Felt A1

Tillatt maksimal høyde for konstruksjoner (tunnelportal) er kote +148. Tillatt maksimal høyde for bebyggelse er kote +150. Tillatt maksimal høyde for tekniske anlegg på tak er kote +152.

Felt A2

Tillatt maksimal høyde for bebyggelse er kote +158.

Felt A3

Tillatt maksimal høyde for konstruksjoner er kote +67.

Felt A4

Tillatt maksimal høyde for konstruksjoner er kote +83.

Felt A5

Tillatt maksimal høyde for konstruksjoner er kote +31.

2.2.1.5 Utforming

Bebyggelse, anlegg og konstruksjoner, inkludert gjerder, innenfor felt A1 skal gis en utforming som er tilpasset naturgitte og menneskeskapte omgivelser. Det skal legges vekt på å dempe fjernvirkning ved bruk av estetiske virkemidler og beplantning. Med estetiske virkemidler menes materialbruk og fargebruk på byggets fasade. Materialbruk for portalers eksteriør skal i hovedsak være betong og/eller naturstein.

Nærområdets landskap/terreng skal være førende ved plassering av bebyggelse, slik at bebyggelsen tilpasses terrenget i størst mulig grad. Uteareale ne skal være godt forankret til stedet gjennom god terrengtilpasning med tilbakefylling av masser og nyplanting av vegetasjon. Takene skal behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Tekniske installasjoner som ventilasjon og eksosavkast skal integreres i den arkitektoniske utformingen. Solceller på tak og fasader tillates. Reflekterende takflater tillates ikke, med unntak av solceller.

For å redusere visuelle nær- og fjernvirkninger av installasjoner i felt A2 skal stedets omgivelser være førende for material- og fargevalg. Farge- og materialvalg for gjerder skal også tilpasses stedets omgivelser.

Materialbruk for tunnelportalenes eksteriør skal i hovedsak være betong og/eller naturstein i felt A3, A4 og A5. Konstruksjonene tilpasses terrenget i størst mulig grad, og tilbakefylling av masser tilpasses konstruksjon og terreng.

2.2.1.6 Avkjørsel

Atkomst til felt A1 er via felt KV1. Atkomst til felt A2, A3, A4 og A5 tillates for drift og vedlikehold.

2.2.1.7 Parkering

For bebyggelse i felt A1 skal det etableres minimum 20 sykkelparkeringsplasser og maksimum 20 bilparkeringsplasser. Sykkelparkeringsplasser skal være i garasjeanlegg eller under tak, med låsemulighet og i nærhet av bebyggelsens inngangsparti. Det tillates ikke permanent bilparkeringsareal på terreng.

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

3.1 Vertikalnivå 1

3.1.1 Kjørevei, felt KV3

3.1.1.1 Arealbruk

Det kan oppføres anlegg og konstruksjoner for veiformål.

3.2 Vertikalnivå 2

3.2.1 Kjørevei, felt KV1, f_KV2

Det kan oppføres anlegg og konstruksjoner for veiformål. Vei skal utføres med fast dekke og i henhold til Oslo kommunes gate og veinormal.

Felt KV1 skal utformes som avkjørsel.

Felt f_KV2 er felles for gnr./bnr. 47/251, 47/355 og senere utskilte eiendommer.

3.3 Gang- og sykkelvei

3.3.1 Arealbruk

Det kan oppføres anlegg og konstruksjoner, herunder støttemurer, for gang- og sykkelveiformål.

3.3.2 Utforming

Gang- og sykkelvei skal ha bredde fem meter (tre + to), utføres med fast dekke og være gjennomgående gjennom avkjørsel.

3.3.3 Eierskap

Gang- og sykkelvei er offentlig.

3.4 Annen veggrunn – grøntareal, felt o_VG1, o_VG2, f_VG3

3.4.1 Arealbruk

I felt o_VG1, o_VG2 og f_VG3 kan det oppføres anlegg og konstruksjoner i tilknytning til vegformålet, herunder støttemurer, belysning, overvannshåndtering og areal for tilknytning til gangfelt, sykkelveg og fortau. Arealer regulert som annen veggrunn – grøntareal skal tilsås og beplantes, steinsettes eller opparbeides på en annen parkmessig måte.

3.4.2 Eierskap

Felt o_VG1 og o_VG2 er offentlig. Felt f_VG3 er felles for gnr./bnr. 47/251, 47/355 og senere utskilte eiendommer.

Bestemmelser til hensynssoner (pbl. §§ 16-6, 12-7 og 11-8)

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

4.1 Fellesbestemmelser for sikrings- og faresoner

Gjeldende reguleringsplaner innenfor hensynssonen skal videreføres med mindre noe annet fremgår av denne planen.

4.2 Andre sikringssoner – vannforsyningsanlegg H190

4.2.1 Felt H190_1

Det tillates ikke boret brønner for vann, energi eller gjennomført andre søknadspliktige eller ikke-søknadspliktige tiltak med fysiske inngrep under kote +100 i grunnen, med mindre disse på forhånd er godkjent av Oslo kommune, Vann- og avløpsetaten.

4.2.2 Felt H190_2

Det tillates ikke boret brønner for vann, energi eller gjennomført andre søknadspliktige eller ikke-søknadspliktige tiltak med fysiske inngrep i grunnen, med mindre disse på forhånd er godkjent av Oslo kommune, Vann- og avløpsetaten.

Det tillates innenfor sikringssonen rydding av vegetasjon i en sone på fire meter rundt felt A1 og A2.

4.2.3 Felt H190_3, H190_4

Det tillates sikringstiltak for tunnel som f.eks. bolting og injisering.

4.3 Faresone for høyspenningsanlegg H370

4.3.1 Felt H370_1

Det er ikke tillatt med ny bebyggelse innenfor hensynssonen og alle tiltak i terrenget og anleggsarbeid innenfor hensynssonen skal på forhånd være avklart med ledningseier.

4.3.2 Felt H370_2-3

Det tillates ikke gjennomført søknadspliktige eller ikke-søknadspliktige tiltak i grunnen, med mindre disse på forhånd er avklart med netteier.

Bestemmelser til bestemmelsesområder

5 Bestemmelsesområde

5.1 BG #1–6 (anleggs- og riggområde)

Innenfor bestemmelsesområde #1–6 er det tillatt med anleggs- og riggområde i anleggsfasen for tiltakene. Området tillates midlertidig benyttet til brakkerigg, verksted, lagerplass, kjøreareal, parkeringsareal, renseanlegg for vann, mellomlagring av masser og annet som er nødvendig for gjennomføring av anleggsarbeidet. Innenfor området tillates midlertidige terrengendringer, støttemurer og andre tiltak som ledd i etablering og drift av anleggs- og riggområdet.

Dersom ikke annet fremgår av denne plan, skal alle områder hvor det er utført anlegg, eller som er benyttet i anleggsvirksomheten, senest ett år etter at tiltaket er avsluttet/satt i drift, være tilbakeført til opprinnelig tilstand eller istandsettes i henhold til utomhusplan/landskapsplan/ byggeplan, jf. punkt 1.4. Utomhusplaner/landskapsplaner skal vise hvordan området skal fremstå etter at anlegget er avsluttet. Disse skal vise veier, terrengutforming, beplantning, gangarealer/stier, eventuelt sambruk med videre.

Innenfor #1 tillates plassering av lekter for massetransport, men anleggsaktiviteten skal ikke medføre at atkomst til Sollerud småbåthavn blokkeres.

Innenfor# 1 og #2 tillates det å legge om gangveier og lysløyper som skal være åpne for bruk i hele anleggsperioden. Etter endt anleggsaktivitet skal terrenget tilbakestilles. Matjord på Husebyjordet legges tilbake.

Innenfor #2 skal eventuelle trær som må felles for å gjennomføre tiltaket fremgå av plan for anleggs- og riggområder pkt. g. Øvrige trær beskyttes med byggegjerder, eventuelt matter, i anleggsperioden.

Innenfor #4 skal atkomst for Statnett SF til eksisterende energianlegg opprettholdes.

Innenfor #5 skal asketreet i almelunden og trerekke langs Søsterhjemmet bevares og rotsoner sikres. Riggfunksjoner skal plasseres slik at øvrige trær med rotsoner ikke skades. Eventuelle trær som må felles for å gjennomføre tiltaket skal fremgå av plan for anlegg og riggområder pkt. g. Trær som skal bevares må beskyttes med byggegjerder, eventuelt matter, i anleggsperioden. Dette gjelder også for trær med rotsone som ligger i randsonen mot byggeområdet. Trær som må felles eller blir skadet skal etter at anlegget er ferdigstilt erstattes med nye trær, med minimum omkrets på 20 cm en meter over terreng.

Om almetrær innenfor #6 skades som en følge av anleggsvirksomheten skal de erstattes med samme antall tre av samme art når anlegget er ferdigstilt. Nyplantete trær skal ha minimum omkrets på 20 cm én meter over bakken.

5.2 BG #7 (teknisk bygg)

Innenfor bestemmelsesområde #7 tillates det bygd ett teknisk bygg til snøproduksjon. Maksimalt tillatt BYA for teknisk bygg 30 m^2. Det tillates gesimshøyde på inntil 3,0 meter og mønehøyde inntil 4,0 meter.

Rekkefølgebestemmelser og vilkår for gjennomføring

6 Før igangsetting (felt A1–A7)

6.1 Nødvendige støytiltak

Før igangsetting av sprengningsarbeider skal eventuelle nødvendige støytiltak være ferdig opparbeidet etter godkjent plan, jf. 1.4.4.

6.2 Anlegg for overvannshåndtering i anleggsfase

Før igangsetting av tunnelarbeid skal nødvendige anlegg for tunnelvann og overvannshåndtering i anleggsfase være ferdig opparbeidet etter godkjent plan, jf. 1.4.2.

6.3 Gangveier, lysløype og tursti

Før arbeid med hovedanlegget herunder etablering av anleggsveier, og tunnelpåhugg kan startes opp skal gangveier og lysløype på felt #1 og #2 samt lysløype og tursti ved Makrellbekken på felt # 4 være midlertidig lagt om etter godkjent plan, jf. 1.4.4.

7 Før bebyggelse og anlegg tas i bruk (felt A1–A5)

7.1 Utomhusanlegg

Senest 12 måneder etter avsluttet anleggsarbeid, skal alle utomhusanleggene være ferdig opparbeidet etter godkjent plan, jf. 1.4.1.

7.2 Husebybakken Skipark

Senest 12 måneder etter avsluttet anleggsarbeid, skal Husebybakken Skipark være reetablert etter godkjent plan, jf. 1.4.4.

7.3 Kompenserende tiltak for barn og unge

Senest 12 måneder etter avsluttet anleggsarbeid, skal kompenserende tiltak i form av opparbeiding av manglende turveilenke (A12), nord for Smithssvingen, være ferdig.

Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved bystyrets vedtak av 13.11.2019 sak 358. Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 22.11.2019

Ina Rognerud, bem.

OSLO KOMMUNE

Reguleringsplan for ny vannforsyning Oslo – Huseby vannbehandlingsanlegg

Reguleringsbestemmelser
Detaljregulering for gnr./bnr. 29/4 m.fl.

20 plankart merket UTI-201708944, datert 29.01.2019 og revidert 26.06.19 og 20.09.2019.

Planens hensikt

Formålet med reguleringsplanen er å legge til rette for etablering av nytt vannbehandlingsanlegg og overføringstunneler for vannforsyning med tilhørende anlegg og konstruksjoner.

Fellesbestemmelser

1 Fellesbestemmelser for hele planområdet

1.1 Overvannshåndtering

Overvann skal håndteres lokalt ved infiltrasjon i grunnen eller ledes frem til nærmeste resipient, og skal fortrinnsvis håndteres i åpne løsninger. Overvann som ledes til resipient skal ha god vannkvalitet. Overvann fra anleggsvirksomhet skal renses.

1.2 Automatisk fredete kulturminner

Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredete kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/eller brent stein etc., skal arbeidet øyeblikkelig stanses og Byantikvaren varsles, jf. lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50, § 8.

1.3 Miljøkvalitet

1.3.1 Støy i anleggsfasen

For støy i anleggsfase skal den til enhver tid gjeldende statlige retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen T-1442, tabell 3, «øvrig industri» legges til grunn. For støynivå på natt skal grenseverdier i Oslo kommunes støyforskrift benyttes. Veileder M-128, kapittel 4 og 9.9 skal benyttes for beregning og dimensjonering av tiltak for begrensning av bygge- og anleggsstøy.

Helseetaten vil være koordinerende myndighet når det gjelder behandling av søknader om nødvendige dispensasjoner og forhåndsgodkjenninger etter støyforskriften §§ 12, 14 og 15. Plan og dokumentasjon med oversikt over støyende aktiviteter og avbøtende tiltak skal forelegges Helseetaten for alle aktiviteter som utvikler støy som kan overskride grenseverdiene i forskriften § 12 og impulsiv støy som krever godkjenning etter § 14.

Dispensasjon og godkjenning skal foreligge ved søknad om igangsettingstillatelse. Følgende dokumentasjon skal utarbeides og vedlegges søknad om tillatelse til å gjennomføre arbeider som kan overskride grenseverdiene:

a) Beregninger av støyende hovedaktiviteter med utarbeiding av nødvendig støysonekart.
b) Fremdriftsplan med synliggjøring av hovedaktiviteter og varighet.
c) Valg av arbeidsmetoder, utstyr, driftstider og mulige støyreduserende tiltak.
d) Plan for kontroll og dokumentasjon av støyforhold under gjennomføringen av arbeidet.
e) En konkret plan for informasjon/kommunikasjon med berørte parter. Berørte naboer skal varsles om støyende arbeider i henhold til anbefalingene i T-1442.
f) Strategi for håndtering av støyklager og tilbud om erstatningsboliger.

For innendørs strukturlyd fra arbeid i tunnel gjelder innendørs grenseverdier T-1442, tabell 6. For tunnelanlegg skal tydelig borelyd og piggelyd gi en skjerping av grensene med 5 dB.

1.3.2 Støy i driftsfasen

For støy i driftsfase skal den enhver tid gjeldende statlige retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen T-1442, tabell 3, «Øvrig industri» legges til grunn.

1.3.3 Vibrasjoner

For vibrasjoner og påvirkning fra anleggsvirksomhet på boligbygninger og andre vibrasjonsfølsomme bygninger skal følgende maksimale rammer legges til grunn:

Tabell 1: Grenseverdier for vibrasjoner hentet fra NS8141 (noe forenklet)

Bygning	Antatt fundamentering/grunnforhold	Vibrasjonsgrense (vertikal svingehastighet v) (mm/s)	
		Avstand 5-30 m	Avstand > 30 m
Næringsbygg og boliger i normal tilstand	Grunnmur eller plate på sand, grus, silt, leire	20	15
	Grunnmur på fast morene, sprengstein	30	25
	Grunnmur eller peler/pilarer til fast berg evt. tynt avrettingslag over berg	50	50
Transformatorer med tilbehør	All fundamentering	20	20
Høyspentmaster	All fundamentering	30	50
Høyspentmaste-vanger	All fundamentering	20	50

For byggverk som er i en ømtålig tilstand (tydelige setningsskader, sviktende fundamentering etc.), reduseres grenseverdiene med en faktor 0,8. Under anleggsfase som omfatter større og vedvarende sprengningsarbeider skal det gjennomføres kontinuerlige vibrasjonsmålinger i sprengningsperioden på forventet utsatte lokaliteter. Om nødvendig skal det gjennomføres avbøtende tiltak.

1.4 Dokumentasjonskrav og særskilt underlag til byggesaksbehandlingen

1.4.1 Utomhusplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det for felt avsatt til vannforsyningsanlegg innsendes utomhusplan i målestokk 1:200. Planen skal vise hvordan de deler av overflaten som er berørt av anlegget skal opparbeides som uteoppholdsareal for nye vannforsyningsanlegg. Planen skal vise/dokumentere: gjerder, støttemurer, gangveier, internveier med snuareal, parkeringsareal for sykkel og oppstillingsplass for utrykningskjøretøy, håndtering av renovasjon, overvann og snø, stigningsforhold og belysning. Planen skal redegjøre for eksisterende og fremtidig terreng, trær, beplantning og grønne vegetasjonsflater.

Utomhusplanen skal godkjennes samtidig med rammetillatelse. Uteoppholdsarealene skal være ferdig opparbeidet i samsvar med den godkjente utomhusplanen senest 6 måneder etter at det er gitt midlertidig brukstillatelse. Utomhusplan for driftsbygg (felt A1) skal forelegges Byantikvaren. Byantikvarens uttalelse skal følge søknad om rammetillatelse.

1.4.2 Plan for anleggs- og riggområder

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det vedlegges plan for anleggsfasen. Anleggsfasen skal gjennomføres på en skånsom måte for å unngå unødvendige inngrep i eksisterende terreng og vegetasjon, samt unngå senkning av grunnvannstand og setningsskader på bebyggelse i og rundt tiltaksområdet.

Plan for anleggs- og riggområder skal redegjøre for:

a) Utbyggingsfaser/gjennomføring.
b) Plassering og arealbehov for rigg- og anleggsområder, midlertidige massedeponier, lagerplasser, atkomst, parkering, anleggsgjerder mv.
c) Kjøremønster for hvordan trafikken forbi og gjennom området skal håndteres, herunder anleggstrafikk. Kjøremønster skal kartfestes.
d) Nødvendige trafikksikkerhetstiltak med særlig vekt på trygg og fremkommelig vei for fotgjengere og syklister, kollektivtrafikk og beredskapskjøretøyer. Skoleveier skal ivaretas spesielt.
e) Planlagte tiltak for å ivareta atkomst- og parkeringsbehov for bolig- og næringsbebyggelse som berøres midlertidig i anleggsfasen.
f) Tiltak for istandsetting av arealer herunder beplantning som påvirkes midlertidig i anleggsfasen, jf. punkt 5 Midlertidig anlegg- og riggområde.
g) Alle inngrep i eksisterende vassdrag, terreng og vegetasjon/trær.
h) Beskrivelse og kartfesting av sikringstiltak for eksisterende terreng og vegetasjon/trær som skal ivaretas i anleggsfasen.
i) Beskrivelse av hvordan hensynet til kulturminner og kulturmiljøer skal ivaretas i anleggsfasen og sikres mot at skade oppstår som følge av anleggsfasen.

j) Håndtering av støy, vibrasjoner og luftforurensning og forurensning av grunn med beskrivelse av avbøtende tiltak. Det utarbeides en egen beredskapsplan for håndtering av uventet grunnforurensning i hele planområdet.
k) Nødvending omlegging av eksisterende vann- og avløpsanlegg.
l) Behandling av overvann, herunder valg av løsninger. Dette gjelder både tunnelvann, takvann, overflatevann og drensvann.
m) Hvordan anleggsarbeider og anleggstrafikk påvirker friområder og tilliggende rekreasjonsarealer.

Planen for anleggs- og riggområder skal oversendes Statens vegvesen og kommunal veimyndighet for uttalelse.

1.4.3 Plan for miljøoppfølging/kvalitetsprogram for miljø og energi

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det foreligge miljøoppfølgingsplan. Miljøoppfølgingsplanen skal redegjøre for forhold knyttet til massehåndtering, herunder transport, støy og vibrasjoner, utslipp til luft, vann og grunn, nærmiljø og friluftsliv, naturmiljø (inkludert tiltak mot spredning av uønskede, fremmede arter), landskap, kulturminner og kulturmiljø samt materialvalg, avfallshåndtering og energibruk i anleggsfase og i permanent situasjon. Miljøoppfølgingsplanen skal sette krav til maksimal innlekkasje av grunnvann i fjellanlegget. I anleggs- og riggområder som drenerer til Mærradalsbekken, Makrellbekken eller Akerselva skal det gjennomføres nødvendige beredskapstiltak for å redusere risiko for utslipp eller annen negativ påvirkning av vassdragene. Plan- og bygningsetaten skal godkjenne innholdet i planen.

1.4.4 Øvrige dokumentasjonskrav

Ved etablering av tiltak som gir vesentlig nær- eller fjernvirkning skal det senest ved søknad om rammetillatelse utarbeides perspektivillustrasjoner eller annet materiale som i nødvendig grad belyser tiltakets visuelle virkninger.

Sammen med søknad om rammetillatelse for nye vannforsyningsanlegg innenfor planområdet skal det foreligge plan for reetablering av Husebybakken Skipark.

Sammen med søknad om rammetillatelse for nye vannforsyningsanlegg innenfor planområdet skal det foreligge plan for nødvendige støyskjermingstiltak. Krav til plan for nødvendige støytiltak faller bort dersom det dokumenteres at grenseverdier for støy vil overholdes.

Sammen med søknad om rammetillatelse til omlegging av gang- og sykkelvei langs Sørkedalsveien skal det foreligge byggeplan for tiltakene som viser plassering i terreng og utforming. Den skal godkjennes av Bymiljøetaten og Statens vegvesen.

Sammen med søknad om rammetillatelse for nye vannforsyningsanlegg og andre tiltak som berører forvaltningsinteressene til Forsvaret, Bane NOR SF, Sporveien AS og Statens vegvesen, skal det foreligge uttalelse fra disse.

Bestemmelser til arealformål

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

2.1 Vertikalnivå 1

2.1.1 Vannforsyningsanlegg, felt A6, A7

2.1.1.1 Arealbruk

I felt A6 og A7 kan det oppføres konstruksjoner og anlegg for vannforsyning og tilhørende funksjoner.

2.2 Vertikalnivå 2

2.2.1 Vannforsyningsanlegg, felt A1, A2, A3, A4, A5

2.2.1.1 Arealbruk

I felt A1 kan det oppføres bebyggelse, konstruksjoner og anlegg for vannforsyning og tilhørende funksjoner. I felt A2–A5 kan det oppføres konstruksjoner og anlegg for vannforsyning og tilhørende funksjoner.

2.2.1.2 Utnyttelse

Tillatt utnyttelse for felt A1–A5 er inntil %-BYA= 80.

2.2.1.3 Plassering

Plassering av bebyggelse, konstruksjoner og anlegg skal skje innenfor byggegrense angitt på plankart. Mindre anlegg og konstruksjoner, som støttemurer, gjerder etc. tillates etablert utenfor byggegrense. Der det ikke er angitt byggegrense, går byggegrense i formålsgrense.

2.2.1.4 Høyder

Felt A1

Tillatt maksimal høyde for konstruksjoner (tunnelportal) er kote +148. Tillatt maksimal høyde for bebyggelse er kote +150. Tillatt maksimal høyde for tekniske anlegg på tak er kote +152.

Felt A2

Tillatt maksimal høyde for bebyggelse er kote +158.

Felt A3

Tillatt maksimal høyde for konstruksjoner er kote +67.

Felt A4

Tillatt maksimal høyde for konstruksjoner er kote +83.

Felt A5

Tillatt maksimal høyde for konstruksjoner er kote +31.

2.2.1.5 Utforming

Bebyggelse, anlegg og konstruksjoner, inkludert gjerder, innenfor felt A1 skal gis en utforming som er tilpasset naturgitte og menneskeskapte omgivelser. Det skal legges vekt på å dempe fjernvirkning ved bruk av estetiske virkemidler og beplantning. Med estetiske virkemidler menes materialbruk og fargebruk på byggets fasade. Materialbruk for portalers eksteriør skal i hovedsak være betong og/eller naturstein.

Nærområdets landskap/terreng skal være førende ved plassering av bebyggelse, slik at bebyggelsen tilpasses terrenget i størst mulig grad. Utearealene skal være godt forankret til stedet gjennom god terrengtilpasning med tilbakefylling av masser og nyplanting av vegetasjon. Takene skal behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Tekniske installasjoner som ventilasjon og eksosavkast skal integreres i den arkitektoniske utformingen. Solceller på tak og fasader tillates. Reflekterende takflater tillates ikke, med unntak av solceller.

For å redusere visuelle nær- og fjernvirkninger av installasjoner i felt A2 skal stedets omgivelser være førende for material- og fargevalg. Farge- og materialvalg for gjerder skal også tilpasses stedets omgivelser.

Materialbruk for tunnelportalenes eksteriør skal i hovedsak være betong og/eller naturstein i felt A3, A4 og A5. Konstruksjonene tilpasses terrenget i størst mulig grad, og tilbakefylling av masser tilpasses konstruksjon og terreng.

2.2.1.6 Avkjørsel

Atkomst til felt A1 er via felt KV1. Atkomst til felt A2, A3, A4 og A5 tillates for drift og vedlikehold.

2.2.1.7 Parkering

For bebyggelse i felt A1 skal det etableres minimum 20 sykkelparkeringsplasser og maksimum 20 bilparkeringsplasser. Sykkelparkeringsplasser skal være i garasjeanlegg eller under tak, med låsemulighet og i nærhet av bebyggelsens inngangsparti. Det tillates ikke permanent bilparkeringsareal på terreng.

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

3.1 Vertikalnivå 1

3.1.1 Kjørevei, felt KV3

3.1.1.1 Arealbruk

Det kan oppføres anlegg og konstruksjoner for veiformål.

3.2 Vertikalnivå 2

3.2.1 Kjørevei, felt KV1, f_KV2

Det kan oppføres anlegg og konstruksjoner for veiformål. Vei skal utføres med fast dekke og i henhold til Oslo kommunes gate og veinormal.

Felt KV1 skal utformes som avkjørsel.

Felt f_KV2 er felles for gnr./bnr. 47/251, 47/355 og senere utskilte eiendommer.

3.3 Gang- og sykkelvei

3.3.1 Arealbruk

Det kan oppføres anlegg og konstruksjoner, herunder støttemurer, for gang- og sykkelveiformål.

3.3.2 Utforming

Gang- og sykkelvei skal ha bredde fem meter (tre + to), utføres med fast dekke og være gjennomgående gjennom avkjørsel.

3.3.3 Eierskap

Gang- og sykkelvei er offentlig.

3.4 Annen veggrunn – grøntareal, felt o_VG1, o_VG2, f_VG3

3.4.1 Arealbruk

I felt o_VG1, o_VG2 og f_VG3 kan det oppføres anlegg og konstruksjoner i tilknytning til vegformålet, herunder støttemurer, belysning, overvannshåndtering og areal for tilknytning til gangfelt, sykkelveg og fortau. Arealer regulert som annen veggrunn – grøntareal skal tilsås og beplantes, steinsettes eller opparbeides på en annen parkmessig måte.

3.4.2 Eierskap

Felt o_VG1 og o_VG2 er offentlig. Felt f_VG3 er felles for gnr./bnr. 47/251, 47/355 og senere utskilte eiendommer.

Bestemmelser til hensynssoner (pbl. §§ 16-6, 12-7 og 11-8)

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

4.1 Fellesbestemmelser for sikrings- og faresoner

Gjeldende reguleringsplaner innenfor hensynssonen skal videreføres med mindre noe annet fremgår av denne planen.

4.2 Andre sikringssoner – vannforsyningsanlegg H190

4.2.1 Felt H190_1

Det tillates ikke boret brønner for vann, energi eller gjennomført andre søknadspliktige eller ikke-søknadspliktige tiltak med fysiske inngrep under kote +100 i grunnen, med mindre disse på forhånd er godkjent av Oslo kommune, Vann- og avløpsetaten.

4.2.2 Felt H190_2

Det tillates ikke boret brønner for vann, energi eller gjennomført andre søknadspliktige eller ikke-søknadspliktige tiltak med fysiske inngrep i grunnen, med mindre disse på forhånd er godkjent av Oslo kommune, Vann- og avløpsetaten.

Det tillates innenfor sikringssonen rydding av vegetasjon i en sone på fire meter rundt felt A1 og A2.

4.2.3 Felt H190_3, H190_4

Det tillates sikringstiltak for tunnel som f.eks. bolting og injisering.

4.3 Faresone for høyspenningsanlegg H370

4.3.1 Felt H370_1

Det er ikke tillatt med ny bebyggelse innenfor hensynssonen og alle tiltak i terrenget og anleggsarbeid innenfor hensynssonen skal på forhånd være avklart med ledningseier.

4.3.2 Felt H370_2-3

Det tillates ikke gjennomført søknadspliktige eller ikke-søknadspliktige tiltak i grunnen, med mindre disse på forhånd er avklart med netteier.

Bestemmelser til bestemmelsesområder

5 Bestemmelsesområde

5.1 BG #1–6 (anleggs- og riggområde)

Innenfor bestemmelsesområde #1–6 er det tillatt med anleggs- og riggområde i anleggsfasen for tiltakene. Området tillates midlertidig benyttet til brakkerigg, verksted, lagerplass, kjøreareal, parkeringsareal, renseanlegg for vann, mellomlagring av masser og annet som er nødvendig for gjennomføring av anleggsarbeidet. Innenfor området tillates midlertidige terrengendringer, støttemurer og andre tiltak som ledd i etablering og drift av anleggs- og riggområdet.

Dersom ikke annet fremgår av denne plan, skal alle områder hvor det er utført anlegg, eller som er benyttet i anleggsvirksomheten, senest ett år etter at tiltaket er avsluttet/satt i drift, være tilbakeført til opprinnelig tilstand eller istandsettes i henhold til utomhusplan/landskapsplan/ byggeplan, jf. punkt 1.4. Utomhusplaner/landskapsplaner skal vise hvordan området skal fremstå etter at anlegget er avsluttet. Disse skal vise veier, terrengutforming, beplantning, gangarealer/stier, eventuelt sambruk med videre.

Innenfor #1 tillates plassering av lekter for massetransport, men anleggsaktiviteten skal ikke medføre at atkomst til Sollerud småbåthavn blokkeres.

Innenfor# 1 og #2 tillates det å legge om gangveier og lysløyper som skal være åpne for bruk i hele anleggsperioden. Etter endt anleggsaktivitet skal terrenget tilbakestilles. Matjord på Husebyjordet legges tilbake.

Innenfor #2 skal eventuelle trær som må felles for å gjennomføre tiltaket fremgå av plan for anleggs- og riggområder pkt. g. Øvrige trær beskyttes med byggegjerder, eventuelt matter, i anleggsperioden.

Innenfor #4 skal atkomst for Statnett SF til eksisterende energianlegg opprettholdes.

Innenfor #5 skal asketreet i almelunden og trerekke langs Søsterhjemmet bevares og rotsoner sikres. Riggfunksjoner skal plasseres slik at øvrige trær med rotsoner ikke skades. Eventuelle trær som må felles for å gjennomføre tiltaket skal fremgå av plan for anlegg og riggområder pkt. g. Trær som skal bevares må beskyttes med byggegjerder, eventuelt matter, i anleggsperioden. Dette gjelder også for trær med rotsone som ligger i randsonen mot byggeområdet. Trær som må felles eller blir skadet skal etter at anlegget er ferdigstilt erstattes med nye trær, med minimum omkrets på 20 cm en meter over terreng.

Om almetrær innenfor #6 skades som en følge av anleggsvirksomheten skal de erstattes med samme antall tre av samme art når anlegget er ferdigstilt. Nyplantete trær skal ha minimum omkrets på 20 cm én meter over bakken.

5.2 BG #7 (teknisk bygg)

Innenfor bestemmelsesområde #7 tillates det bygd ett teknisk bygg til snøproduksjon. Maksimalt tillatt BYA for teknisk bygg 30 m^2. Det tillates gesimshøyde på inntil 3,0 meter og mønehøyde inntil 4,0 meter.

Rekkefølgebestemmelser og vilkår for gjennomføring

6 Før igangsetting (felt A1–A7)

6.1 Nødvendige støytiltak

Før igangsetting av sprengningsarbeider skal eventuelle nødvendige støytiltak være ferdig opparbeidet etter godkjent plan, jf. 1.4.4.

6.2 Anlegg for overvannshåndtering i anleggsfase

Før igangsetting av tunnelarbeid skal nødvendige anlegg for tunnelvann og overvannshåndtering i anleggsfase være ferdig opparbeidet etter godkjent plan, jf. 1.4.2.

6.3 Gangveier, lysløype og tursti

Før arbeid med hovedanlegget herunder etablering av anleggsveier, og tunnelpåhugg kan startes opp skal gangveier og lysløype på felt #1 og #2 samt lysløype og tursti ved Makrellbekken på felt # 4 være midlertidig lagt om etter godkjent plan, jf. 1.4.4.

7 Før bebyggelse og anlegg tas i bruk (felt A1–A5)

7.1 Utomhusanlegg

Senest 12 måneder etter avsluttet anleggsarbeid, skal alle utomhusanleggene være ferdig opparbeidet etter godkjent plan, jf. 1.4.1.

7.2 Husebybakken Skipark

Senest 12 måneder etter avsluttet anleggsarbeid, skal Husebybakken Skipark være reetablert etter godkjent plan, jf. 1.4.4.

7.3 Kompenserende tiltak for barn og unge

Senest 12 måneder etter avsluttet anleggsarbeid, skal kompenserende tiltak i form av opparbeiding av manglende turveilenke (A12), nord for Smithssvingen, være ferdig.

Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved bystyrets vedtak av 13.11.2019 sak 358. Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 22.11.2019

Ina Rognerud bem.

OSLO KOMMUNE

Reguleringsplan for ny vannforsyning Oslo – Huseby vannbehandlingsanlegg

Reguleringsbestemmelser
Detaljregulering for gnr./bnr. 29/4 m.fl.

20 plankart merket UTI-201708944, datert 29.01.2019 og revidert 26.06.19 og 20.09.2019.

Planens hensikt

Formålet med reguleringsplanen er å legge til rette for etablering av nytt vannbehandlingsanlegg og overføringstunneler for vannforsyning med tilhørende anlegg og konstruksjoner.

Fellesbestemmelser

1 Fellesbestemmelser for hele planområdet

1.1 Overvannshåndtering

Overvann skal håndteres lokalt ved infiltrasjon i grunnen eller ledes frem til nærmeste resipient, og skal fortrinnsvis håndteres i åpne løsninger. Overvann som ledes til resipient skal ha god vannkvalitet. Overvann fra anleggsvirksomhet skal renses.

1.2 Automatisk fredete kulturminner

Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredete kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/eller brent stein etc., skal arbeidet øyeblikkelig stanses og Byantikvaren varsles, jf. lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50, § 8.

1.3 Miljøkvalitet

1.3.1 Støy i anleggsfasen

For støy i anleggsfase skal den til enhver tid gjeldende statlige retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen T-1442, tabell 3, «øvrig industri» legges til grunn. For støynivå på natt skal grenseverdier i Oslo kommunes støyforskrift benyttes. Veileder M-128, kapittel 4 og 9.9 skal benyttes for beregning og dimensjonering av tiltak for begrensning av bygge- og anleggsstøy.

Helseetaten vil være koordinerende myndighet når det gjelder behandling av søknader om nødvendige dispensasjoner og forhåndsgodkjenninger etter støyforskriften §§ 12, 14 og 15. Plan og dokumentasjon med oversikt over støyende aktiviteter og avbøtende tiltak skal forelegges Helseetaten for alle aktiviteter som utvikler støy som kan overskride grenseverdiene i forskriften § 12 og impulsiv støy som krever godkjenning etter § 14.

Dispensasjon og godkjenning skal foreligge ved søknad om igangsettingstillatelse. Følgende dokumentasjon skal utarbeides og vedlegges søknad om tillatelse til å gjennomføre arbeider som kan overskride grenseverdiene:

a) Beregninger av støyende hovedaktiviteter med utarbeiding av nødvendig støysonekart.
b) Fremdriftsplan med synliggjøring av hovedaktiviteter og varighet.
c) Valg av arbeidsmetoder, utstyr, driftstider og mulige støyreduserende tiltak.
d) Plan for kontroll og dokumentasjon av støyforhold under gjennomføringen av arbeidet.
e) En konkret plan for informasjon/kommunikasjon med berørte parter. Berørte naboer skal varsles om støyende arbeider i henhold til anbefalingene i T-1442.
f) Strategi for håndtering av støyklager og tilbud om erstatningsboliger.

For innendørs strukturlyd fra arbeid i tunnel gjelder innendørs grenseverdier T-1442, tabell 6. For tunnelanlegg skal tydelig borelyd og piggelyd gi en skjerping av grensene med 5 dB.

1.3.2 Støy i driftsfasen

For støy i driftsfase skal den enhver tid gjeldende statlige retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen T-1442, tabell 3, «Øvrig industri» legges til grunn.

1.3.3 Vibrasjoner

For vibrasjoner og påvirkning fra anleggsvirksomhet på boligbygninger og andre vibrasjonsfølsomme bygninger skal følgende maksimale rammer legges til grunn:

Tabell 1: Grenseverdier for vibrasjoner hentet fra NS8141 (noe forenklet)

Bygning	Antatt fundamentering/grunnforhold	Vibrasjonsgrense (vertikal svingehastighet v) (mm/s)	
		Avstand 5-30 m	Avstand > 30 m
Næringsbygg og boliger i normal tilstand	Grunnmur eller plate på sand, grus, silt, leire	20	15
	Grunnmur på fast morene, sprengstein	30	25
	Grunnmur eller peler/pilarer til fast berg evt. tynt avrettingslag over berg	50	50
Transformatorer med tilbehør	All fundamentering	20	20
Høyspentmaster	All fundamentering	30	50
Høyspentmaste-vanger	All fundamentering	20	50

For byggverk som er i en ømtålig tilstand (tydelige setningsskader, sviktende fundamentering etc.), reduseres grenseverdiene med en faktor 0,8. Under anleggsfase som omfatter større og vedvarende sprengningsarbeider skal det gjennomføres kontinuerlige vibrasjonsmålinger i sprengningsperioden på forventet utsatte lokaliteter. Om nødvendig skal det gjennomføres avbøtende tiltak.

1.4 Dokumentasjonskrav og særskilt underlag til byggesaksbehandlingen

1.4.1 Utomhusplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det for felt avsatt til vannforsyningsanlegg innsendes utomhusplan i målestokk 1:200. Planen skal vise hvordan de deler av overflaten som er berørt av anlegget skal opparbeides som uteoppholdsareal for nye vannforsyningsanlegg. Planen skal vise/dokumentere: gjerder, støttemurer, gangveier, internveier med snuareal, parkeringsareal for sykkel og oppstillingsplass for utrykningskjøretøy, håndtering av renovasjon, overvann og snø, stigningsforhold og belysning. Planen skal redegjøre for eksisterende og fremtidig terreng, trær, beplantning og grønne vegetasjonsflater.

Utomhusplanen skal godkjennes samtidig med rammetillatelse. Uteoppholdsarealene skal være ferdig opparbeidet i samsvar med den godkjente utomhusplanen senest 6 måneder etter at det er gitt midlertidig brukstillatelse. Utomhusplan for driftsbygg (felt A1) skal forelegges Byantikvaren. Byantikvarens uttalelse skal følge søknad om rammetillatelse.

1.4.2 Plan for anleggs- og riggområder

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det vedlegges plan for anleggsfasen. Anleggsfasen skal gjennomføres på en skånsom måte for å unngå unødvendige inngrep i eksisterende terreng og vegetasjon, samt unngå senkning av grunnvannstand og setningsskader på bebyggelse i og rundt tiltaksområdet.

Plan for anleggs- og riggområder skal redegjøre for:

a) Utbyggingsfaser/gjennomføring.
b) Plassering og arealbehov for rigg- og anleggsområder, midlertidige massedeponier, lagerplasser, atkomst, parkering, anleggsgjerder mv.
c) Kjøremønster for hvordan trafikken forbi og gjennom området skal håndteres, herunder anleggstrafikk. Kjøremønster skal kartfestes.
d) Nødvendige trafikksikkerhetstiltak med særlig vekt på trygg og fremkommelig vei for fotgjengere og syklister, kollektivtrafikk og beredskapskjøretøyer. Skoleveier skal ivaretas spesielt.
e) Planlagte tiltak for å ivareta atkomst- og parkeringsbehov for bolig- og næringsbebyggelse som berøres midlertidig i anleggsfasen.
f) Tiltak for istandsetting av arealer herunder beplantning som påvirkes midlertidig i anleggsfasen, jf. punkt 5 Midlertidig anlegg- og riggområde.
g) Alle inngrep i eksisterende vassdrag, terreng og vegetasjon/trær.
h) Beskrivelse og kartfesting av sikringstiltak for eksisterende terreng og vegetasjon/trær som skal ivaretas i anleggsfasen.
i) Beskrivelse av hvordan hensynet til kulturminner og kulturmiljøer skal ivaretas i anleggsfasen og sikres mot at skade oppstår som følge av anleggsfasen.

j) Håndtering av støy, vibrasjoner og luftforurensning og forurensning av grunn med beskrivelse av avbøtende tiltak. Det utarbeides en egen beredskapsplan for håndtering av uventet grunnforurensning i hele planområdet.
k) Nødvending omlegging av eksisterende vann- og avløpsanlegg.
l) Behandling av overvann, herunder valg av løsninger. Dette gjelder både tunnelvann, takvann, overflatevann og drensvann.
m) Hvordan anleggsarbeider og anleggstrafikk påvirker friområder og tilliggende rekreasjonsarealer.

Planen for anleggs- og riggområder skal oversendes Statens vegvesen og kommunal veimyndighet for uttalelse.

1.4.3 Plan for miljøoppfølging/kvalitetsprogram for miljø og energi

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det foreligge miljøoppfølgingsplan. Miljøoppfølgingsplanen skal redegjøre for forhold knyttet til massehåndtering, herunder transport, støy og vibrasjoner, utslipp til luft, vann og grunn, nærmiljø og friluftsliv, naturmiljø (inkludert tiltak mot spredning av uønskede, fremmede arter), landskap, kulturminner og kulturmiljø samt materialvalg, avfallshåndtering og energibruk i anleggsfase og i permanent situasjon. Miljøoppfølgingsplanen skal sette krav til maksimal innlekkasje av grunnvann i fjellanlegget. I anleggs- og riggområder som drenerer til Mærradalsbekken, Makrellbekken eller Akerselva skal det gjennomføres nødvendige beredskapstiltak for å redusere risiko for utslipp eller annen negativ påvirkning av vassdragene. Plan- og bygningsetaten skal godkjenne innholdet i planen.

1.4.4 Øvrige dokumentasjonskrav

Ved etablering av tiltak som gir vesentlig nær- eller fjernvirkning skal det senest ved søknad om rammetillatelse utarbeides perspektivillustrasjoner eller annet materiale som i nødvendig grad belyser tiltakets visuelle virkninger.

Sammen med søknad om rammetillatelse for nye vannforsyningsanlegg innenfor planområdet skal det foreligge plan for reetablering av Husebybakken Skipark.

Sammen med søknad om rammetillatelse for nye vannforsyningsanlegg innenfor planområdet skal det foreligge plan for nødvendige støyskjermingstiltak. Krav til plan for nødvendige støytiltak faller bort dersom det dokumenteres at grenseverdier for støy vil overholdes.

Sammen med søknad om rammetillatelse til omlegging av gang- og sykkelvei langs Sørkedalsveien skal det foreligge byggeplan for tiltakene som viser plassering i terreng og utforming. Den skal godkjennes av Bymiljøetaten og Statens vegvesen.

Sammen med søknad om rammetillatelse for nye vannforsyningsanlegg og andre tiltak som berører forvaltningsinteressene til Forsvaret, Bane NOR SF, Sporveien AS og Statens vegvesen, skal det foreligge uttalelse fra disse.

Bestemmelser til arealformål

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

2.1 Vertikalnivå 1

2.1.1 Vannforsyningsanlegg, felt A6, A7

2.1.1.1 Arealbruk

I felt A6 og A7 kan det oppføres konstruksjoner og anlegg for vannforsyning og tilhørende funksjoner.

2.2 Vertikalnivå 2

2.2.1 Vannforsyningsanlegg, felt A1, A2, A3, A4, A5

2.2.1.1 Arealbruk

I felt A1 kan det oppføres bebyggelse, konstruksjoner og anlegg for vannforsyning og tilhørende funksjoner. I felt A2–A5 kan det oppføres konstruksjoner og anlegg for vannforsyning og tilhørende funksjoner.

2.2.1.2 Utnyttelse

Tillatt utnyttelse for felt A1–A5 er inntil %-BYA= 80.

2.2.1.3 Plassering

Plassering av bebyggelse, konstruksjoner og anlegg skal skje innenfor byggegrense angitt på plankart. Mindre anlegg og konstruksjoner, som støttemurer, gjerder etc. tillates etablert utenfor byggegrense. Der det ikke er angitt byggegrense, går byggegrense i formålsgrense.

2.2.1.4 Høyder

Felt A1

Tillatt maksimal høyde for konstruksjoner (tunnelportal) er kote +148. Tillatt maksimal høyde for bebyggelse er kote +150. Tillatt maksimal høyde for tekniske anlegg på tak er kote +152.

Felt A2

Tillatt maksimal høyde for bebyggelse er kote +158.

Felt A3

Tillatt maksimal høyde for konstruksjoner er kote +67.

Felt A4

Tillatt maksimal høyde for konstruksjoner er kote +83.

Felt A5

Tillatt maksimal høyde for konstruksjoner er kote +31.

2.2.1.5 Utforming

Bebyggelse, anlegg og konstruksjoner, inkludert gjerder, innenfor felt A1 skal gis en utforming som er tilpasset naturgitte og menneskeskapte omgivelser. Det skal legges vekt på å dempe fjernvirkning ved bruk av estetiske virkemidler og beplantning. Med estetiske virkemidler menes materialbruk og fargebruk på byggets fasade. Materialbruk for portalers eksteriør skal i hovedsak være betong og/eller naturstein.

Nærområdets landskap/terreng skal være førende ved plassering av bebyggelse, slik at bebyggelsen tilpasses terrenget i størst mulig grad. Utearealene skal være godt forankret til stedet gjennom god terrengtilpasning med tilbakefylling av masser og nyplanting av vegetasjon. Takene skal behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Tekniske installasjoner som ventilasjon og eksosavkast skal integreres i den arkitektoniske utformingen. Solceller på tak og fasader tillates. Reflekterende takflater tillates ikke, med unntak av solceller.

For å redusere visuelle nær- og fjernvirkninger av installasjoner i felt A2 skal stedets omgivelser være førende for material- og fargevalg. Farge- og materialvalg for gjerder skal også tilpasses stedets omgivelser.

Materialbruk for tunnelportalenes eksteriør skal i hovedsak være betong og/eller naturstein i felt A3, A4 og A5. Konstruksjonene tilpasses terrenget i størst mulig grad, og tilbakefylling av masser tilpasses konstruksjon og terreng.

2.2.1.6 Avkjørsel

Atkomst til felt A1 er via felt KV1. Atkomst til felt A2, A3, A4 og A5 tillates for drift og vedlikehold.

2.2.1.7 Parkering

For bebyggelse i felt A1 skal det etableres minimum 20 sykkelparkeringsplasser og maksimum 20 bilparkeringsplasser. Sykkelparkeringsplasser skal være i garasjeanlegg eller under tak, med låsemulighet og i nærhet av bebyggelsens inngangsparti. Det tillates ikke permanent bilparkeringsareal på terreng.

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

3.1 Vertikalnivå 1

3.1.1 Kjørevei, felt KV3

3.1.1.1 Arealbruk

Det kan oppføres anlegg og konstruksjoner for veiformål.

3.2 Vertikalnivå 2

3.2.1 Kjørevei, felt KV1, f_KV2

Det kan oppføres anlegg og konstruksjoner for veiformål. Vei skal utføres med fast dekke og i henhold til Oslo kommunes gate og veinormal.

Felt KV1 skal utformes som avkjørsel.

Felt f_KV2 er felles for gnr./bnr. 47/251, 47/355 og senere utskilte eiendommer.

3.3 Gang- og sykkelvei

3.3.1 Arealbruk

Det kan oppføres anlegg og konstruksjoner, herunder støttemurer, for gang- og sykkelveiformål.

3.3.2 Utforming

Gang- og sykkelvei skal ha bredde fem meter (tre + to), utføres med fast dekke og være gjennomgående gjennom avkjørsel.

3.3.3 Eierskap

Gang- og sykkelvei er offentlig.

3.4 Annen veggrunn – grøntareal, felt o_VG1, o_VG2, f_VG3

3.4.1 Arealbruk

I felt o_VG1, o_VG2 og f_VG3 kan det oppføres anlegg og konstruksjoner i tilknytning til vegformålet, herunder støttemurer, belysning, overvannshåndtering og areal for tilknytning til gangfelt, sykkelveg og fortau. Arealer regulert som annen veggrunn – grøntareal skal tilsås og beplantes, steinsettes eller opparbeides på en annen parkmessig måte.

3.4.2 Eierskap

Felt o_VG1 og o_VG2 er offentlig. Felt f_VG3 er felles for gnr./bnr. 47/251, 47/355 og senere utskilte eiendommer.

Bestemmelser til hensynssoner (pbl. §§ 16-6, 12-7 og 11-8)

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

4.1 Fellesbestemmelser for sikrings- og faresoner

Gjeldende reguleringsplaner innenfor hensynssonen skal videreføres med mindre noe annet fremgår av denne planen.

4.2 Andre sikringssoner – vannforsyningsanlegg H190

4.2.1 Felt H190_1

Det tillates ikke boret brønner for vann, energi eller gjennomført andre søknadspliktige eller ikke-søknadspliktige tiltak med fysiske inngrep under kote +100 i grunnen, med mindre disse på forhånd er godkjent av Oslo kommune, Vann- og avløpsetaten.

4.2.2 Felt H190_2

Det tillates ikke boret brønner for vann, energi eller gjennomført andre søknadspliktige eller ikke-søknadspliktige tiltak med fysiske inngrep i grunnen, med mindre disse på forhånd er godkjent av Oslo kommune, Vann- og avløpsetaten.

Det tillates innenfor sikringssonen rydding av vegetasjon i en sone på fire meter rundt felt A1 og A2.

4.2.3 Felt H190_3, H190_4

Det tillates sikringstiltak for tunnel som f.eks. bolting og injisering.

4.3 Faresone for høyspenningsanlegg H370

4.3.1 Felt H370_1

Det er ikke tillatt med ny bebyggelse innenfor hensynssonen og alle tiltak i terrenget og anleggsarbeid innenfor hensynssonen skal på forhånd være avklart med ledningseier.

4.3.2 Felt H370_2-3

Det tillates ikke gjennomført søknadspliktige eller ikke-søknadspliktige tiltak i grunnen, med mindre disse på forhånd er avklart med netteier.

Bestemmelser til bestemmelsesområder

5 Bestemmelsesområde

5.1 BG #1–6 (anleggs- og riggområde)

Innenfor bestemmelsesområde #1–6 er det tillatt med anleggs- og riggområde i anleggsfasen for tiltakene. Området tillates midlertidig benyttet til brakkerigg, verksted, lagerplass, kjøreareal, parkeringsareal, renseanlegg for vann, mellomlagring av masser og annet som er nødvendig for gjennomføring av anleggsarbeidet. Innenfor området tillates midlertidige terrengendringer, støttemurer og andre tiltak som ledd i etablering og drift av anleggs- og riggområdet.

Dersom ikke annet fremgår av denne plan, skal alle områder hvor det er utført anlegg, eller som er benyttet i anleggsvirksomheten, senest ett år etter at tiltaket er avsluttet/satt i drift, være tilbakeført til opprinnelig tilstand eller istandsettes i henhold til utomhusplan/landskapsplan/ byggeplan, jf. punkt 1.4. Utomhusplaner/landskapsplaner skal vise hvordan området skal fremstå etter at anlegget er avsluttet. Disse skal vise veier, terrengutforming, beplantning, gangarealer/stier, eventuelt sambruk med videre.

Innenfor #1 tillates plassering av lekter for massetransport, men anleggsaktiviteten skal ikke medføre at atkomst til Sollerud småbåthavn blokkeres.

Innenfor# 1 og #2 tillates det å legge om gangveier og lysløyper som skal være åpne for bruk i hele anleggsperioden. Etter endt anleggsaktivitet skal terrenget tilbakestilles. Matjord på Husebyjordet legges tilbake.

Innenfor #2 skal eventuelle trær som må felles for å gjennomføre tiltaket fremgå av plan for anleggs- og riggområder pkt. g. Øvrige trær beskyttes med byggegjerder, eventuelt matter, i anleggsperioden.

Innenfor #4 skal atkomst for Statnett SF til eksisterende energianlegg opprettholdes.

Innenfor #5 skal asketreet i almelunden og trerekke langs Søsterhjemmet bevares og rotsoner sikres. Riggfunksjoner skal plasseres slik at øvrige trær med rotsoner ikke skades. Eventuelle trær som må felles for å gjennomføre tiltaket skal fremgå av plan for anlegg og riggområder pkt. g. Trær som skal bevares må beskyttes med byggegjerder, eventuelt matter, i anleggsperioden. Dette gjelder også for trær med rotsone som ligger i randsonen mot byggeområdet. Trær som må felles eller blir skadet skal etter at anlegget er ferdigstilt erstattes med nye trær, med minimum omkrets på 20 cm en meter over terreng.

Om almetrær innenfor #6 skades som en følge av anleggsvirksomheten skal de erstattes med samme antall tre av samme art når anlegget er ferdigstilt. Nyplantete trær skal ha minimum omkrets på 20 cm én meter over bakken.

5.2 BG #7 (teknisk bygg)

Innenfor bestemmelsesområde #7 tillates det bygd ett teknisk bygg til snøproduksjon. Maksimalt tillatt BYA for teknisk bygg 30 m^2. Det tillates gesimshøyde på inntil 3,0 meter og mønehøyde inntil 4,0 meter.

Rekkefølgebestemmelser og vilkår for gjennomføring

6 Før igangsetting (felt A1–A7)

6.1 Nødvendige støytiltak

Før igangsetting av sprengningsarbeider skal eventuelle nødvendige støytiltak være ferdig opparbeidet etter godkjent plan, jf. 1.4.4.

6.2 Anlegg for overvannshåndtering i anleggsfase

Før igangsetting av tunnelarbeid skal nødvendige anlegg for tunnelvann og overvannshåndtering i anleggsfase være ferdig opparbeidet etter godkjent plan, jf. 1.4.2.

6.3 Gangveier, lysløype og tursti

Før arbeid med hovedanlegget herunder etablering av anleggsveier, og tunnelpåhugg kan startes opp skal gangveier og lysløype på felt #1 og #2 samt lysløype og tursti ved Makrellbekken på felt # 4 være midlertidig lagt om etter godkjent plan, jf. 1.4.4.

7 Før bebyggelse og anlegg tas i bruk (felt A1–A5)

7.1 Utomhusanlegg

Senest 12 måneder etter avsluttet anleggsarbeid, skal alle utomhusanleggene være ferdig opparbeidet etter godkjent plan, jf. 1.4.1.

7.2 Husebybakken Skipark

Senest 12 måneder etter avsluttet anleggsarbeid, skal Husebybakken Skipark være reetablert etter godkjent plan, jf. 1.4.4.

7.3 Kompenserende tiltak for barn og unge

Senest 12 måneder etter avsluttet anleggsarbeid, skal kompenserende tiltak i form av opparbeiding av manglende turveilenke (A12), nord for Smithssvingen, være ferdig.

Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved bystyrets vedtak av 13.11.2019 sak 358. Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 22.11.2019

Ina Rognerud, bem.

Oslo

S-2255

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

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

Vedtaksdato: 28.07.1977
Vedtatt av: Miljøverndepartementet
Vedtaksdokumenter: 197701394
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: OSLO LOKAL
Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015. Se også S-2037,1.10.87 endr.reg.best.
Knytning(er) mot andre planer: V300589, V290689, V300187, V080384, 26394, 20483, 16578, 37684, 21884, V131284, V100495, 5984, 23383, 39183, 6382, 41871, 2390, V160184, V280186, V190482N2, 43392, 1491, V240993, 2490, 20090, 17490, 9993, V190482, 3483, V310184, 15081, 16386, V201089, V311090, 28490, V170887, 5290, V070492, 20483, 6182, 2901, V110396, V290894, 3338, V280885, 15189, 8886, V301288, V220380, V130679, 36982, 8786, 33390, V030993, V190192, V080285, 24385, V160895, V270398, V030806N2, V181209N2, V190902, V120105, V121010, V311002, V221096, V231095, V231296, V011002, V151100, V120297, V200905N2, 2306, V150796, V161001, V060597, V150596, 19106, V301006N3, V080610

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
TRONDHEIMSVEIEN 3[BIS] * OSLO 5

GH/SP

KOPI

Oslo, den 15/9-71

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Bentsegaten 5-7.
Arbeidets art
Nybygg.
Bygningens art
Boligblokk m/garasje.
Byggherre
A/S Eiendomssanering, Arendalsgt.22, Oslo 4.
Byggemelder
Ark.ne Blakstad & Hovind, Fr.Nansensv.2, Oslo 3.
Ansvarshavende
Murmester Ola Nafstad, Økernveien 9, Oslo 6.

Journalnr.
69/2001
Avsluttende synsforretning
10/9-71

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn. Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

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

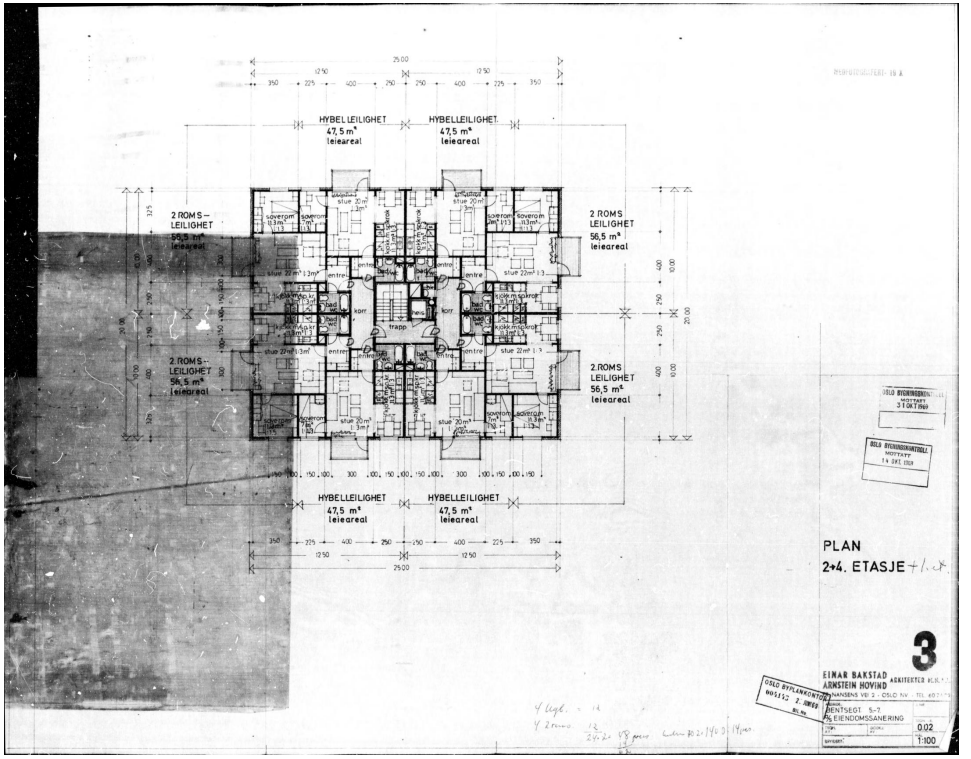
Forbehold:

I henhold til avgitt tinglyst erklæring.

Direktørens navn:
G.Heber

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

Nkr. C 15 4000. ARKIVKVAL. STANDARD



Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Bygdøy Allé

Bygdøy Alle 34, 0265 OSLO

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Frogner, Skillebekk, Skøyen, Bygdøy, Snarøya, Aker Brygge, Briskeby og Fornebu godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

nordvikbolig.no/kontorer/skoeyen

22049898

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet/rekkehus: **11 800,-**

Storebrand
Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP
Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand
Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP
HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

GENERELT
Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/ avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/ dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/ UTSTYR.
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virking fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Til høyre gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig 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.

Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte “motbud”), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Oppdragsnummer: 13-0229/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Arendalsgata 22 0463 OSLO

Betegnelse: Gnr 221, bnr 19, snr 12 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no