NORDVIK

# Frederik Glads gate 1

1 soverom | 42 kvm | Andelsleilighet



Velkommen til

# Frederik Glads gate 1

## Innhold


| | |
|---|---|
| 4 | Nøkkelinformasjon |
| 5 | Planløsning |
| 6 | Bilder |
| 13 | Om boligen |
| 23 | Nabolagsprofil |
| 25 | Vedlegg |
| 49 | Egenerklæringsskjema |
| 55 | Andre vedlegg |
| 131 | Kontaktinfo |
| 134 | Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen |
| 137 | Forbrukerinformasjon om budgivning |
| 138 | Budskjema |


Salgsoppgave produsert 02.10.2026









# Nøkkelinformasjon

Lys 2-roms andelsleilighet med sentral beliggenhet med fransk balkong | Felles takterrasse | IN-ordning | Høy 1. etasje

| | |
|---|---|
| Prisantydning | **4 120 000,-** |
| Omkostninger | **1 090,-** |
| Totalpris | **4 491 526,-** |
| Fellesgjeld | **370 436,-** |
| Fellesutgifter pr. mnd | **9 288,-** |
| BRA-i | **42 kvm** |
| Soverom | **1** |
| Boligtype | **Andelsleilighet** |
| Byggeår | **2005** |
| Eierform | **Andel** |

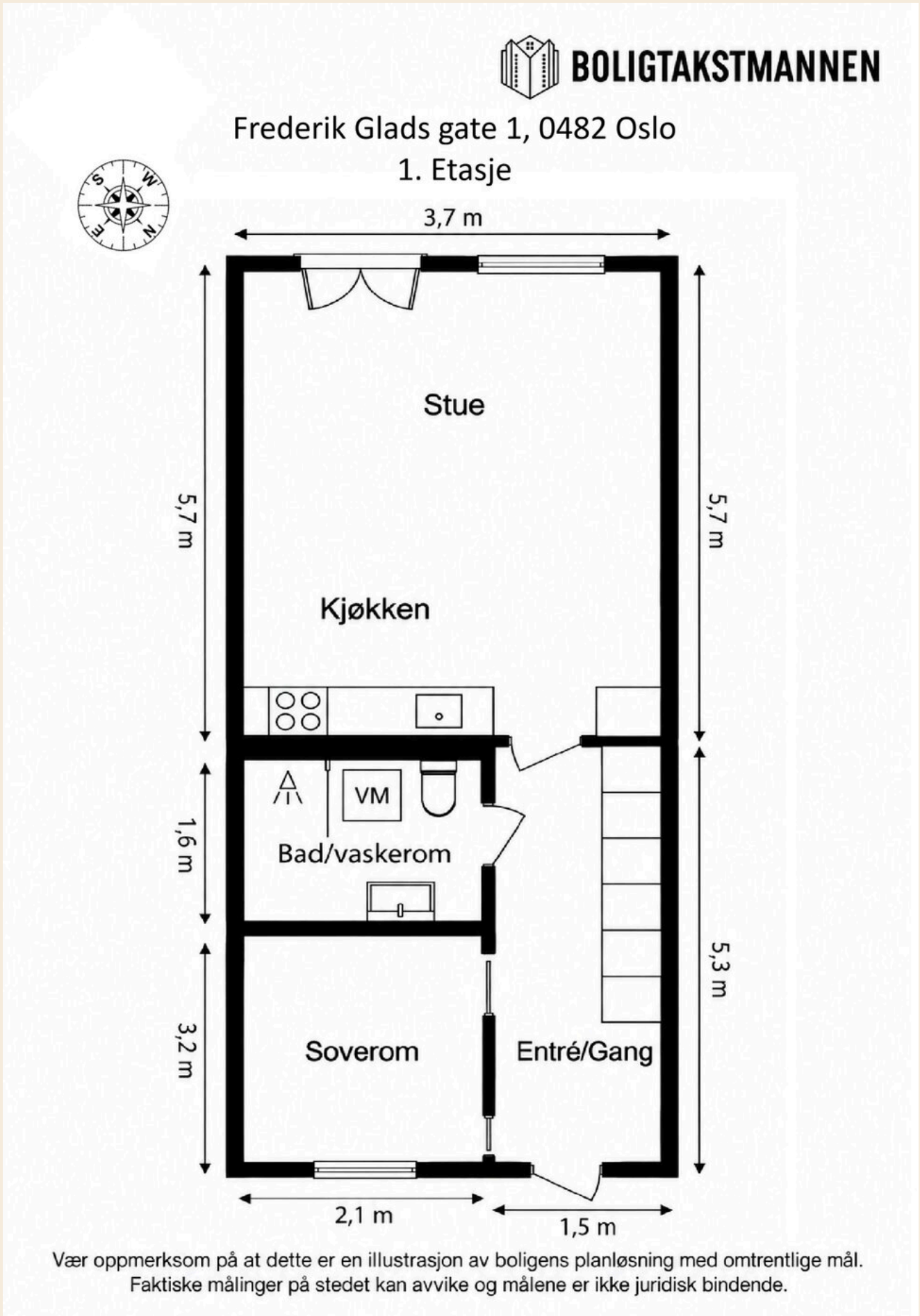
## Kort fortalt

Dette er en gjennomgående og fin 2-roms med en svært praktisk og god planløsning. Her får du store vindusflater, fransk balkong og flere felles takterrasser. Bo tilbaketrukket i rolige omgivelser, samtidig som du har nærhet til alt du trenger. Området byr på parker, hyggelige kaféer og god offentlig kommunikasjon.

Høy 1.etg
Fransk balkong
Trappefri adkomst
Tilgang på flere solrike takterrasser
V.vann & internett inkl.
Tidvis mulighet for kjøp/leie av garasjeplass
Lave omkostninger, ingen dokumentavgift
Dyrevennlig, trivelig borettslag og nærområde
IN-ordning, mulig å redusere felleskostnadene til 3 372,-
Åpen og sosial stue-/kjøkkenløsning
Kjellerbod

# Planløsning

**1. Etasje**
BRA-i: 42 kvm
Total BRA: 42 kvm




Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.






LOUIS VUITTON

















# Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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






# Om boligen

## Nøkkelinformasjon

**Oppdragsnummer**
20-0457/26

**Boligtype og eierform**
Andelsleilighet (Andel)

**Adresse og betegnelse**
Frederik Glads gate 1, 0482 OSLO
Gnr 224, bnr 395 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 13 i Det Glade Kvartal 1 Borettslag, org.nr. 988437662

**Selger**
Pegah Ghari

**Kjøpesum og omkostninger**
4 120 000,- (Prisantydning)
370 436,- (Andel av fellesgjeld)
---
4 490 436,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
1 090,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
10 590,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 491 526,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 501 026,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))
---

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Ved papirbasert tinglysing av pantedokument tilkommer en tilleggskostnad på kr 290,- for pantattest. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

## Om boligen

**Byggeår**
2005

**Etasje**
1

**Antall soverom**
1

**Arealer**
BRA-i: 42 kvm
BRA-e: 3 kvm
Totalt BRA: 45 kvm

Beskrivelse:

1. etasje:
BRA-i: 42 kvm. Entré/gang, bad/vaskerom, soverom, kjøkken og stue.
Total BRA: 42 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 3 kvm. Kjellerbod.
Total BRA: 3 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Tilgang med heis til 3 felles takterrasser og det er felles sykkelbod i kjelleren.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Det følger med en kjellerbod på ca. 2,9 m2, merket med nr. 109. Fransk balkong i stuen.

**Innhold**
Leiligheten inneholder entré, soverom, bad, stue og kjøkken med fransk balkong.
I tillegg disponerer andelen en ekstern bod.

**Standard**
Entré:
Velkommen inn! En lys og innbydende entré som gir et godt førsteinntrykk av leiligheten. Videre inn i gangen er det laget en stor garderobe som gir rikelig med oppbevaring til klær, yttertøy og sko.

Stue/kjøkken:
Kjøkken og stue ligger i en åpen løsning, og skaper sammen et sosalt oppholdsrom. Stuen er lys og hyggelig med plass til sofaseksjon med tilhørende møblement,

TV-benk og spisebord. Store vindusflater som gir rikelig med luft og lys i tillegg til fransk balkong.
Kjøkkeninnredning har glatte fronter og laminat benkeplate med nedfelt vask. Nisje for hvitevarer som følger med.

Soverom:
Soverommet er romslig med to innganger og har plass til en stor dobbeltseng med nattbord på hver side. Her er det også mulighet for å etablere en garderobeløsning dersom behovet skulle melde seg.

Baderom:
Badet er fra byggeår med flislagte overflater og varme i gulvet. Baderommet er innredet med vegghengt klosett, servant med skap og dusjhjørne med glassvegg. Opplegg for vaskemaskin.

**Parkering**
Det medfølger ikke parkering til leiligheten, men forretningsfører opplyser at garasjeplass kan leies av Amtmann Meinichs gate 15 AS.

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: 3.850 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 1.925 kroner for ett år
El-bil: 1.300 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 650 kroner for ett år

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

**Sammendrag selgers egenerklæring**
Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei
Eventuell kommentar: Borettslaget utførte rens av avløp i oktober 2024

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Nei
Eventuell kommentar: Borettslaget utførte rens av ventilasjon i oktober 2024

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Ja
Beskriv: Løst håndtak på støvsugerslange som er teipet sammen.

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?
Salgsoppgave fra 2009

**Bygningssakkyndig**
Johannes Barbantonis

**Byggemåte**
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig.
Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis.
Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. 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. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Leilighet i 1. etasje, adkomst via felles trappoppgang eller heis. Det er trappefri adkomst direkte fra bakgård (via Nils Huus gate). Grunnmuren er oppført i betong. Veggkonstruksjon i betong, utvendig kledd med malt murpuss. Taket er flatt med flere felles takterrasser. Etasjeskille er et betongdekke. Vindu og balkongdør med 2-lags isolerglass.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Våtrom: Bad/vaskerom. - Membran, tettesjikt og sluk
- Våtrom: Bad/vaskerom. - Sanitærutstyr
- Våtrom: Bad/vaskerom. - Dokumentasjon

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Ingen punkter

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Varmtvannsbereder - varmtvann er felles for hele bygget og er underlagt borettslagets ansvar

**Innbo og løsøre**
Følgende hvitevarer følger med boligen: Kjøleskap, komfyr og oppvaskmaskin
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og

installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

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

# Energi og oppvarming

**Energimerking**
Energimerking på boligen er C
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². 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**
Boligen har elektrisk oppvarming.

**Informasjon om strømforbruk**
Selger opplyser å ha hatt et årlig strømforbruk på 5 936 kWh.
Dette har gitt en årlig strømkostnad på ca. kr 11 000,-.

Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

# Økonomi

**Felleskostnader**
Kr 9 288,- pr. mnd.
Inkluderer: Lån nr: 11493623; IN lån 1 - Akonto renter kr 1 030,26,-
Lån nr: 11493623; IN lån 1 - Akonto avdrag kr 4 885,71,-
Lån i Obos-Banken kr 363,-
Dugnad kr 55,-
Felleskostnader 2 288,-
V.V.og felles strøm 395,-
Bredbånd 271,-

Fellesutgiftene inkluderer: Internett, Varmtvann og felles strøm, dugnadstillegg, betjening av fellesgjeld, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, vaktmestertjenester, forretningsførsel, drift og vedlikehold m.m.

**Kommunale avgifter**
Kommunale avgifter betales via felleskostnadene.

**Formuesverdi**
Primærbolig: Kr 1 238 139,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 4 952 555,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

**TV/Internett/Bredbånd**
Bredbånd levert av Telia er inkludert i felleskostnadene.

# Borettslaget

**Om borettslaget**
Det Glade Kvartal 1 Borettslag (org.nr. 988437662) har forretningsførsel utført av OBOS Eiendomsforvaltning. Selskapets årsregnskap revideres av BDO AS. Fellesområdene deles med to andre boligselskaper (NH6 og Det Glade Kvartal 2).

Gjennomførte oppgraderinger (2025–2026)
- Varmtvannsberedere: Nye beredere ble installert i januar 2026 av Bratfos Rørservice AS.
- Heis: Begge heisene har gjennomgått en teknisk oppgradering.
- Belysning: Det ble installert nye LED-lamper i alle fellesområder i januar/februar 2026.
- Strøm: Styret har inngått avtale om strømordningen «Norgespris» med binding frem til 31.12.2026.
- Driftsavtaler: Det er inngått serviceavtale for

rørsystemet med Bratfos Rørservice AS, avtale om elektrisk kontroll med Installatørene (Bjørn Wold), og vaktmesteravtale med Rudolfsens Vaktmesterservice fra 01.02.2026.

Planlagte tiltak og vedlikehold
- Fasader: OBOS Prosjekt har utarbeidet en tilstandsrapport for bygningsmassen. Rapporten påpeker behov for rengjøring, men indikerer ingen strakstiltak. Styret gjennomfører fasadevask våren 2026, og vil deretter undersøke eventuelle videre behov.
- Snørydding: Det ble inngått en midlertidig avtale for vinteren 2025–2026, og det pågår arbeid for å få til en felles ordning med naboselskapene for neste vinter.
- Garasjer: Styret arbeider overfor leietaker av garasjene med sikte på å avtale nødvendig vedlikehold.

**Forretningsfører**
OBOS Eiendomsforvaltning AS

**Forkjøpsrett**
Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget.

**Styregodkjennelse**
Overdragelse av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret i borettslaget. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eiendomsmegler bistår med innsending av søknad om styregodkjennelse. Kjøper bærer risikoen for å bli godkjent som ny andelseier i borettslaget, og kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent som ny eier. Kjøper gjøres oppmerksom på at boligen ikke kan tas i bruk før styrets godkjenning foreligger. Dersom styregodkjennelse ikke gis må kjøper videreselge boligen for egen regning og risiko.

**Informasjon om fellesgjeld**
Kr 370 436,-pr. 21.09.2026

Bank: Husbanken
Lånenr.: 11493623
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 4,04%
Restsaldo 10 135 073,49
Innfrielsesdato: 30.05.2031
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Ja

Bank: OBOS Boligkreditt AS
Lånenr.: 98207948861
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,58%
Restsaldo 7 112 859,00
Innfrielsesdato: 30.06.2051
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Nei

Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader fra 1.5.2026. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.

Selskapet har avtale om IN ordning. Ønsker kjøper å nedbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld, så bes denne ta kontakt med selskapets rådgiver for informasjon.

**Fellesformue**
Kr 38 196,- pr. 31.12.2025

**Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger**
Årsresultatet i 2025 endte på kr 2 848 164,-
Inneværende år er budsjettert med et overskudd på kr 2 207 940,-

Se vedlagt årsberetning med komplett regnskap og budsjett i salgsoppgaven for mer informasjon.

**Vedtekter og husordensregler**
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

**Beboernes forpliktelser og dugnader**
Det avholdes dugnader i borettslaget årlig.

**Dyrehold**
Borettslagets vedtekter og husordensregler inneholder ingen begrensninger knyttet til dyrehold.

**Borettslagets forsikring**
Tryg Forsikring
Polisenr. 6650209

# Tomt

**Beskrivelse av tomt**
Tomtestørrelse: 2 612 kvm (Eiertomt)
Arealbekreftelse fra Oslo er vedlagt salgsoppgaven.
Tomtegrenser er ikke kontrollert.

**Adkomst**
Se vedlagt kartskisse på høyre side i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med visningsskilt fra Nordvik.

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

# Områdebeskrivelse

**Beskrivelse av nærområdet**

Leiligheten har en sentral beliggenhet på Sandaker med kort vei til alle fasiliteter og servicetilbud. Området er kjent for sine store, flotte og frodige parker som kan nytes av store og små. Gangavstand til blant annet Torshovparken, Torshovdalen og Torshov kirkepark.

For turglade sjeler er det kun få minutter til turstier og vakre naturområder langs Akerselva, og elven fører deg opp til Marka eller ned til Sentrum. Langs elva finner du også flotte bygg og en spennende industrihistorie. Velger du å ta trikken oppover mot Marka tar det kun 10 minutter før man kan nyte de rolige omgivelsene i naturen, og ikke minst de flotte skiløypene på vinterstid.

Flere dagligvarebutikker i umiddelbar nærhet som både Coop Extra, Kiwi, Rema 1000, Joker i Brettevillesgate (søndagsåpent) samt Coop Mega på Sandaker senteret. Meget hyggelig lokal kafé hos Åpent Bakeri i Hans Nielsen Hauges gate. Åpent Bakeri blir Lofthus Samvirkelag på kveldene og deres pizza er regnet som en av byens beste. Det er også kort vei til Lillo Gård som i hovedsak består av nyoppførte bygg som omkranser det gamle gårdstunet og det vernede hovedhuset. Her er det etablert flere butikker som danner et hyggelig nærsenter for området. Her finner du Meny, restauranten Kompis, Mester Grønn og apotek.

Det er et godt utvalg av kultur- og servicetilbud i nærområdet. I Vogtsgate er det en rekke småbutikker og spesialforretninger. Konstabel med sin flotte interiørforretning og vår lokale slakter og delikatesseforretning Strøm Larsen bør nevnes. Spillplassen på Torshov har minigolf, volleyball, basketball, fotball og utendørs treningsapparater. Her er det fint å være for liten og stor. Videre har Torshov flotte kulturtilbud som Soria Moria konseptet Nieu med scene og egen bar, Torshovteatret, og Det andre teatret med koselig uteservering på sommerstid. Populære Vertshuset Grisen, Bar Polar, Albatross og Bruun Larsen byr på deilig mat og uteservering om sommeren.

En spasertur unna har du Storo storsenter med hele 140 butikker og flere restauranter. Det er et stort SATS-treningssenter på ca. 3.000 kvm i 4.etasje på senteret. Flere treningssentre finner du både i Grefsenveien, på Sagene og Myrens Sportssenter - Oslos råeste - med klatreverket, treningssenter og flere squashbaner. Norges største kinosenter, ODEON Oslo, ligger midt mellom Handelshøyskolen BI og Storo Storsenter. Kinoen har hele 14 saler og en bar med loungeområde.

Meget god offentlig kommunikasjon finner du rett ved. På dag- og kveldstid bringer T-banelinje 4 og 5 deg fra Storo T-banestasjon til alle kanter av byen. Trikk nr. 12, 15 og 18 går fra Grefsenveien få minutter fra leiligheten. Flybussen går fra Grefsen stasjon/Storokrysset, slik at det er kort vei for den som reiser mye.

# Offentlige forhold

**Ferdigattest/brukstillatelse**
Det foreligger ferdigattest for "oppføring av blokk/bygård/terrassehus" datert 30.01.2008.
Det foreligger ferdigattest for "tak over svalgang" datert 28.06.2016.

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

Det foreligger byggemeldte og godkjente tegninger som stemmer med dagens bruk.

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

**Regulerings- og arealplaner**
Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger, og følger regueringsplan S-2255 datert 25.07.77 og S-2937 datert 01.10.87. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

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

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

Pågående plansaker i området:
Grefsenveien/Sandakerveien mellom Åsengata og Grefsenveien 48 - Utarbeidelse av planforslag
Saksnummer: 202212601 - Reguleringssak
Mottatt sak: 10.02.2022
Kobling: Denne saken fortsetter i sak 2025/06693 KDP-4, kommunedelplan for Akerselva miljøpark, vedtatt 28.11.1990. I planen er Sandakerveien regulert til byggeomr./trafikkomr. som gjeldende regulering. Arealene på vestsiden er regulert til næring (industri, kontor, garasjeanlegg). Sagene brannstasjon og Mølla er i planen vedtatt båndlagt for regulering til spesialområde bevaring. Sandakerveien 52 er regulert til bevaring. KDP-17, kommunedelplan for torg og møteplasser, vedtatt 22.4.2009 Planområdet sør for Storkrysset ligger innenfor områdeavgrensningen for indre Oslo. I planen er Sandakerveien-Grefsenveien definert som strøksgate som skal tilrettelegges for møteplass. Gaten skal opprettholde sin rolle som ferdselsåre i samsvar med

vedtatte planer. Nordpolen og Storo er definert som overordnede torg og møteplasser. Planområdet grenser til området rundt Birch Reichenwalds gate der det definert et behov for torg og møteplasser. Nord for Sandaker Senter og Sandaker brannstasjon krysser en viktig forbindelse mellom Torshovdalen og Akerselva. Det er en turvei tilknyttet Jerusalem bru og del av sykkelveinettet fra Bestumkilen til Sinsen, Planforslaget vil forholde seg til føringene i kommunedelplanene.

Storokrysset fra Grefsenveien 48 til Disen - Utarbeidelse av planforslag
Saksnummer: 202205180 - Reguleringssak
Mottatt sak: 01.04.2022
Kobling: Denne saken fortsetter i sak 2025/06755
KDP-4, kommunedelplan for Akerselva miljøpark, vedtatt 28.11.1990. I planen er Sandakerveien regulert til byggeomr./trafikkomr. som gjeldende regulering. Arealene på vestsiden er regulert til næring (industri, kontor, garasjeanlegg). Sagene brannstasjon og Mølla er i planen vedtatt båndlagt for regulering til spesialområde bevaring. Sandakerveien 52 er regulert til bevaring. KDP-17, kommunedelplan for torg og møteplasser, vedtatt 22.4.2009 Planområdet sør for Storkrysset ligger innenfor områdeavgrensningen for indre Oslo. I planen er Sandakerveien-Grefsenveien definert som strøksgate som skal tilrettelegges for møteplass. Gaten skal opprettholde sin rolle som ferdselsåre i samsvar med vedtatte planer. Nordpolen og Storo er definert som overordnede torg og møteplasser. Planområdet grenser til området rundt Birch Reichenwalds gate der det definert et behov for torg og møteplasser. Nord for Sandaker Senter og Sandaker brannstasjon krysser en viktig forbindelse mellom Torshovdalen og Akerselva. Det er en turvei tilknyttet Jerusalem bru og del av sykkelveinettet fra Bestumkilen til Sinsen, Planforslaget vil forholde seg til føringene i kommunedelplanene.

Pågående byggesaker i området:
Amtmann Meinichs gate 17 - inngrep i brannskille etter rørutglidning - 5.etasje
Saksnummer: 202609879

Frederik Glads gate 8 A - fasadeendringer
Saksnummer: 202513232

Grefsenveien 9 A-B og Fredrik Glads gate 8 A-B - oppføring av to boligbygg på lokket over garasjekjelleren som ombygges, riving av trafo, bod og tilbygg
Saksnummer: 202516117

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

301/224/395:
11.02.2005 - Dokumentnr: 9746 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:224 Bnr:29
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:224 Bnr:394
Bestemmelse om adkomstrett
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune Plan- og
bygningsetaten.

11.02.2005 - Dokumentnr: 9746 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:224 Bnr:29
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:224 Bnr:394
Bestemmelse om garasje/parkering
Bestemmelse om adkomstrett
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune Plan- og
bygningsetaten.

11.02.2005 - Dokumentnr: 9746 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune Plan- og
bygningsetaten.
Gjelder denne registerenheten med flere

01.11.2006 - Dokumentnr: 528780 - Leieavtale
Leietid: 100 år
Fra dato: 01/11-2005
Leie: NOK 25 000 pr. år
Rettighetshaver: Amtmann Meinichs Gate 15 Garasje AS
Org.nr: 925 011 703
Bestemmelser om regulering av leien
Bestemmelser om forlengelse
Med flere bestemmelser
Leieavtalen omfatter garasjeanlegget.
---
Transport
Fra: Amtmann Meinichsgate 15 Ans
Org.nr: 985 055 041
Til: Amtmann Meinichs Gate 15 Garasje AS
Org.nr: 925 011 703

11.02.2005 - Dokumentnr: 9745 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:224 Bnr:29

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

## Øvrige kjøpsforhold

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

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

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

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

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**
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**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 budaksept.

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

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

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

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo. Boligkjøperpakke kan kun tegnes av kjøper som er forbruker (privatperson som ikke handler som ledd i næringsvirksomhet).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

# Om oppdraget

**Meglers vederlag**
Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 48 704,-
Gebyr utlegg faktura (pr. faktura) kr. 1 500,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 500,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Markedspakke med salgsoppgave (uten Hjem.no) kr. 21 000,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 9 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. (gratis privatvisninger) kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Informasjon forretningsfører kr. 4 375,-
Utlegg boligstyling kr. 17 305,-
Utlegg foto - Interiør og fasade kr. 4 000,-

Samlet skal selger betale kr. 138 909,- 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 4. oktober 2026

**Ansvarlig megler**
Isan Kvamme Alim, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 99488712

**Megler 2**
Elise Alette Hansen, Eiendomsmegler
Tlf. 94832273

**Meglerforetaket**
Nordvik Nydalen
Nydalsveien 33
0484 OSLO
Juridisk navn: Nordre Aker Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 916491034

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

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

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

# Frederik Glads gate 1

Nabolaget Sandaker/Grefsenbyen - vurdert av 574 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Etablerere
- Studenter

## Skoler

| | | |
|---|---|---|
| **Nordpolen skole (1-10 kl.)** | 614 elever, 34 klasser | 4 min 0.3 km |
| **Fernanda Nissen skole (1-7 kl....** | 532 elever, 25 klasser | 8 min 0.7 km |
| **Bjølsen skole (1-7 kl.)** | 413 elever, 20 klasser | 12 min 1 km |
| **Bentsebrua skole (8-10 kl.)** | 227 elever, 16 klasser | 11 min 0.9 km |
| **Morellbakken skole (8-10 kl.)** | 392 elever, 30 klasser | 14 min 1.1 km |
| **Nydalen videregående skole** | 960 elever | 19 min 1.5 km |
| **Foss videregående skole** | 600 elever, 20 klasser | 6 min 2.3 km |

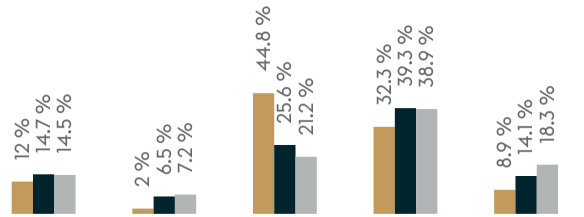
## Offentlig transport

| | | |
|---|---|---|
| **Grefsenveien** | Linje 11N, 12N | 2 min 0.2 km |
| **Grefsenveien** | Linje 11, 12, 18 | 2 min 0.2 km |
| **Storo** | Linje 4, 5 | 8 min 0.6 km |
| **Grefsen stasjon** | Linje RE30, R31 | 12 min 1 km |
| **Oslo S** | Totalt 24 ulike linjer | 11 min 4 km |

## Barnehager

| | | |
|---|---|---|
| **Sandakerveien Fus barnehage (0...** | 65 barn | 4 min 0.3 km |
| **Ragnas Hage (0-5 år)** | 123 barn | 4 min 0.4 km |
| **Idun FUS barnehage (1-5 år)** | 66 barn | 5 min 0.4 km |

## Aldersfordeling




| Område | Personer | Husholdninger |
|---|---|---|
| Sandaker/Grefsenbyen | 9 567 | 5 789 |
| Oslo og omegn | 999 185 | 490 708 |
| Norge | 5 425 412 | 2 654 586 |

### Opplevd trygghet

Veldig trygt 82/100

### Kvalitet på skolene

Veldig bra 80/100

### Naboskapet

Høflige 59/100

## Primære transportmidler

- Trikk
- Egen bil

## Sport

| | |
|---|---|
| Haarklous plass | 9 min |
| Bjølsenhallen, flerbrukshall | 11 min |
| Sandaker Treningssenter | 2 min |
| Fresh Fitness Storo | 5 min |

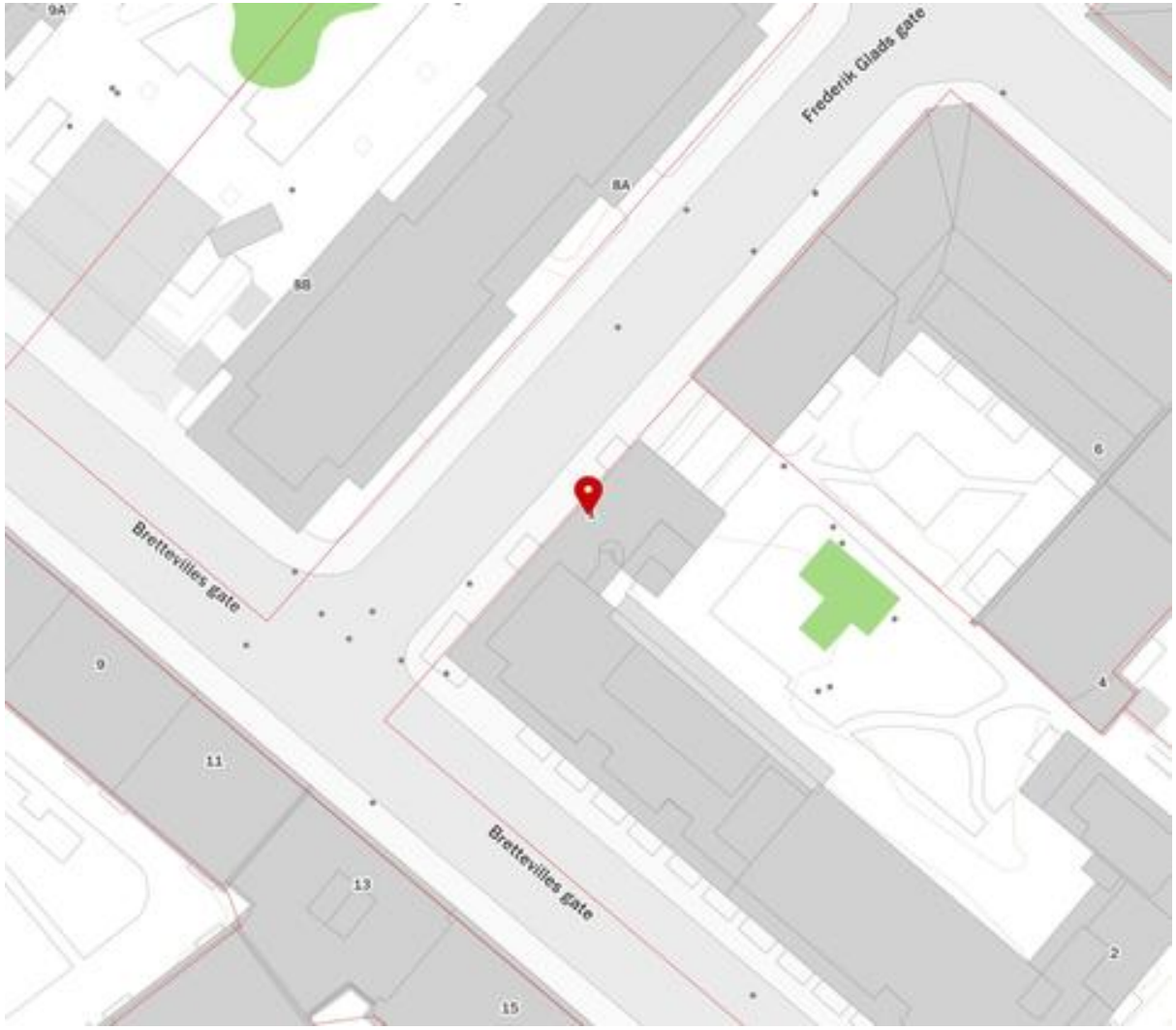
*«Det er veldig sentralt og samtidig rolig og rent.»*

— Sitat fra en lokalkjent

### Kollektivtilbud
Veldig bra 96/100

### Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 85/100

### Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100

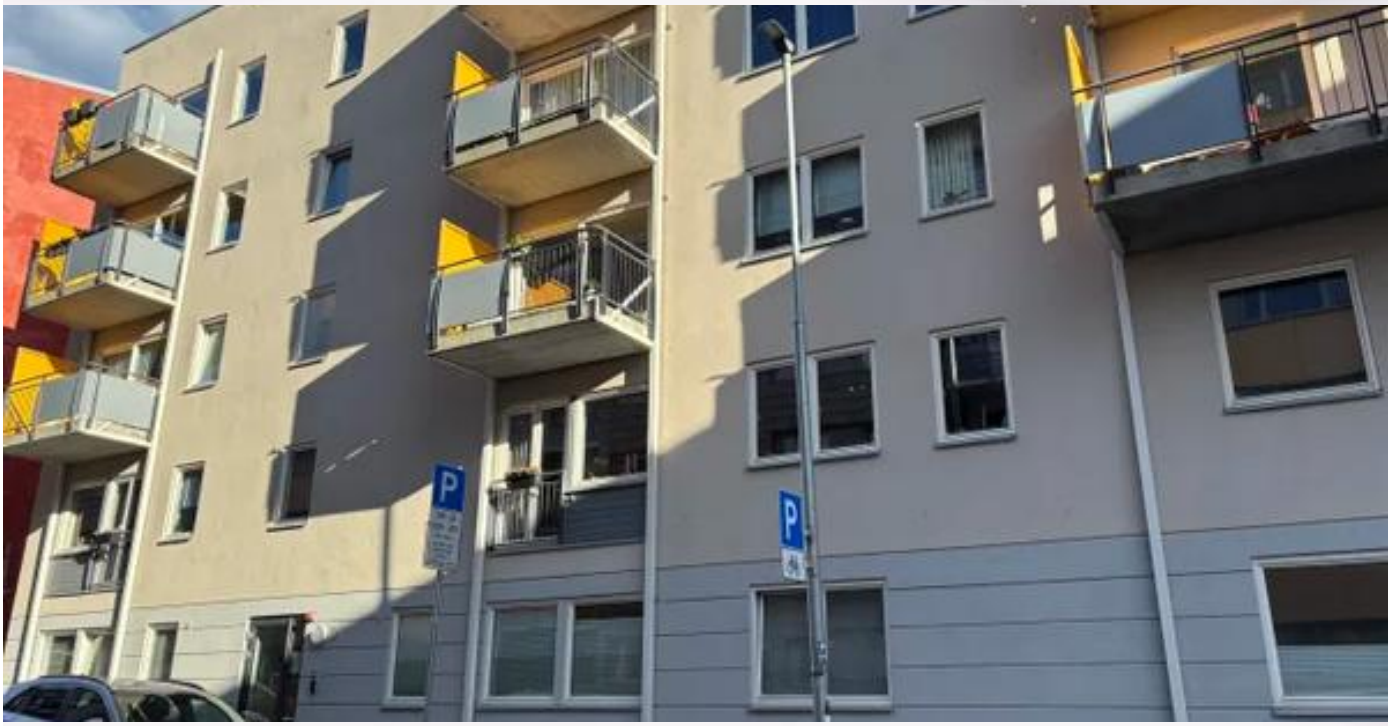



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

# Frederik Glads gate 1
# 0482 OSLO

## Tilstandsrapport
## Eierskifte

| | |
|---|---|
| Boligtype: | Leilighet |
| Byggeår: | 2005 |
| BRA: | 45 $m^2$ |
| BRA-i: | 42 $m^2$ |
| Rapportdato: | 2.10.2026 (Gyldig til 2.10.2027) |



## Samlet vurdering

| TG-0 | TG-1 | TG-2 | TG-3 | TG-IU |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 12 | 3 | 0 | 1 |

Supertakst

GNR: 224 BNR: 395 ANR: 13

Johannes Barbantonis
Takstingeniør.
Boligtakstmannen.no v/Linima AS

post@boligtakstmannen.no
+4794246240

Frederik Glads gate 1
0482 Oslo

# 1. Tilstandsgradene

| | |
|---|---|
| TG-0 | **Tilstandsgrad 0: Ingen avvik**<br>Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen. |
| TG-1 | **Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik**<br>Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler. |
| TG-2 | **Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik**<br>Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader |
| TG-3 | **Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik**<br>Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd |
| TG-IU | Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig. |

UTKAST

# 2. Om rapporten

## Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader (TG) er fastsatt etter kriteriene i NS 3600:2025, jf. forskriften § 2-23.

Enkelte bygningsdeler, komponenter eller forhold som ikke omfattes av forskriftens minimumskrav til undersøkelse, kan likevel være omtalt i rapporten som tilleggsopplysning til kjøper og selger. Slike forhold er vurdert med utgangspunkt i NS 3600:2025 så langt dette er relevant og praktisk gjennomførbart innenfor rammen av oppdraget, men utgjør ikke nødvendigvis en like uttømmende undersøkelse som forhold som omfattes av forskriftens undersøkelsesplikt. Dette skal ikke tolkes som en fullstendig teknisk kontroll etter samtlige av standardens bestemmelser.

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

Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Vurderingen bygger på det som er synlig og tilgjengelig for bygningssakkyndig ved befaringen, samt opplysninger gitt av eier/selger. Bygningssakkyndig kan ikke holdes ansvarlig for forhold som er skjult, tilbakeholdt eller uriktig opplyst, og som ikke kunne vært avdekket gjennom en normal, faglig forsvarlig undersøkelse.

Rapporten omfatter ikke en vurdering av boligens tilbehør (hvitevarer, brunevarer og annet inventar), heller ikke om tilbehøret er integrert. Der tilbehøret er tilknyttet vann-, avløps- eller elektrisk installasjon, kan installasjonen likevel være omtalt som del av vurderingen av den aktuelle bygningsdelen.

## Struktur og referansenivå

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

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

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

UTKAST

## Takstrapporten

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

## Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

## Hvordan undersøkelsene skal skje

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

## Metode for aldersvurdering

Aldersvurderinger av bygningsdeler er utført i henhold til NS 3600:2025 Tillegg C. For den enkelte bygningsdel er relevant tabell i Tillegg C lagt til grunn. Vurderingen baseres på registrert byggeår eller dokumentert rehabiliteringsår.

Dersom eksakt alder ikke er dokumentert, er byggeår lagt til grunn. Når alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon er nådd eller passert, angis dette særskilt under aktuell bygningsdel og inngår i grunnlaget for fastsettelse av tilstandsgrad.

# 3. Rapportsammendrag

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

## Bygningsdeler med TG2

| Bygningsdel | Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad |
|---|---|
| Våtrom: Bad/vaskerom. - Membran, tettesjikt og sluk | - membran/tettesjikt har passert alder for usikker fremtidig funksjon |
| Våtrom: Bad/vaskerom. - Sanitærutstyr | - riss/sprekker i servant - sisternen til klosett er ikke sikret av tettesjikt |
| Våtrom: Bad/vaskerom. - Dokumentasjon | - dokumentasjon av tettesjikt er ikke fremlagt |

## Bygningsdeler med TG-IU

| Bygningsdel | Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad |
|---|---|
| Varmtvannsbereder | - varmtvann er felles for hele bygget og er underlagt borettslagets ansvar. |

UTKAST

# 4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
**22.9.2026**

Rapportdato
**2.10.2026**

## Hjemmelshavere

Navn: **Pegah Ghari**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

## Informasjon om bygningssakkyndig

| | | | |
|---|---|---|---|
| Navn: | **Johannes Barbantonis** | Telefon: | **+4794246240** |
| Firma: | **Boligtakstmannen.no v/Linima AS** | Epost: | **post@boligtakstmannen.no** |
| Tittel: | **Takstingeniør.** | Adresse: | **Gyldenløves gate 45, 0260 Oslo** |
| Profesjonsansvarsforsikring: | **Tryg.** | | |

**Om bygningssakkyndig:**

Johannes er en sertifisert takstmann hos NITO, og er medlem i faggruppe "Fagnettverk for takstingeniører". Han er også sertifisert fra Fagrådet for våtrom (FFV) som BVN-sertifisert faglig leder, sertifisert prosjektleder modul B (ledelse av prosjektering og utførelse) og sertifisert med modul C - Takst og skadebehandling av våtrom. Johannes innehar bl.a. Prince2 sertifisering innen prosjektledelse og har bl.a. ledet NDVK (Norsk Dør og Vinduskontroll) og Norsk Standard komite SN/K 27 "Dører, vinduer, skodder, beslag og påhengsvegger". Linima AS er godkjent prosjekterende bedrift (med utførende fag innen byggenæringen) og godkjent takstbedrift.

**Egne premisser:**

Bruksarealet er oppmålt med håndholdt laser etter vanlig praksis. Bygninger kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsrør og drenering. Elde og utidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

## Informasjon om boligen

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Adresse: | **Frederik Glads gate 1, 0482 Oslo** | | | | | | |
| Kommunenr: | **301** | Gårdsnr: | **224** | Bruksnr: | **395** | Festenr: | |
| Seksjonsnr: | | Andelsnr: | **13** | Leilighetsnr: | **H0102** | | |
| Byggeår: | **2005** | | | | | | |
| Boligtype: | **Leilighet** | | | | | | |

**Generell beskrivelse av boligen:**
Leilighet i 1. etasje, adkomst via felles trappoppgang eller heis. Det er trappefri adkomst direkte fra bakgård (via Nils Huus gate). Grunnmuren er oppført i betong. Veggkonstruksjon i betong, utvendig kledd med malt murpuss. Taket er flatt med flere felles takterrasser. Etasjeskille er et betongdekke. Vindu og balkongdør med 2-lags isolerglass.

# 5. Arealinformasjon

UTKAST

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

## Bygning: Leilighet i boligblokk

### Hovedareal

| Etasje | BRA | BRA-i (internt bruksareal) | BRA-e (eksternt bruksareal) | BRA-b (Innglasset balkong) | TBA (terrasse- og balkongareal) |
|---|---|---|---|---|---|
| **1. etasje** | **42** | **42**<br>Entre/gang, bad/vaskerom, kjøkken, stue og soverom. | **0** | **0** | **0** |
| **Kjeller** | **3** | **0** | **3**<br>Kjellerbod. | **0** | **0** |
| **Totalt m²** | **45** | **42** | **3** | **0** | **0** |

UTKAST

## Kommentar til arealberegning

Det følger med en kjellerbod på ca. 2,9 m2, merket med nr. 109. Fransk balkong i stuen. Tilgang med heis til 3 felles takterrasser og det er felles sykkelbod i kjelleren. Mulighet for å leie parkeringsplass i felles parkeringsanlegg i kjelleren, ellers er det gateparkering for bil etter gjeldende bestemmelser, området er en del av ordningen "beboerparkering". Med beboerparkering kan du parkere fritt i området rundt boligen. Eier må være registrert i Folkeregisteret og kommunen tar seg årlig betalt for parkering. Bensin/diesel/hybrid-biler må årlig betale kr 3.850, el-biler (helelektriske) kr 1.300, el-motorsykkel/el-moped kr 650 og motorsykkel/moped kr 1.925. Se kommunens hjemmeside for ytterligere informasjon. https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/priser-for-beboerparkeringstillatelse/

# 6. Hovedrapport

## 6.1 Balkong, terrasse, platting — TG-1

| | |
|---|---|
| Type | **Annet** |
| Fransk luftebalkong i stuen. | |
| Er balkong, terrasse, takterrasse helt eller delvis over innvendige rom? | **Nei** |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | **Nei** |
| Er det synlig tegn på skader/skjevheter/konstruksjonssvikt? | **Nei** |
| Er balkong / terrassen tekket? | **Nei** |

**Oppsummering** — **TG-1**

Det er etablert en fransk lufte balkong i stuen. Det ble ikke registrert synlige tegn på skader, skjevheter eller konstruksjonssvikt ved befaringen. Bygningsdelen fremstår i henhold til alder og forventet tilstand.

## 6.2 Vinduer og dører — TG-1

Beskrivelse

Vinduer og balkongdør med 2-lags isolerglass med rammer og karmer av tre. Lyd og brannisolert, malt inngangsdør. Innvendige dører er med malte dørblader.

| | |
|---|---|
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | **Nei** |
| Er det påvist punkterte glass? | **Nei** |
| Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader? | **Nei** |
| Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming? | **Nei** |
| Er isolerglassruter eldre enn 35 år? | **Nei** |

**Oppsummering** — **TG-1**

Vinduer og balkongdør har 2-lags isolerglass med rammer og karmer av tre, mens inngangsdøren er lyd- og brannisolert. Innvendige dører har malte dørblader. Det er ikke påvist punkterte glass, værslitte karmer, fukt- eller råteskader, og heller ingen avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord eller omramming. Isolerglassrutene er ikke eldre enn 35 år, og det er ikke utført arbeider etter opprinnelig byggeår. Bygningsdelen fremstår i god og alderstilpasset stand.

UTKAST

## 6.3 Takkonstruksjon og loft — TG-1

| | |
|---|---|
| Type konstruksjon | **Flatt tak (konstruksjon uten loft)** |

Takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon, felles for bygningen og er borettslagets ansvar. Det etablert flere felles takterrasser.

| | |
|---|---|
| Konstruksjonsprinsipp for flatt tak | **Kompakttak** |
| Utvendig inspeksjon | **Ikke inspisert** |
| Er det tegn til svekkelser/vesentlige skjevheter/nebøyninger i konstruksjonen? | **Nei** |
| Er det tegn til fukt på innvendige overflater som kan skyldes lekkasjer eller kondens? | **Ikke kontrollert** |

Undertak tilhører leiligheten i øverste etasje og er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

| | |
|---|---|
| Er det registrert spor etter skadedyr eller fuktkrevende insekter? | **Nei** |

**Oppsummering** — TG-1

Takkonstruksjonen er et flatt kompakttak utført som en lukket konstruksjon. Konstruksjonen er felles for bygningen og er borettslagets ansvar, og det er etablert flere felles takterrasser. Undertak tilhører leiligheten i øverste etasje og er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Det er ikke registrert tegn til svekkelser, skjevheter eller nedbøyninger i konstruksjonen, og det er heller ikke observert spor etter skadedyr eller fuktkrevende insekter.

UTKAST

## 6.4 Etasjeskille og gulv på grunn — TG-1

| | |
|---|---|
| Type | **Betongdekke** |

Resultat skjevhetsmåling

Måleresultat:
Skjevhetsmålinger er gjennomført i utvalgte rom. Målingene angir høydeforskjell mellom høyeste og laveste punkt i rommet:

Stue – ca. 5 mm
Gang - ca. 4 mm
Soverom 1 – ca. 3 mm

**Oppsummering** — TG-1

Etasjeskillet er utført som betongdekke. Det er foretatt skjevhetsmålinger i utvalgte rom, med registrert høydeforskjell mellom høyeste og laveste punkt på om lag 5 mm i stue, 4 mm i gang og 3 mm i soverom 1. Målte skjevheter ligger innenfor akseptable toleranser, og det er ikke registrert forhold som tilsier avvik.

## 6.5 Kjøkken — TG-1

| Beskrivelse |
| --- |
| Parkett på gulv, malte overflater vegg og himling. Kjøkkeninnredningen fra byggeår med glatte fronter. Innredningen består av både over- og underskap, lys under overskap. Malt mellom benkeplate og overskap. Benkeplaten er i laminat, nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål med ettgreps svingbare blandingsbatteri i krom. Det er integrert oppvaskmaskin. Det anbefales å montere komfyrvakt og aquastopp (stopper vanntilførsel ved vannlekkasje). |

| | |
| --- | --- |
| Er det påvist fukt/skader rundt vask/ varmtvannsbereder/ kjøleskap/ oppvaskmaskin/ innredning? | **Nei** |

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

Kjøkkenet har parkett på gulv og malte overflater på vegg og himling. Kjøkkeninnredningen er fra byggeår med glatte fronter og består av over- og underskap med lys under overskapene. Benkeplaten er i laminat med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål og ettgreps svingbart blandingsbatteri i krom, og det er integrert oppvaskmaskin. Det er ikke påvist fukt eller skader rundt vask, hvitevarer eller innredning. Det anbefales å montere komfyrvakt og aquastopp som stopper vanntilførselen ved en eventuell vannlekkasje.

| | |
| --- | --- |
| Type avtrekk | **Mekanisk** |
| Er det registrert avvik på avtrekk? | **Nei** |

**Oppsummering avtrekk** — **TG-1**

Kjøkkenet er utstyrt med mekanisk avtrekk. Det er ikke registrert avvik ved befaringen.

UTKAST

## 6.6 Lovlighet / HMS

| | |
| --- | --- |
| Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger? | **Nei** |
| Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift? | **Nei** |
| Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse? | **Nei** |
| Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde? | **Nei** |
| Er det avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav? | **Ikke relevant/finnes ikke** |
| Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp? | **Nei** |
| Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift? | **Nei** |
| Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år? | **Nei** |

## 6.7 Avløpsrør — TG-1



Avløpsrør i underskap vask på kjøkkenet.

| | |
|---|---|
| Type avløpsrør | **Plast** |
| Er det gjennomført arbeider etter byggeår? | **Nei** |
| Er det manglende lufting av avløpsanlegget over tak? | **Nei** |
| Er det tegn til sen eller redusert avrenning fra tappested? | **Nei** |
| Har avløpsrørene nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon? | **Nei** |

**Oppsummering** — **TG-1**

Avløpsanlegget er utført i plast og stammer fra byggeåret 2005. Det er ikke registrert tegn til sen eller redusert avrenning fra tappesteder, og lufting av avløpsanlegget over tak er tilstrekkelig. Rørene har ikke nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon, og det er ikke utført arbeider på anlegget etter byggeår. Det er ikke registrert avvik ved befaringen.

## 6.8 Vannledninger — TG-1



Rørfordelerskap med stoppekran for varmt og kaldt vann plassert i himling over dusjsonen på bad/vaskerom.

| | |
|---|---|
| Type vannledninger | **Plast (rør i rør)** |
| Er det gjennomført arbeider etter byggeår? | **Nei** |
| Er det montert fordelerskap? | **Ja** |
| Er det registrert avvik ved fordelerskap? | **Nei** |
| Er det manglende isolering av synlige vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens? | **Nei** |
| Er det unormalt redusert vanntrykk ved samtidig tapping? | **Nei** |
| Har stoppekranen redusert eller mangelfull funksjon? | **Nei** |
| Har vannrør nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon? | **Nei** |

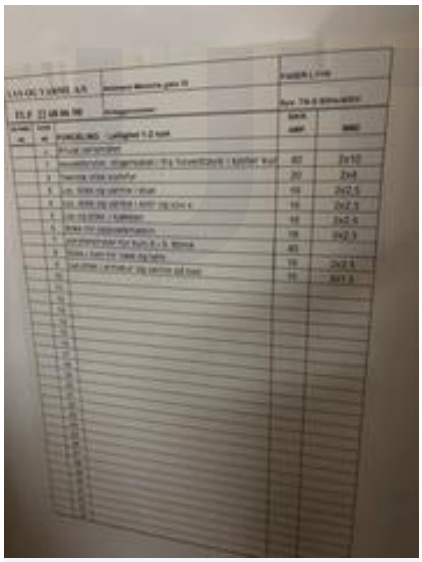
**Oppsummering** — **TG-1**

Boligen har vannledninger utført som rør-i-rør i plast med tilhørende fordelerskap, som er en anerkjent løsning fra byggeåret 2005. Det er ikke registrert manglende isolering, redusert vanntrykk ved samtidig tapping eller avvik ved fordelerskap, og stoppekranen fungerer som forutsatt. Rørene vurderes ikke å ha nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon, og det er ikke utført arbeider etter byggeår. Det er ikke registrert avvik som gir grunnlag for tiltak.

## 6.9 Elektrisk



Sikringsskap med automatsikringer plassert i skap i entre/gang.



Kursfortegnelse sikringsskap.

| Beskrivelse | |
|---|---|
| Elektrisk anlegg er fra 2005. Boligen har automatsikringer i sikringsskap plassert i skap i entre/gang. | |
| Foreligger det dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 årene? | **Nei** |
| Er det manglende samsvarserklæring på arbeid utført etter 1.1.1999? | **Nei** |
| Er det manglende kursfortegnelse? | **Nei** |
| Er det tegn til varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr? | **Nei** |
| Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd? | **Ikke relevant, bereder ikke installert** |
| Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette? | **Nei** |
| Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut? | **Nei** |
| Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? | **Nei** |

**Oppsummering**

Det elektriske anlegget er fra 2005 og har automatsikringer i sikringsskap plassert i entre/gang. Det foreligger kursfortegnelse, og det er ikke registrert manglende samsvarserklæring på arbeid utført etter 1.1.1999. Ved befaringen ble det ikke observert tegn til varmgang eller termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller annet elektrisk utstyr, og kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap fremstod som tette. Eier opplyser at sikringene ikke løses ut ofte, og at det ikke har vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Det foreligger ikke dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll i løpet av de siste fem årene.

## 6.10 Varmtvannsbereder — TG-IU

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

**Oppsummering** — **TG-IU**

Det er ikke registrert noen bereder i boligen. Varmtvann er felles for hele bygget og er underlagt borettslagets ansvar.

## 6.11 Ventilasjon — TG-1

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

Det er naturlig ventilasjon via luftespalter på vinduene. Mekanisk avtrekk på baderom og på kjøkkenet. Ventilasjonen oppfyller ikke dagens krav til ventilering av boliger, men tilfredsstiller krav på oppføringstidspunktet.

**Oppsummering** — TG-1

Boligen fra 2005 har naturlig ventilasjon via luftespalter i vinduene, kombinert med mekanisk avtrekk på bad og kjøkken. Løsningen tilfredsstiller kravene som gjaldt på oppføringstidspunktet, men oppfyller ikke dagens krav til ventilering av boliger. Det er ikke registrert avvik ved ventilasjonen.

## 6.12 Våtrom: Bad/vaskerom. — TG-2



Baderomssluk plassert i dusjsone.



Hulltaking med fuktmåling mot våtsone uten avvik målt fra tilliggende soverom.

Generell beskrivelse

Badet har flislagte overflater på gulv og vegger. Det er etablert servantskap med delvis nedfelt servant, innmurt speil med lys over, vegghengt klosett med innebygd sisterne og dusjsone med skillevegg i herdet glass. Opplegg vaskemaskin. Varmekabler i gulv og nedsenket himling med downlights.

| | |
|---|---|
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | **Nei** |

### Overflate vegg/himling

| | |
|---|---|
| Overflate vegg | **Flis** |
| Er vindu eller dør plassert i våtsone? | **Nei** |
| Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom bak flis? | **Nei** |
| Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater? | **Nei** |

**Oppsummering overflate vegg/himling** — TG-1

Baderommet har flislagte vegger. Det er ikke registrert riss, sprekker i fuger eller bom bak flis, og det er ikke påvist tegn på sopp-, råte- eller fuktskader på overflatene. Vindu eller dør er ikke plassert i våtsone. Overflatene fremstår i god stand og tilstandsgrad settes til TG1.

### Overflate gulv

| | |
|---|---|
| Overflate gulv | **Flis** |
| Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) bak flis? | **Nei** |
| Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader? | **Nei** |
| Er det påvist avvik i fallforhold mot sluk i dusjsonen? | **Nei** |
| Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner ikke når sluket? | **Nei** |

**Oppsummering overflate gulv** **TG-1**

Gulvet har overflate med flis. Det er ikke registrert riss, sprekker i fuger eller bom bak flisene, og det er ikke påvist tegn på sopp-, råte- eller fuktskader. Fallforhold mot sluk i dusjsonen vurderes som tilfredsstillende, og det er ikke avdekket forhold som hindrer at lekkasjevann fra installasjoner når sluket. Gulvoverflaten fremstår i normal og forventet stand ut fra byggeår.

## Membran, tettesjikt og sluk

| | |
|---|---|
| Type sluk | **Plast** |
| Type tettesjikt | **Smøremembran under flis med ukjent utførelse** |
| Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk? | **Nei** |
| Er det avvik på krav til høydeforskjell på vanntett sjikt på minimum 25mm fra topp sluk til toppen av membran ved dørsteskel? | **Nei** |
| Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade? | **Nei** |
| Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? | **Ja** |

**Observerte avvik:**
- Membran/tettesjikt har passert alder for usikker fremtidig funksjon

**Oppsummering membran, tettesjikt og sluk** **TG-2**

Badet har smøremembran under flis med ukjent utførelse og sluk av plast. Det er ikke påvist avvik knyttet til høydeforskjell mellom sluk og membran ved dørterskel, og sluket har tilfredsstillende mulighet for renhold og inspeksjon. Membranen/tettesjiktet har imidlertid nådd en alder som gir økt risiko for skader og følgeskader. Tilstandsgraden settes på bakgrunn av alderen, som erfaringsmessig innebærer at gjenværende levetid er begrenset. Det anbefales å ta høyde for at utbedring eller full oppgradering av våtrommet kan bli nødvendig på sikt for å redusere risikoen for fuktskader.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.  Installering av tett dusjkabinett anbefales.

## Sanitærutstyr

| | |
|---|---|
| Type utstyr | **Dusjvegger/dusjhjørne, Baderomsinnredning med servant, Vegghengt klosett** |
| Er det skader på utstyr og innredning? | **Ja** |

**Observerte avvik:**
- Riss/sprekker i servant

| | |
|---|---|
| Er det innebygd sisterne til klosett? | **Ja** |
| Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne? | **Ja** |

**Observerte avvik:**
- Sisternen til klosett er ikke sikret av tettesjikt

UTKAST

| Oppsummering sanitærutstyr | TG-2 |
|---|---|

Badet er utstyrt med dusjhjørne med dusjvegger, baderomsinnredning med servant og vegghengt klosett med innebygd sisterne. Det er registrert skader på utstyr og innredning. Videre er det ikke etablert drenering av eventuelt lekkasjevann fra den innebygde sisternen. Manglende drenering innebærer at en lekkasje fra sisternen ikke vil bli synlig på et tidlig tidspunkt, noe som gir økt risiko for skjulte fukt- og følgeskader i konstruksjonen dersom forholdet ikke utbedres.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Det bør etableres en åpning i vegg, et par cm fra gulvhøyde mot sisternekasse, for å bli varslet om en eventuell lekkasje eller montere vannstoppersystem som skal stoppe vanntilførsel ved vannlekkasje fra sisterne.

## Ventilasjon

| | |
|---|---|
| Type ventilasjon | **Mekanisk avtrekk** |
| Er det påvist avvik ved bruk av papirark eller røykampulle? | **Nei** |

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

Badet er ventilert med mekanisk avtrekk. Ved kontroll med papirark ble det ikke påvist avvik, og avtrekket fungerte som forutsatt.

| | |
|---|---|
| Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom? | **Foretatt mot bruksvannutsatt sone** |

Hulltaking er foretatt fra soverommet ved siden av baderommet mot våtsone. Det ble ikke registrert skadelig fukt ved fuktmåling med pigg eller ved måling av relativ fuktighet. Dette gjelder området/punktet hulltaking er foretatt og utelukker ikke at det kan være fukt andre steder på rommet. Målinger ble foretatt med digital Protimeter og relativ fuktighet med Protimeter MMS3 luftfuktighetsmåler. Det er ellers utført søk med fuktindikator mot gulvbelegg i og omkring våtsoner. Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i konstruksjonen fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet.

| | |
|---|---|
| Er det registrert fukt eller skader ved hulltaking? | **Nei** |

| Oppsummering kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling) | TG-0 |
|---|---|

Det er foretatt hulltaking fra tilstøtende soverom mot våtsonen på baderommet. Ved fuktmåling med pigg (digital Protimeter) og måling av relativ fuktighet (Protimeter MMS3) ble det ikke registrert skadelig fukt. I tillegg er det utført søk med fuktindikator mot gulvbelegg i og omkring våtsoner uten funn av fukt eller skader. Målingene gjelder de undersøkte punktene og utelukker ikke at det kan forekomme fukt andre steder på rommet.

## Dokumentasjon av vanntett sjikt

| | |
|---|---|
| Er det manglende framlagt dokumentasjon? | **Ja** |

**Observerte avvik:**
- Dokumentasjon av tettesjikt er ikke fremlagt

| Oppsummering dokumentasjon | TG-2 |
|---|---|

Det foreligger ikke dokumentasjon for utførelsen av våtrommet, herunder membran, sluk og øvrig arbeid utført i forbindelse med etableringen av badet. Manglende dokumentasjon gjør at det ikke kan bekreftes om arbeidene er fagmessig utført i henhold til gjeldende krav på byggetidspunktet. Dette medfører en usikkerhet knyttet til våtrommets tilstand og eventuelle skjulte feil eller mangler.

UTKAST

| Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales |
| --- |
| Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til konstruksjonens oppbygning og utførelse. Innhenting av FDV-dokumentasjon, informasjon fra utførende foretak eller ytterligere undersøkelser kan bidra til å redusere usikkerheten. Ved behov for nærmere verifisering kan destruktive inngrep vurderes. |

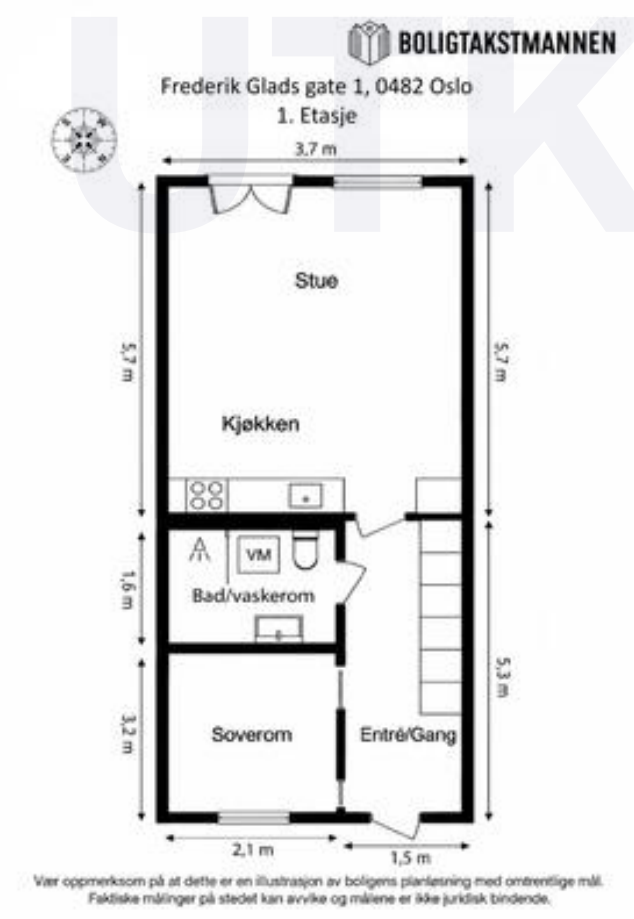
## 6.13 Øvrig

| Beskrivelse |
| --- |
| Det er installert sentralstøvsuger i bygningen. Koblingen til slangen til sentralstøvsuger er blitt tapet igjen. |

# 7. Dokumentasjon/plantegning, Areal

## Leilighet i boligblokk

### 1. etasje




UTKAST

# Frederik Glads gate 1
# 0482 OSLO

## Arealer

| | |
|---|---|
| Boligtype: | Leilighet |
| Byggeår: | 2005 |
| BRA: | 45 $m^2$ |
| BRA-i: | 42 $m^2$ |




Supertakst

GNR: 224 BNR: 395 ANR: 13

Johannes Barbantonis
Takstingeniør.
Boligtakstmannen.no v/Linima AS

post@boligtakstmannen.no
+4794246240

Frederik Glads gate 1
0482 Oslo

# Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

## Bygning: Leilighet i boligblokk

### Hovedareal

| Etasje | BRA | BRA-i (internt bruksareal) | BRA-e (eksternt bruksareal) | BRA-b (Innglasset balkong) | TBA (terrasse- og balkongareal) |
|---|---|---|---|---|---|
| **1. etasje** | **42** | **42**<br>Entre/gang, bad/vaskerom, kjøkken, stue og soverom. | **0** | **0** | **0** |
| **Kjeller** | **3** | **0** | **3**<br>Kjellerbod. | **0** | **0** |
| **Totalt m²** | **45** | **42** | **3** | **0** | **0** |

## Kommentar til arealberegning

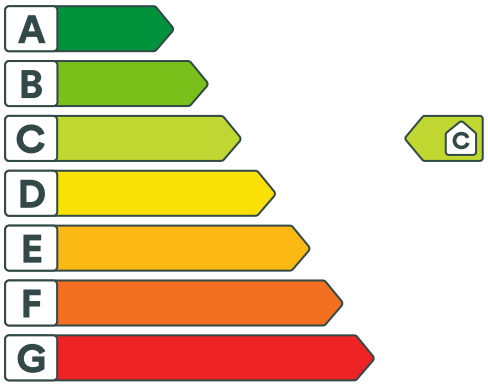
Det følger med en kjellerbod på ca. 2,9 m2, merket med nr. 109. Fransk balkong i stuen. Tilgang med heis til 3 felles takterrasser og det er felles sykkelbod i kjelleren. Mulighet for å leie parkeringsplass i felles parkeringsanlegg i kjelleren, ellers er det gateparkering for bil etter gjeldende bestemmelser, området er en del av ordningen "beboerparkering". Med beboerparkering kan du parkere fritt i området rundt boligen. Eier må være registrert i Folkeregisteret og kommunen tar seg årlig betalt for parkering. Bensin/diesel/hybrid-biler må årlig betale kr 3.850, el-biler (helelektriske) kr 1.300, el-motorsykkel/el-moped kr 650 og motorsykkel/moped kr 1.925. Se kommunens hjemmeside for ytterligere informasjon. https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/priser-for-beboerparkeringstillatelse/



Boligtakstmannen.no v/Linima AS, v/
Johannes Barbantonis
02.10.26



| Adresse | |
|---|---|
| **Frederik Glads gate 1, 0482 OSLO** | |
| Dato for energimerking<br>**02.10.2026** | Merkenummer<br>**Energiattest-2026-362953** |
| Bygningskategori<br>**Boligblokker** | Bygningsnummer<br>**81771944** |
| Gårdsnummer<br>**224** | Bruksnummer<br>**395** |
| Seksjonsnummer<br>**—** | Bruksenhetsnummer<br>**H0102** |




## Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

## Boliginformasjon

| Byggeår<br>**2005** | Bygningstype<br>**Leilighet** |
|---|---|
| Bruksareal<br>**45,0 m²** | Oppvarmet bruksareal<br>**42,0 m²** |
| Oppvarmet etasje<br>**1** | Bygningsmateriale<br>**Betong** |
| Oppvarming<br>**Elektrisitet** | |
| Ventilasjon<br>**Mekanisk avtrekk** | |

## Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

**Beregnet klimakorrigert vektet levert energi**

| kWh/m² per år |
|---|
| **137,55** |

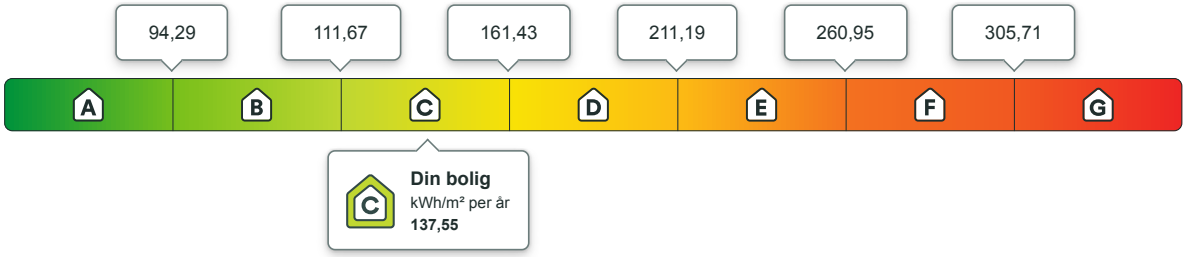
# Frederik Glads gate 1, 0482 OSLO

## Energi

### Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

*Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.*




### Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

| kWh per år | kWh/m² per år |
|---|---|
| **5 777,20** | **137,55** |

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

## Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

## Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no




# Frederik Glads gate 1, 0482 OSLO

## Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

| | |
|---|---|
| Bygningsform<br>**Nei** | Vegger<br>**Nei** |
| Vindu<br>**Nei** | Gulv<br>**Nei** |
| Takkonstruksjon<br>**Nei** | Ytterdører<br>**Nei** |
| Solceller<br>**Nei** | Lekkasjetall<br>**Nei** |




# Frederik Glads gate 1, 0482 OSLO

## Tiltak

### Tiltak utendørs

#### Tiltak 1: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

#### Tiltak 2: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

#### Tiltak 3: Montere automatikk på utebelysning

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

#### Tiltak 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

### Brukertiltak

#### Tiltak 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

#### Tiltak 6: Vask med fulle maskiner

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

#### Tiltak 7: Følg med på energibruken i boligen

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

#### Tiltak 8: Redusér innetemperaturen

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

#### Tiltak 9: Luft kort og effektivt

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

### Tiltak 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

### Tiltak 11: Bruk varmtvann fornuftig

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

### Tiltak 12: Spar strøm på kjøkkenet

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

### Tiltak 13: Slå el.apparater helt av

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

### Tiltak 14: Tiltak utendørs

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

## Tiltak på elektriske anlegg

### Tiltak 15: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

### Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

### Tiltak 17: Tidsstyring av panelovner

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

## Tiltak på luftbehandlingsanlegg

### Tiltak 18: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

### Tiltak 19: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

# 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
21. sep. 2026

Oppdragsnummer
20-0457/26

## Om eierskapet

**Gateadresse til salgsobjekt**
Frederik Glads gate 1, 0482 OSLO

**Meglerfirma**
Nordvik Nydalen

**Selgere**
Pegah Ghari

**Er salget en del av næringsvirksomhet innen eiendom?**
Nei

**Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?**
7. desember 2009

**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?**
Ja
Polisenummer: 6650209
Forsikret i: Tryg Forsikring

## Utført arbeid

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

**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?**

Nei

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

Nei

**Eventuell kommentar:** Borettslaget utførte rens av avløp i oktober 2024

**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.?**

Nei

**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

**Eventuell kommentar:** Borettslaget utførte rens av ventilasjon i oktober 2024

**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?**

Ja

**Beskriv:** Løst håndtak på støvsugerslange som er teipet og fungerer fint slik. Løs spot light i taket på badet som skal fikses før overtakelse.

---

## 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?**

Nei

---

**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?** Salgsoppgave fra 2009

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

## Boligen selges 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: 20-0457/26**

# Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

| Navn | Dato |
| --- | --- |
| **Pegah Ghari** | **2026-09-21** |

Identifikasjon

Pegah Ghari

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

Nordre Aker Eiendomsmegling AS
Nordvik Nydalen v/Elise Alette Hansen
Nydalsveien 33, 0484 OSLO
E-post: e.hansen@nordvikbolig.no

Deres ref.: 20-0457/26 . Vår ref.: 5538-1-13 Dato: 21.09.2026

**Megleropplysninger**

| | |
|---|---|
| Boligselskap: | Det Glade Kvartal 1 Borettslag |
| Organisasjonsnr: | 988437662 |
| Andelseier: | Ghari, Pegah |
| Medeier: | |
| Leilighetsnummer: | 13 |
| Adresse: | Frederik Glads Gate 1, 0482 OSLO |
| Andelsnummer: | 13 |
| Gnr. | 224 |
| Bnr. | 395 |
| Borettsinnskudd: | Kr. 193 400,00 ,– |

**Opplysninger om boligselskapet:**

- Forkjøpsrett: Nei
- Tilknyttet Borettslag: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Tryg Forsikring- polisenummer 6650209.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Ja
  Selskapet har avtale om IN ordning. Ønsker kjøper å nedbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld, så bes denne ta kontakt med selskapets rådgiver for informasjon. For selskap med IN–ordning gjør vi oppmerksom på at kapitalkostnader (renter/avdrag) vil være spesifisert på fakturaen for felleskostnader Kapitalkostnader endres ved renteendring og endringen kommer da som tillegg evt fratrekk på fakturaen påfølgende måneder. Ved salg vil eventuelle krav som skyldes regulering av kapitalkostnader for tidligere periode, følge selger. Det kan derfor påløpe restanse/krav for selger, selv om felleskostnadene betales ut overtagelsesmåneden.
- Sikringsordning: Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader fra 1.5.2026. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Felleskostnader øker med 11% og TV med 49 pr mn fra 1.1.26
Garasjeplass kan leies av Amtmann Meinichs gate 15 AS. Kjøpers fødselsnummer, mobilnummer, e-postadresse og nåværende adresse må alltid oppgis til forretningsfører samtidig med melding om salg. Boligselskapet har inngått avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld av lånet i Husbanken. Vi gjør oppmerksom på at regulering av renten for IN-lån gjøres etterskuddsvis hvert kvartal. For selger kan dette medføre at det kan oppstå en restanse - selv om felleskostnadene betales ut overtagelsesmåneden. Det er derfor viktig at megler kontakter oss før oppgjør finner sted for å få opplyst om det er påløpt noen slik restanse i dette tilfellet. Videre bør selger gjøres oppmerksom på at en eventuell restanse kan bli etterfakturert. Lånet i OBOS-banken er til rehabilitering, og er ikke et IN-lån. Avtalen med GET inneholder kun internett, og ikke kabel-tv som nå må bestilles av den enkelte andelseier selv. Nye fiberkabler ble trukket i 2019. Søknad om styregodkjennelse sendes detgladekvartal1@styrerommet.no Enkelte leiligheter er ilagt eiendomsskatt. Eiendomsskatt kreves inn via felleskostnader i månedene: mai, juni, september og november. Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Kristina Bennin tlf 22991877 ev. pr. e-post: kristina.bennin@obos.no.

**Selskapets totale lån og vilkår:**

**Bank:** **Husbanken**

| | |
|---|---|
| Lånenr.: | 11493623 |
| Lånetype: | Annuitetslån |
| Rentesats: | 4,04% |
| Restsaldo | 10 135 073,49 |
| Innfrielsesdato: | 30.05.2031 |
| Type rente: | Flytende rente |
| Terminer i året: | 12 |
| IN-avtale: | Ja |

| | |
|---|---|
| **Bank:** | **OBOS Boligkreditt AS** |
| Lånenr.: | 98207948861 |
| Lånetype: | Annuitetslån |
| Rentesats: | 5,58% |
| Restsaldo | 7 112 859,00 |
| Innfrielsesdato: | 30.06.2051 |
| Type rente: | Flytende rente |
| Terminer i året: | 12 |
| IN-avtale: | Nei |

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

**Økonomiske opplysninger om leiligheten:**

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 9 287,97,-
Herav:

| | Pr. dags dato | Evt. fremtidig endring: |
|---|---|---|
| Lån nr: 11493623; IN lån 1 - Akonto renter | 1 030,26 | |
| Lån nr: 11493623; IN lån 1 - Akonto avdrag | 4 885,71 | |
| Lån i Obos-Banken | 363,00 | |
| Dugnad | 55,00 | |
| Felleskostnader | 2 288,00 | |
| V.V.og felles strøm | 395,00 | |
| TV og bredbånd | 271,00 | |

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

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

| | |
|---|---|
| Innberetningspliktige inntekter: | 1 261,- |
| Fradragsberettigede kostnader: | 21 445,- |
| Annen formue: | 38 196,- |
| Gjeld: | 410 214,- |

**Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:**

| | |
|---|---|
| **Bank:** | **Husbanken** |
| Lånenummer: | 11493623 |
| Restsaldo: | 301 496,37 |
| Kapitalkostnader: | 4 246,01 |
| IN-avtale: | Ja |

| | |
|---|---|
| **Bank:** | **OBOS Boligkreditt AS** |
| Lånenummer: | 98207948861 |
| Restsaldo: | 68 940,17 |
| Kapitalkostnader: | 428,41 |
| IN-avtale: | Nei |

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 370 436,54,-, 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 Kristina Elise Bennin pr. e-post: kristina.bennin@obos.no eller telefon: 22 99 18 77.

**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:**
**NB**! Dette er et frittstående borettslag og forkjøpsrett for OBOS medlemmer gjelder ikke**.** Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Øyvind Rutledal, e-post:detgladekvartal1@styrerommet.no

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

Melding om salg sendes til OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no . Meldingen må inneholde kjøpers navn, fødsels- og personnummer og overtakelsesdato. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer samt selgers nye adresse. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes per 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 6.725,– 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

# Eierskiftetjenester 2026

| Tjenester | Pris inkludert mva. |
|---|---|
| **Megleropplysninger i Ambita Infoland:** | |
| Meglerpakke 1 med energimerke | 4 950 kr |
| Meglerpakke 1 | 4 375 kr |
| Meglerpakke 2 | 3 125 kr |
| Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr) | 1 250 kr |
| | |
| **Enkeltprodukter i Ambita Infoland:** | |
| Pantattest Boligaksjeselskap | 410 kr |
| Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler | 550 kr |
| | |
| **Eierskifter:** | |
| Borettslag / Sameier | 6 725 kr |
| Boligaksjeselskap m/transportgebyr | 10 500 kr |
| Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS | 5 044 kr |
| Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer | 8 406 kr |
| Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer | 6 725 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)<br>(Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076) | 6 250 kr + 1 076 kr |

# Vedtekter
# for
# Det Glade Kvartal 1 Borettslag - Org. nr. 988 437 662

**Vedtatt på ordinær generalforsamling den 15.06.2006**
**Endret på ordinær generalforsamling 03.05.2017, 20.05.2025 og 24.04.2026**

## 1. Innledende bestemmelser

### 1-1 Formål

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

### 1-2 Forretningskontor

Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

## 2. Andeler og andelseiere

### 2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

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

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

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

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

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

### 2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

(2) Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.

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

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

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

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

## 3. Forkjøpsrett

### 3-1 Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett for andelseierne i borettslaget.

## 4. Borett og overlating av bruk

### 4-1 Boretten

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

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

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

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

## 4-2 Overlating av bruk

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

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

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

(2) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.

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

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

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

(6) Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, se pkt. 6-1 (3).

## 4-3 Bygningsmessige arbeider

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

(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

(3) Bygningsmessige endringer herunder f. eks innsetting av nye vinduer og dører er søknadspliktige. Søknaden må godkjennes både av styret og av Plan- og bygningsetaten
før tiltaket kan gjennomføres.

(4) Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser, varmepumper mv, er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.

# 5. Vedlikehold

## 5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger og lignende.

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

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

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

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

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

## 5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

## 5-3 Utbedringsansvar og erstatning

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

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

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

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

## 5-4 Forsikring

Borettslagets bygningsmasse er forsikret gjennom en bygningsforsikring.

(1) Skader som dekkes av forsikring
(2) Dersom forsikringsselskapet dekker utbedring av skaden, er det egenandel(er) å betale pr. skadetilfelle. Plikten til å dekke egenandelen følger den vedlikeholdsplikten som andelseierne har etter borettslagsloven. Etter

borettslagsloven § 5 har den enkelte andelseier plikt til å vedlikeholde sin egen leilighet. Alt ytre vedlikehold av bygningene samt indre vedlikehold av fellesarealer tilligger borettslaget. Hvis skadeårsaken er borettslagets ansvarsområde, vil det være borettslaget som må dekke egenandelen(e). Dersom skadens opprinnelse sogner til en bestemt leilighet, er det andelseierens ansvar og å betale egenandelen(e). Skader som ikke dekkes av forsikring
Dersom borettslagets bygningsforsikring ikke dekker skaden, må andelseieren selv dekke skaden hvis skaden skyldes noe som hører til vedkommendes ansvarsområde. Skyldes skaden derimot noe som tilligger borettslagets ansvar, er det borettslagets ansvar å dekke og utbedre skade.

(3) Følgeskader i naboens bolig
Borettslaget er ansvarlig dersom skade skyldes bygningsmessige forhold eller ytre vedlikehold. Skyldes skaden mangler ved det indre vedlikeholdet i en leilighet, er det andelseiers ansvar å dekke egenandeler, og andre økonomiske heftelser for skadelidende part.

# 6. Felleskostnader og pantesikkerhet

## 6-1 Felleskostnader

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

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

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

## 6-2 Betaling av felleskostnader

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

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

## 6-3 Borettslagets pantesikkerhet

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

# 7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

## 7-1 Mislighold

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

## 7-2 Pålegg om salg

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

## 7-3 Fravikelse

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

# 8. Styret og dets vedtak

## 8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og minst 2 og høyst 4 andre medlemmer med like mange varamedlemmer.

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

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

## 8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

### 8-3 Styrets vedtak

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

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

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

### 8-4 Representasjon og fullmakt

Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

## 9. Generalforsamlingen

### 9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

### 9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

## 9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

## 9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

## 9-5 Møterett

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

## 9-6 Møteledelse og protokoll

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

## 9-7 Stemmerett og fullmakt

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

### 9-8 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her, fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer, skal regnes som valgt.

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

## 10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

### 10-1 Inhabilitet

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

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

### 10-2 Taushetsplikt

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

### 10-3 Mindretallsvern

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

## 11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

### 11-1 Vedtektsendringer

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

### 11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39.

# HUSORDENSREGLER FOR DET GLADE KVARTAL 1

Vedtatt på Generalforsamling 8.5.14, 20.05.2025 og 24.04.2026.

Andelseier plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden og alle som gis adgang til boligen. Vesentlige brudd på husordensreglene er å anse som brudd på husleiekontrakten, og kan føre til oppsigelse av denne.

## § 1 HENSIKT

Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold innen borettslaget og mellom naboer, i tillegg til å verne om eiendommen, anlegg og felles utstyr, samt å bevare et enhetlig preg av eiendommen.

## § 2 HENSYNET TIL ØVRIGE BEBOERE

Enhver beboer plikter å påse at leiligheten brukes av alle slik at det ikke oppstår ulempe eller ubehag for andre beboere. Det må tas hensyn til alminnelige behov for hvile og søvn.

Det skal være alminnelig ro mellom kl.23.00-07.00.

Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy kan skje mellom kl. 07.00 - 19.00 mandag til fredag, og kl. 09.00 - 16.00 på lørdager. Slikt arbeid på Søndager og helligdager er ikke tillatt.

Ved større private arrangementer og ved oppussing bør naboer varsles i god tid.

Det er ikke tillatt å røyke i fellesområdene innendørs.

## § 3 ORDEN I FELLESOMRÅDENE

Gjenstander som barnevogner, sportsutstyr og lignende må ikke hensettes i fellesarealene slik at de er til hinder for rømningsveiene. Sykler kan plasseres i rommet ved siden av garasjeporten. Hensatte gjenstander vil bli fjernet og kastet for eiers regning og risiko. Farlig materiale samt giftige, eksplosive eller brennbare substanser, samt mat eller stoffer som kan tiltrekke seg utøy, skadedyr og lignende må ikke oppbevares i bodene.

## § 4 AVFALLSHÅNDTERING

Enhver forsøpling av eiendommens fortau, ganger, trapper og annet fellesareal inkludert svalgangene er forbudt. Alt husholdningsavfall skal pakkes inn og legges i egne avfallscontainere. Det er ikke tillatt å deponere annet enn alminnelig husholdningsavfall i søppelrommet. Hvis det ikke er plass til avfallet i containerne skal det oppbevares i leiligheten til containeren er tømt. Reduser volumet på søppelet så godt som mulig før det kastes. Avfall skal sorteres i henhold til kommunale bestemmelser. For å unngå tilstrømning av skadedyr må søl omkring søppelkassene unngås og evt. fjernes umiddelbart. Av samme årsak skal avfall ikke hensettes i fellesarealene eller utenfor egen inngangsdør.

## § 5 POSTKASSESKILT OG RINGEKLOKKETABLÅ

Hver enkelt andelseier plikter å påse at ringeklokketablået og postkassen er utstyrt med navn på beboer(e) av leiligheten. Kun skilt bestemt av styret godtas.

## § 6 ORDEN

Det må utvises forsiktighet når innbo bæres inn og ut av bygget i forbindelse med flytting. Beboer er ansvarlig for enhver skade som vedkommende påfører eiendommen. Beboerne oppfordres til, i egen interesse, å verne om fellesarealene og alle må medvirke til at området i og rundt eiendommen holdes ryddig og pent. Styret har anledning til å innkalle andelseierne til dugnad.

## § 7 FELLESAREALER

Det er ikke tillatt å sette opp private antenner på byggets fasade eller tak. Heller ikke andre ting som vil påvirke byggets utseende er tillatt montert. For markiser vil Styret fastsette en standard som andelseierne må rette seg etter.

## § 8 BRANNFOREBYGGENDE SIKKERHET

Hver enkelt andelseier plikter å påse at det finnes minst ett brannslukkingsapparat og en eller flere røykvarslere i boligen. Det bør være røykvarsler på alle soverom. Andelseier er selv ansvarlig for at det utføres funksjonskontroll på egne røykvarslere minst en gang per år.

På felles takterrasser tillates grilling kun på borettslagets felles gassgriller. På balkonger tillates bruk av gassgrill og elektrisk grill. I bakgården er det lov til å grille eller bruke bålpanne.

## § 9 BRUDD PÅ HUSORDENSREGLENE

Eventuelle klager på nabo for brudd på husordensreglene eller andre sjenerende forhold bør rettes direkte til naboen selv. Kanskje er vedkommende ikke klar over forholdet og problemet kan på den måten løses gjennom samtaler partene i mellom. Gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene rapporteres skriftlig til styret.

## § 10 ERSTATNINGSANSVAR

Andelseiere blir erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet.

Skader som påføres borettslagets eiendom skal snarest mulig meldes til styret.

OBOS
Eiendomsforvaltning



# Årsmøte 2026

## Innkalling

S.nr. 5538
DET GLADE KVARTAL 1 BORETTSLAG

## Velkommen til årsmøte i DET GLADE KVARTAL 1 BORETTSLAG

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

**Digital avstemning:**
Avstemningen åpner 21. april kl. 10:00 og lukker 24. april kl. 10:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/5538

**Hvordan deltar du digitalt?**

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

**Hvem kan stemme på årsmøtet?**

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

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

**Saker til behandling**

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Forslag om innsetting av vindu
7. Vedtektsendring pkt. 4.3.3 Bygningsmessige endringer
8. Endring av Husordensreglenes § 2
9. Endring av husordensreglene - grilling

Med vennlig hilsen,
**Styret i DET GLADE KVARTAL 1 BORETTSLAG**

Sak 1

## Valg av møteleder

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

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

**Forslag til vedtak**

Kristina Elise Bennin er valgt.

---

Sak 2

## Valg av protokollvitner

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

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

**Forslag til vedtak**

Adrian Rupert John Perrott og Christine Mathisen Staurset 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

## Årsrapport og årsregnskap

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

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

**Forslag til vedtak**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

**Vedlegg**

1. 5538 Det Glade Kvartal I Brl.pdf
2. DET GLADE KVARTAL I BRL Årsregnskapo 2025.pdf

---

Sak 5

## Fastsettelse av honorarer

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

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 288 000

**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til kr  288 000

---

Sak 6

## Forslag om innsetting av vindu

**Forslag fremmet av:**
Herman Steven Pettersen

**Krav til flertall:**
To tredjedels (67%)

Jeg søker om å få sette inn vindu i fasaden i leilighet 109. Dette er hovedsakelig for å kunne bruke den delen av leiligheten som et rom, og dermed utnytte plassen i leiligheten i større grad. I tillegg vil det ha store fordeler ved at det kommer inn dagslys, også i den enden av leiligheten, hvilket skaper en bedre atmosfære. Per i dag er det ganske begrenset med mulighet for lufting i leiligheten, men med det vinduet vil det gi mulighet for å kunne få gjennomtrekk, hvilket vil kjøle ned leiligheten om sommeren, og gi bedre luftkvalitet. Det er satt presedens ved at et helt likt forslag fikk gjennomslag i fjor, og det har blitt satt inn vinduer på tilsvarende sted i fasaden, for andre leiligheter i blokka. Alle kostnadene ved å sette inn vinduet vil jeg ta selv. Veggen under tak, hvilket fjerner utfordringer med fukt. Vinduet vil være en av de to typene som brukes på resten av fasaden, og derfor stå i stil med alle andre vinduer og bevare helhetsinntrykket.

**Styrets innstilling**

Styret har ingen innvendinger til søknaden om å sette inn vindu, men betingelsene er at han må søke plan- og bygg, og følge krav til brannforeskrifter. Dersom alt dette er i orden og det blir vedtatt på generalforsamlingen, kan han sette inn nytt vindu.

**Forslag til vedtak**

Leilighet 109 gir tillatelses til å sette inn vindu i fasaden.

**Vedlegg**

3. Søknad fra Hermann Steven Pettersen om å sette inn vindu - Vedtektsforslag2026.pdf

---

Sak 7

## Vedtektsendring pkt. 4.3.3 Bygningsmessige endringer

**Krav til flertall:**
To tredjedels (67%)

**Dagens tekst i pkt. 4.3.3:** *Bygningsmessige endringer, herunder innsetting av nye vinduer og dører er ikke tillatt uten etter vedtak med 2/3-dels flertall på generalforsamlingen, se §8.3 (1)*

**Forslag om å endre pkt. 4.3.3 til:** *Styret vil fremme forslag om å endre vedtektenes punkt 4-3, 3. ledd:- Bygningsmessige endringer herunder f. eks innsetting av nye vinduer og dører er søknadspliktige. Søknaden må godkjennes både av styret og av Plan- og bygningsetaten før tiltaket kan gjennomføres.*

Bakgrunnen for forslaget er et ønske om å forenkle søknadsprosessen.

**Forslag til vedtak**

Vedtektenes punkt 4-3, 3. ledd endres til:  Bygningsmessige endringer herunder f. eks innsetting av nye vinduer og dører er søknadspliktige. Søknaden må godkjennes både av styret og av Plan- og bygningsetaten før tiltaket kan gjennomføres.

---

Sak 8

## Endring av Husordensreglenes § 2

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

**Saksinformasjon: "§ 2 HENSYNET TIL ØVRIGE BEBOERE, dagens ordlyd er:**

"Enhver beboer plikter å påse at leiligheten brukes av alle slik at det ikke oppstår ulempe eller ubehag for andre beboere. Det må tas hensyn til alminnelige behov for hvile og søvn. Det skal være alminnelig ro mellom kl.23.00-07.00. "*Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy må ikke skje etter kl 16.00 på lørdag og helligdager".*Ved større private arrangementer og ved oppussing bør naboer varsles i god tid.

Det er ikke tillatt å røyke i fellesområdene innendørs."

**Forslag til endring:**

*"Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy kan skje mellom kl. 07.00 - 19.00 mandag til fredag, og kl.  09.00 - 16.00 på lørdager*.

*Slikt arbeid på Søndager og helligdager er ikke tillatt."*

**Forslag til vedtak**

Husordensreglenes  §2 endres til: Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy kan skje mellom kl. 07.00 - 19.00 mandag til fredag, og kl. 09.00 - 16.00 på lørdager. Slikt arbeid på Søndager og helligdager er ikke tillatt.

---

Sak 9

## Endring av husordensreglene - grilling

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

Det foreslås endring i husordensreglene under §8 - brannforebyggende sikkerhet. 2. ledd fjernes og erstattes med følgende:

"På felles takterrasser tillates grilling kun på borettslagets felles gassgriller. På balkonger tillates bruk av gassgrill og elektrisk grill. I bakgården er det lov til å grille eller bruke bålpanne".

**Forslag til vedtak**

Husordensreglene under §8 - brannforebyggende sikkerhet. 2. ledd fjernes og erstattes med følgende:  "På felles takterrasser tillates grilling kun på borettslagets felles gassgriller. På balkonger tillates bruk av gassgrill og elektrisk grill. I bakgården er det lov til å grille eller bruke bålpanne".

---

## Styrets årsrapport

STYRETS ARBEID

I 2025 avholdt styret 8 møter. I tillegg har vi kommunisert via e-post og telefon.

Vedlikehold av **balkongene** er behandlet i styret i f.m. at Det Glade Kvartal 2, DGKv2, har fått utarbeidet en rapport som viser behov for utbedring.
Vårt styre erfarer ikke det samme behovet og vi har fått OBOS Prosjekt til å utarbeide en **tilstandsrapport** for hele bygningsmassen.
Der kommer det frem at det er behov for rengjøring av fasadene, men det ble ikke oppdaget forhold som indikerer behov for tiltak i nær fremtid.
Styret vil få gjennomført fasadevask våren 2026, og når den er gjennomført vil vi få undersøkt om det er behov for andre tiltak.

Begge **heisene** har fått en teknisk oppgradering.
Styret har kontinuerlig fokus på nødvendig og løpende vedlikehold av tekniske installasjoner og bygninger for å sikre forsvarlig drift og god økonomisk forvaltning.

Fellesområdene våre deler vi med to andre boligselskaper, NH6 og Det Glade Kvartal 2, og styret forsøkte å få til en **felles vaktmesteravtale** for alle tre.
Det viste seg at det er for store ulikheter i behov for tjenester mellom selskapene slik at vi inngikk avtale med Rudolfsens Vaktmesterservice med virkning fra 01.02.26.
Vi har gode referanser på dem og ser frem til samarbeidet.

I forbindelse med befaringen med OBOS Prosjekt ble det påpekt at **dekkhotell** i den formen vi har hatt det, ikke lenger er tillatt. Årsaken til det er risikoen for brann.
Styret har følgelig meldt fra til alle som har hatt dekk i boden om å fjerne dem.
Boden vil i stedet bli brukt til lagring av utemøbler og annet utstyr for styret.

Høye og uforutsigbare strømpriser er et problem for mange. Regjeringen innførte derfor **Norgespris** med mulighet for binding fra oktober 2025 frem til 31.12.26.
Styret undersøkte hvordan tilbudet vil påvirke strømkostnaden i vårt borettslag, og kom til at det vil lønne seg for oss å gå inn på ordningen, så det har vi gjort.

Varmtvannsberederne har nådd sin maksimale levetid, og styret innhentet derfor anbud på installasjon av nye. Kontrakt ble inngått med vår faste rørleggerkontakt, Mesterbedriften Bratfos Rørservice as, og arbeidet ble utført i januar 2026.

Over tid har vi erfart problemer med lampene i fellesområdene. Vi innhentet derfor anbud på nye led-lamper overalt, og disse ble installert i januar/februar 2026.

Vi forsøkte å få til en felles ordning med naboselskapene om snømåking vinteren 2025-26, men lyktes dessverre ikke helt med det. Nok en gang viser det seg at behov og ønsker er ulike, så vi inngikk avtale med et firma som tar seg av snøryddingen denne vinteren.
Vi er enige med naboselskapene om å forsøke å få til en felles ordning for neste vinter.

Styret er avhengig av å ha avtaler med håndverkere vi kan stole på og som kjenner bygningene våre. I tillegg er det selvsagt viktig at prisen er konkurransedyktig.
Styret har inngått serviceavtale for vedlikehold av rørsystemet med
Mesterbedriften Bratfos Rørservice as.
Når det gjelder kontroll, vedlikehold og reparasjoner på det elektriske anlegget har vi avtale med Bjørn Wold hos Installatørene.

Styret arbeider også videre med leietaker av garasjene med sikte på å få avtaler med dem om nødvendig vedlikehold.

Styret

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Til generalforsamlingen i DET GLADE KVARTAL 1 BORETTSLAG

# Uavhengig revisors beretning

## Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til DET GLADE KVARTAL 1 BORETTSLAG.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2025
- Resultatregnskap 2025
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.
- Oppstilling over endring av disponible midler

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

## Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

## Grunnlag for konklusjonen

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

## Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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 borettslaget evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

## Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: IE4S2-SB1U5-ETYH5-ZIO1Z-GDEDF-AF6MH

PENNEO

*Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.*

*"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."*

**Hans Petter Urkedal**
**Partner**
*Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5994-4-644113*
*IP: 83.108.xxx.xxx*
*2026-03-28 21:50:30 UTC*

QES

bankID

*Penneo Dokumentnøkkel: IE4S2-SB1U5-ETYH5-ZIO1Z-GDEDF-AF6MH*

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

**Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt**
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

## DET GLADE KVARTAL I BRL
## ORG.NR. 988437662, KLIENTNR. 5538

### INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

### DISPONIBLE MIDLER

| | Note | 2025 | 2024 |
|---|---|---|---|
| **A. DISP. MIDLER PR. 01.01.** | | **3 558 781** | **2 749 668** |
| *B. ENDRING I DISP. MIDLER:* | | | |
| Årets resultat (se res.regnskapet) | | 2 848 164 | 4 234 706 |
| Tilbakeføring av avskrivning | 14 | 17 608 | 29 330 |
| Fradrag for avdrag på langs. lån | 16 | -2 036 573 | -2 113 979 |
| Ekstraord. nedbet. IN-ordningen | | -514 997 | -1 340 943 |
| **B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER** | | **314 202** | **809 113** |
| **C. DISP. MIDLER PR. 31.12.** | | **3 872 983** | **3 558 781** |
| **SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:** | | | |
| Omløpsmidler | | 4 614 296 | 4 028 969 |
| Kortsiktig gjeld | | -741 313 | -470 188 |
| **C. DISP. MIDLER PR. 31.12.** | | **3 872 983** | **3 558 781** |

**DET GLADE KVARTAL I BRL**
**ORG.NR. 988437662, KLIENTNR. 5538**

## RESULTATREGNSKAP

| | Note | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 | Budsjett 2025 | Budsjett 2026 |
|---|---|---|---|---|---|
| **DRIFTSINNTEKTER:** | | | | | |
| Kapitalkostnader | 2 | 2 532 276 | 2 773 743 | 2 481 000 | 2 499 000 |
| Innkrevde felleskostnader | 2 | 3 723 836 | 3 725 736 | 3 753 000 | 4 053 000 |
| Andre inntekter | 3 | 28 300 | 154 600 | 20 000 | 20 000 |
| **SUM DRIFTSINNTEKTER** | | **6 284 412** | **6 654 078** | **6 254 000** | **6 572 000** |
| | | | | | |
| **DRIFTSKOSTNADER:** | | | | | |
| Personalkostnader | 4 | -31 120 | -18 330 | -19 000 | -39 500 |
| Styrehonorar | 5 | -220 726 | -130 000 | -130 000 | -288 000 |
| Avskrivninger | 14 | -17 608 | -29 330 | 0 | 0 |
| Revisjonshonorar | 6 | -14 868 | -9 064 | -14 000 | -14 420 |
| Forretningsførerhonorar | | -153 960 | -146 928 | -151 000 | -157 795 |
| Konsulenthonorar | | -88 178 | -12 209 | -10 000 | -10 000 |
| Drift og vedlikehold | 7 | -716 310 | -608 610 | -986 000 | -946 930 |
| Forsikringer | | -311 506 | -277 397 | -332 000 | -367 040 |
| Kommunale avgifter | 8 | -708 641 | -652 348 | -768 000 | -774 375 |
| Energi/fyring | 9 | -227 772 | -235 088 | -375 000 | -250 000 |
| TV-anlegg/bredbånd | | -247 960 | -230 620 | -240 000 | -267 000 |
| Andre driftskostnader | 10 | -307 008 | -280 943 | -288 000 | -351 000 |
| **SUM DRIFTSKOSTNADER** | | **-3 045 657** | **-2 630 866** | **-3 313 000** | **-3 466 060** |
| | | | | | |
| **DRIFTSRESULTAT FØR IN/ADM.AVT:** | | **3 238 754** | **4 023 213** | **2 941 000** | **3 105 940** |
| Innbetalt andel fellesgjeld | | 514 997 | 1 340 943 | 0 | 0 |
| **DRIFTSRESULTAT** | | **3 753 751** | **5 364 156** | **2 941 000** | **3 105 940** |
| | | | | | |
| **FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:** | | | | | |
| Finansinntekter | 11 | 130 127 | 89 394 | 0 | 0 |
| Finanskostnader | 12 | -1 035 715 | -1 218 844 | -1 150 000 | -898 000 |
| **RES. FINANSINNT./-KOSTNADER** | | **-905 587** | **-1 129 450** | **-1 150 000** | **-898 000** |
| | | | | | |
| **ÅRSRESULTAT** | | **2 848 164** | **4 234 706** | **1 791 000** | **2 207 940** |
| | | | | | |
| Overføringer: | | | | | |
| Til annen egenkapital: | | 2 848 164 | 4 234 706 | | |

**DET GLADE KVARTAL I BRL**
**ORG.NR. 988437662, KLIENTNR. 5538**

## BALANSE

| | Note | 2025 | 2024 |
|---|---|---|---|
| **EIENDELER** | | | |
| **ANLEGGSMIDLER** | | | |
| Bygninger | 13 | 128 159 000 | 128 159 000 |
| Tomt | | 4 786 000 | 4 786 000 |
| Andre varige driftsmidler | 14 | 23 477 | 41 085 |
| **SUM ANLEGGSMIDLER** | | **132 968 477** | **132 986 085** |
| **OMLØPSMIDLER** | | | |
| Restanser felleskostnader/kundefordringer | | 81 432 | 56 908 |
| Forskuddsbetalte kostnader | | 74 314 | 59 153 |
| Andre kortsiktige fordringer | | 0 | 5 160 |
| Driftskonto OBOS-banken | | 1 001 503 | 575 672 |
| Skattetrekkskonto OBOS-banken | | 8 750 | 0 |
| Sparekonto OBOS-banken | | 3 448 297 | 3 332 076 |
| **SUM OMLØPSMIDLER** | | **4 614 296** | **4 028 969** |
| **SUM EIENDELER** | | **137 582 773** | **137 015 054** |
| **EGENKAPITAL OG GJELD** | | | |
| **EGENKAPITAL** | | | |
| Innskutt egenkapital 82 * 100 | | 8 200 | 8 200 |
| Annen egenkapital | 15 | 84 649 916 | 81 801 752 |
| **SUM EGENKAPITAL** | | **84 658 116** | **81 809 952** |

**GJELD**

| | | | |
|---|---|---|---|
| **LANGSIKTIG GJELD** | | | |
| Pante- og gjeldsbrevlån | 16 | 18 958 544 | 21 510 114 |
| Borettsinnskudd | 17 | 33 224 800 | 33 224 800 |
| **SUM LANGSIKTIG GJELD** | | **52 183 344** | **54 734 914** |
| | | | |
| **KORTSIKTIG GJELD** | | | |
| Forskuddsbetalte felleskostnader | | 88 909 | 115 028 |
| Leverandørgjeld | | 430 543 | 131 852 |
| Skyldige offentlige avgifter | 18 | 12 275 | 0 |
| Påløpte renter | | 45 276 | 59 787 |
| Påløpte avdrag | | 160 000 | 163 521 |
| Annen kortsiktig gjeld | 19 | 4 310 | 0 |
| **SUM KORTSIKTIG GJELD** | | **741 313** | **470 188** |
| . | | | |
| **SUM EGENKAPITAL OG GJELD** | | **137 582 773** | **137 015 054** |
| | | | |
| Pantstillelse | 20 | 142 836 800 | 142 836 800 |
| Garantiansvar | | 0 | 0 |

Oslo, 24.03.2026
Styret i Det Glade Kvartal I Brl

Øyvind Rutledal Adrian Rupert John Perrott

Christine Mathisen Staurset Ida Julie Westheimer

**NOTE 1**
**REGNSKAPSPRINSIPPER**
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

**INNTEKTER**
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

**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.

**INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD**
Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra

andelseiernes side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

**NOTE 2**

**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Dugnad | 54 120 |
| Eiendomsskatt | 18 608 |
| V.V.og felles strøm | 432 588 |
| Felleskostnader | 2 552 256 |
| TV og bredbånd | 218 448 |
| Lån i Obos-Banken | 447 816 |
| Kapitalkostnader IN I | 2 522 292 |
| Reg.kapitalkostnader IN I | 9 984 |
| Fratrekk kapitalkostnader | -2 532 276 |
| **SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER** | **3 723 836** |

**NOTE 3**

**ANDRE INNTEKTER**

| | |
|---|---|
| Nøkler | 3 700 |
| Utleie | 24 600 |
| **SUM ANDRE INNTEKTER** | **28 300** |

**NOTE 4**

**PERSONALKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Arbeidsgiveravgift | -31 120 |
| **SUM PERSONALKOSTNADER** | **-31 120** |

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 2024/2025 | -220 726 |
| **SUM STYREHONORAR** | **-220 726** |
| I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader) | -1 431 |

**NOTE 6**

**REVISJONSHONORAR**

| | |
|---|---|
| Revisjon | -14 868 |
| **SUM REVISJONSHONORAR** | **-14 868** |

**NOTE 7**
**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

| | |
|---|---|
| Drift/vedlikehold bygninger | -72 399 |
| Drift/vedlikehold VVS | -3 076 |
| Drift/vedlikehold elektro | -432 032 |
| Drift/vedlikehold utvendig anlegg | -1 337 |
| Drift/vedlikehold heisanlegg | -172 838 |
| Drift/vedlikehold brannsikring | -20 378 |
| Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg | -7 825 |
| Kostnader dugnader | -6 426 |
| **SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD** | **-716 310** |

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

**NOTE 8**
**KOMMUNALE AVGIFTER**

| | |
|---|---|
| Eiendomsskatt | -18 608 |
| Vann- og avløpsgebyr | -480 302 |
| Renovasjonsgebyr | -209 731 |
| **SUM KOMMUNALE AVGIFTER** | **-708 641** |

**NOTE 9**
**ENERGI/FYRING**

| | |
|---|---|
| Elektrisk energi | -227 772 |
| **SUM ENERGI / FYRING** | **-227 772** |

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

| | |
|---|---|
| Lokalleie | -597 |
| Container | -4 180 |
| Diverse utstyr | -649 |
| Annet driftsmateriale | -1 699 |
| Vaktmestertjenester | -224 496 |
| Renhold ved firmaer | -97 722 |
| Andre driftskostnader | -2 223 |
| Andre kostnader tillitsvalgte | -1 431 |
| Andre kontorkostnader | -4 950 |
| Kontingenter | -3 200 |
| Bank- og kortgebyr | -3 250 |
| Øreavrunding | 39 |
| Velferdskostnader | -672 |
| Tap på fordringer | 38 022 |
| **SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER** | **-307 008** |

**NOTE 11**
**FINANSINNTEKTER**

| | |
|---|---|
| Renter av driftskonto i OBOS-banken | 4 017 |
| Renter av sparekonto i OBOS-banken | 116 221 |
| Renter av for sent innbetalte felleskostnader | 5 672 |
| Andre renteinntekter | 4 217 |
| **SUM FINANSINNTEKTER** | **130 127** |

**NOTE 12**
**FINANSKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Pantegjeldsrenter | -613 787 |
| Pantegjeldsrenter | -421 928 |
| **SUM FINANSKOSTNADER** | **-1 035 715** |

**NOTE 13**
**BYGNINGER**

| | |
|---|---|
| Kostpris/bokført verdi | 128 159 000 |
| **SUM BYGNINGER** | **128 159 000** |

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

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

| | | |
|---|---|---|
| Trampoliner | | |
| Tilgang 2017 | 176 080 | |
| Avskrevet tidligere | -134 995 | |
| Avskrevet i år | -17 608 | |
| | | 23 477 |
| Sykkelstativ | | |
| Tilgang 2019 | 70 331 | |
| Avskrevet tidligere | -70 331 | |
| | | 0 |
| **SUM VARIGE DRIFTSMIDLER** | | **23 477** |

| | |
|---|---|
| **SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER** | **-17 608** |

**NOTE 15**
**ANNEN EGENKAPITAL**

| | |
|---|---|
| Opptjent egenkapital | 73 875 527 |
| Egenkapital fra IN tidligere år | 47 169 116 |
| Egenkapital fra IN 2025 | 514 997 |
| Reduksjon EK fra IN | -36 909 724 |
| **SUM ANNEN EGENKAPITAL** | **84 649 916** |

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

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

| | | |
|---|---|---|
| Husbanken | | |
| Flytende rente | | |
| Rentesatsen pr. 31.12.25 var 4,04 %. Løpetiden er 26 år. | | |
| Opprinnelig 2005 | -99 712 000 | |
| Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag | 38 353 518 | |
| Nedbetalt i år, ordinære avdrag | 1 918 489 | |
| Nedbetalt tidligere, IN | 47 169 116 | |
| Nedbetalt i år, IN | 514 997 | |
| | | -11 755 880 |
| OBOS Boligkreditt AS | | |
| Flytende rente | | |
| Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,33 %. Løpetiden er 30 år. | | |
| Opprinnelig 2021 | -7 821 865 | |
| Nedbetalt tidligere | 501 117 | |
| Nedbetalt i år | 118 084 | |
| | | -7 202 664 |
| **SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN** | | **-18 958 544** |

**NOTE 17**
**BORETTSINNSKUDD**

| | |
|---|---|
| Borettsinnskudd | -33 224 800 |
| **SUM BORETTSINNSKUDD** | **-33 224 800** |

**NOTE 18**
**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

| | |
|---|---|
| Forskuddstrekk | -8 750 |
| Skyldig arbeidsgiveravgift | -3 525 |
| **SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER** | **-12 275** |

**NOTE 19**
**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

| | |
|---|---|
| Gjeld til ansatte og eiere | -4 310 |
| **SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD** | **-4 310** |

**NOTE 20**
**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

| | |
|---|---|
| Borettsinnskudd | 33 224 800 |
| Pantelån | 18 958 544 |
| Beregnede IN forpliktelser | 10 774 389 |
| **TOTALT** | **62 957 733** |

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2025 følgende bokførte verdi:

| | |
|---|---|
| Bygninger | 128 159 000 |
| Tomt | 4 786 000 |
| **TOTALT** | **132 945 000** |

# Søknad om å sette inn vindu i leilighet 109

Jeg søker om å få sette inn vindu i fasaden i leilighet 109.  Dette er hovedsakelig for å kunne bruke den delen av leiligheten som et rom, og dermed utnytte plassen i leiligheten i større grad. I tillegg vil det ha store fordeler ved at det kommer inn dagslys, også i den enden av leiligheten, hvilket skaper en bedre atmosfære. Per i dag er det ganske begrenset med mulighet for lufting i leiligheten, men med det vinduet vil det gi mulighet for å kunne få gjennomtrekk, hvilket vil kjøle ned leiligheten om sommeren, og gi bedre luftkvalitet.

Det er satt presedens ved at et helt likt forslag fikk gjennomslag i fjor, og det har blitt satt inn vinduer på tilsvarende sted i fasaden, for andre leiligheter i blokka. Alle kostnadene ved å sette inn vinduet vil jeg ta selv. Veggen under tak, hvilket fjerner utfordringer med fukt. Vinduet vil være en av de to typene som brukes på resten av fasaden, og derfor stå i stil med alle andre vinduer og bevare helhetsinntrykket.



REGISTRERINGSBLANKETT

## Deltagelse på digitalt årsmøte 2026

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

Årsmøtet åpnes 21.04.26 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 24.04.26
**Selskapsnummer:** 5538 **Selskapsnavn:** DET GLADE KVARTAL 1 BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

**Signatur:** _____

### Avstemning

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

**Sak 1 Valg av møteleder**

Kristina Elise Bennin er valgt.

☐ For

☐ Mot

**Sak 2 Valg av protokollvitner**

Adrian Rupert John Perrott og Christine Mathisen Staurset er valgt.

☐ For

☐ Mot

**Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen**

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

**Sak 4 Årsrapport og årsregnskap**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

☐ For

☐ Mot

**Sak 5 Fastsettelse av honorarer**

Styrets godtgjørelse settes til kr 288 000

☐ For

☐ Mot

**Sak 6 Forslag om innsetting av vindu**

Leilighet 109 gir tillatelses til å sette inn vindu i fasaden.

☐ For

☐ Mot

**Sak 7 Vedtektsendring pkt. 4.3.3 Bygningsmessige endringer**

Vedtektenes punkt 4-3, 3. ledd endres til: Bygningsmessige endringer herunder f. eks innsetting av nye vinduer og dører er søknadspliktige. Søknaden må godkjennes både av styret og av Plan- og bygningsetaten før tiltaket kan gjennomføres.

☐ For

☐ Mot

**Sak 8 Endring av Husordensreglenes § 2**

Husordensreglenes §2 endres til: Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy kan skje mellom kl. 07.00 - 19.00 mandag til fredag, og kl. 09.00 - 16.00 på lørdager. Slikt arbeid på Søndager og helligdager er ikke tillatt.

☐ For

☐ Mot

**Sak 9 Endring av husordensreglene - grilling**

Husordensreglene under §8 - brannforebyggende sikkerhet. 2. ledd fjernes og erstattes med følgende:- "På felles takterrasser tillates grilling kun på borettslagets felles gassgriller. På balkonger tillates bruk av gassgrill og elektrisk grill. I bakgården er det lov til å grille eller bruke bålpanne".

☐ For

☐ Mot

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

**OBOS Follo**
Haugenveien 13
1423 Ski

**OBOS Østfold**
Storgata 5
1607 Fredrikstad

**OBOS Rogaland**
Laberget 22
4022 Stavanger

**OBOS Stor-Bergen**
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

**OBOS Vestfold**
Storgaten 20
3126 Tønsberg

**OBOS Innlandet**
Vangsvegen 143
2321 Hamar

**OBOS Nordvest**
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

**OBOS Midt-Norge**
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

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

Sivilarkitekt Gunnar Kind AS
Drammensveien 126A
0277 OSLO

Dato: 30 JAN. 2008

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200212303-64 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Thomas Ruyter | Arkivkode: 531

| | | | |
|---|---|---|---|
| Byggeplass: | NILS HUUS GATE 2 | Eiendom: | 224/395/0/0 |
| Tiltakshaver: | Amtmann Meinichs gate 15 ANS v/Pay | Adresse: | c/o Urbanium Hasleveien 15 E, 0571 OSLO |
| Søker: | Sivilarkitekt Gunnar Kind AS | Adresse: | Drammensveien 126A, 0277 OSLO |
| Tiltakstype: | Blokk/bygård/terrassehus | Tiltaksart: | Oppføring |

## FERDIGATTEST - NILS HUUS GATE 2

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

Ved nybygg med egen adresse må sort-hvitt husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt monteres på godt synlig sted.

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Bolig tett by

for Eli Frøystadvåg Aubert
avdelingsenhetsleder

Thomas Ruyter
saksbehandler

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Bolig tett by, Elektronisk
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

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

Bankgiro:
6003.05.58920

Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

Kopi til:
Amtmann Meinichs gate 15 ANS v/Pay, c/o Urbanium Hasleveien 15 E, 0571 OSLO

Oslo kommune
**Plan- og bygningsetaten**

Iversen arkitekter
Normannsgata 34 E
0655 OSLO

Dato: 28.06.2016

| Deres ref.: | Vår ref.: 201406961-15<br>**Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Annelise Christiansen | Arkivkode: 531 |
|---|---|---|---|

| | | | |
|---|---|---|---|
| Byggeplass: | FREDERIK GLADS GATE 1 | Eiendom: | 224/395/0/0 |
| Tiltakshaver: | DET GLADE KVARTAL 1 BORETTSLAG | Adresse: | c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS, Postboks 6668 St. Olavs plass, 0129 OSLO |
| Søker: | Iversen arkitekter | Adresse: | Normannsgata 34 E, 0655 OSLO |
| Tiltakstype: | Blokk/bygård/terrassehus | Tiltaksart: | Oppføring av bygningstekniske installasjoner |

# Ferdigattest - Frederik Glads gate 1

Den dokumentasjon som er fremlagt i brev av 27.05.2016 bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

| **Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201406961** | | | |
|---|---|---|---|
| **Beskrivelse** | **Tegningsnr** | **Dato** | **PBE-id** |
| Situasjonsplan 2 | A10-1 | | 1/16 |
| Plan 6. etasje | A20-1 | 20.05.2014 | 1/24 |
| Plan tak | A20-2 | 20.05.2014 | 1/25 |
| Snitt A | A30-1 | 20.05.2014 | 1/26 |
| Snitt B | A30-2 | 20.05.2014 | 1/27 |
| Fasade nord | A40-2 | 20.05.2014 | 1/28 |
| Fasade sør og vest | A40-1 | 20.05.2014 | 1/29 |

**Sluttrapport for avfallshåndtering**
Sluttrapport for avfallshåndtering er behandlet med avvik. Kravene til avfallshåndtering i byggteknisk forskrift (jf. TEK10 § 9-9) er ikke oppfylt, da faktisk disponering av avfallet ikke er dokumentert, men redegjort for i eget brev datert 14.06.2016. Vi noterer avviket og velger å ikke forfølge saken videre.

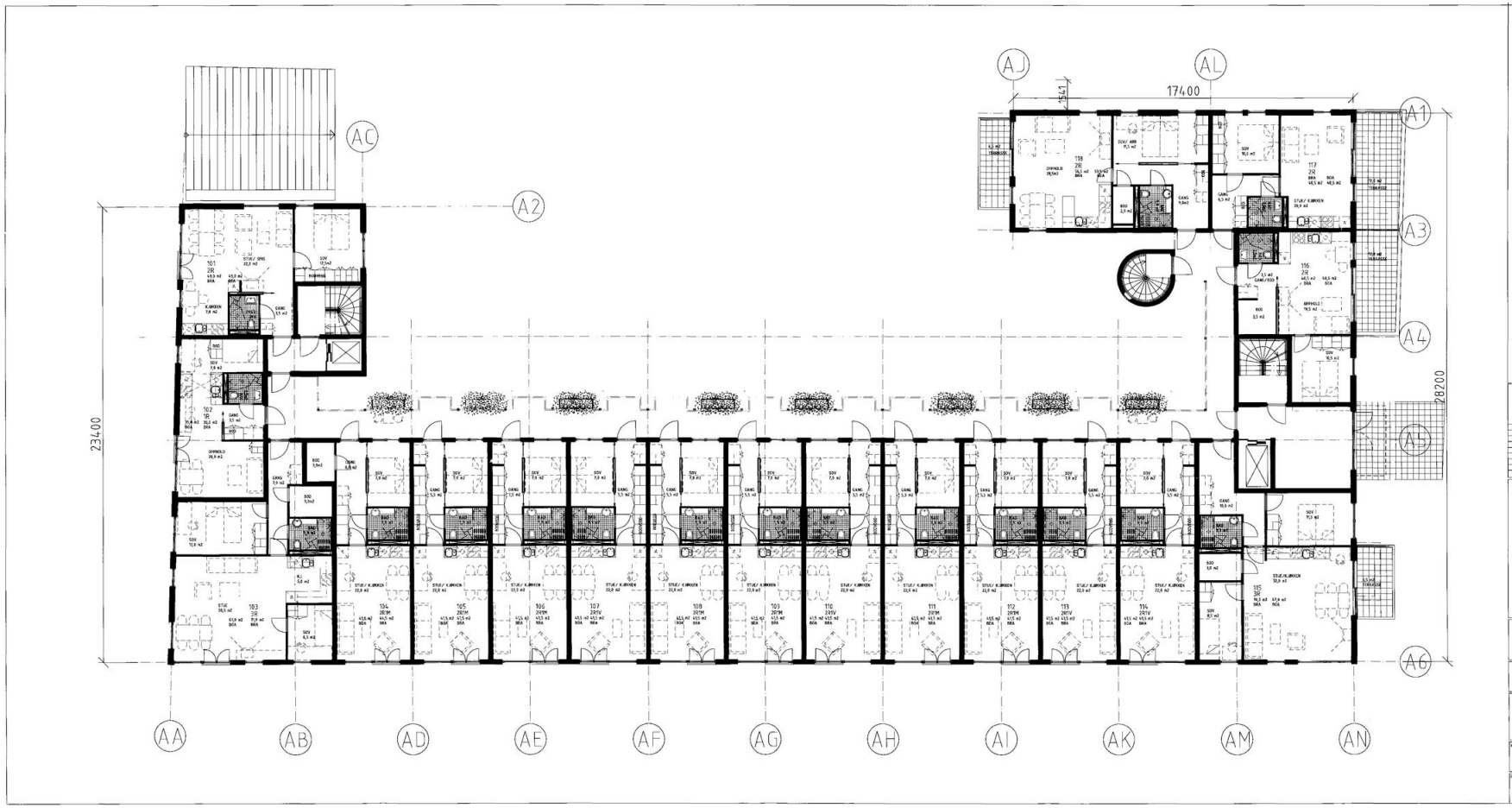
**Klageadgang**
Dette vedtaket kan påklages, og fristen for å klage er tre uker. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/ for mer informasjon.

**Plan- og bygningsetaten**
Avdeling for byggeprosjekter
Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 28.06.2016 av:

Annelise Christiansen - Saksbehandler
Per-Arne Horne - enhetsleder

**Kopi til:**
DET GLADE KVARTAL 1 BORETTSLAG, c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS, Postboks 6668 St. Olavs plass, 0129 OSLO, f.nesslin@gmail.com




| NR | DATO | SIGN | KONTR. | TEKST |
|---|---|---|---|---|
| C | 14.12.01 | CK | RM | Justert i rammesøknad |
| B | 07.12.01 | CK | RM | Justering for fellesareal |
| A | 28.11.01 | FK | CK | Ny Tegning |

37

AMTMANN MEINICHSGATE

TILTAKSHAVER:
AMTMANN MEINICHS GT. 15 ANS
HAAVEIEN 9, 0571 OSLO TEL: 22 37 29 00 FAX: 22 37 19 99

PROSJEKTERENDE:
FELIX ARKITEKTER AS
ROSENKRANTZGT. 5, 0159 OSLO TEL: 22 33 78 70 FAX: 22 33 78 71

BLOKK-A
PLAN-1

| MÅLESTOKK | TEGN STATUS |
|---|---|
| 1:100 | ENDRET RAMMESØKNAD |

| PROSJEKTERENDE | TEGN. NR. | DATO | INDEX |
|---|---|---|---|
| ARK | AA2001401 | 09.12.02 | C |

Oslo kommune

**Plan- og bygningsetaten**

# Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

Oslo kommune vedtok en ny kommuneplan 23. september 2015 som gjelder fram til 2030.

Dette har betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Ved bestilling av reguleringskart følger nå et utsnitt av kommuneplanen som viser arealbruk og hensynssoner for et større område rundt reguleringskartutsnittet.

**Det er derfor viktig at alle som benytter reguleringskart fra Plan- og bygningsetaten i form av utskrifter eller en av våre innsynsløsninger kontrollerer informasjonen mot kommuneplanen.**

**For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:**
https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

**Informasjon om kommuneplanen finner du på:**
https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%202%20justert%2031.01.2017.pdf

Oslo

# S-5142

Detaljregulering med konsekvensutredning og med reguleringsbestemmelser for Ny vannforsyning Oslo - Stamnett

**Vedtaksdato:** 04.03.2022
**Vedtatt av:** Bystyret, egengodkjenning
**Vedtaksdokumenter:** 201915152
**Lovverk:** PBL 2008
**Høydereferanse:** NN2000
**Merknader:**
**Knytning(er) mot andre planer:**

Dokumentet består av 14 side(r) inkludert denne.

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

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

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

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

OSLO KOMMUNE

**Reguleringsplan for ny vannforsyning Oslo - Stamnett**

Reguleringsbestemmelser for alternativ 2

Detaljregulering for gnr./bnr. 78/1, m.fl.

12 kart merket UTI-201915152 Alternativ 1-4 datert 22.01.2021 for vertikalnivå 1 og 13 kart merket UTI-201915152-2 Alternativ 2 datert 22.01.2021 for vertikalnivå 2.

Planens hensikt

Reguleringsplanen skal legge til rette for bygging og drift av forsterket overordnet infrastruktur for vannforsyning med tilknytning til eksisterende anlegg.

Fellesbestemmelser

1 Fellesbestemmelser for hele planområdet

1.1 Overvann

Overvann innenfor de permanente regulerte dagsoner med formål, vannforsyningsanlegg, energianlegg, veg, kjøreveg, annen veggrunn grøntareal, skal tas hånd om etter 3-trinnsstrategien utdypet i veileder for overvannshåndtering og etter det til enhver tid anbefalte klimapåslag. Dagens klimapåslag for kort intenst regn er definert i «Klimaprofil for Oslo og Akershus» og skal være minimum 40 %.

Trinn 1: Mindre nedbørsmengder skal håndteres åpent og lokalt. Overvannet skal fanges opp og infiltreres i planområdet ved bruk av grønne tak, regnbed, trær, grønne grøfter, permeable flater og dekker og lignende.

Trinn 2: Større nedbørsmengder skal håndteres lokalt og i størst mulig grad åpent. Overvannet skal forsinkes og fordrøyes ved bruk av regnbed, blågrønne tak, grøfter, åpne kanaler og fordrøyningsarealer og lignende.

Trinn 3: Bygninger og anlegg skal utformes og plasseres, samt terrenget tilpasses, slik at naturlige og trygge flomveier bevares og tilstrekkelig sikkerhet mot flomskader oppnås.

For anleggsfasen gjelder pkt. 1.4.2 k.

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 Luftoverført støy, strukturlyd og vibrasjoner i anleggsfasen

Luftoverført støy og strukturlyd

For støy i anleggsfasen skal grenseverdier i Oslo kommunes støyforskrift, tabell 1 benyttes. Statlig veileder M-2061 skal benyttes for beregning og dimensjonering av tiltak for begrensning av bygge- og anleggsstøy.

For innendørs strukturlyd fra arbeid i tunnel gjelder innendørs grenseverdier T-1442 (2021), tabell 5. For tunnelanlegg skal tydelig borelyd og piggelyd gi en skjerping av grensene med 5 dB.

For følgende anlegg- og riggområder tillates ikke anleggsdrift, inkludert inn-/uttransport, i dagen mellom kl. 23 00 og 07 00 eller på søndager eller helligdager: Oset (felt #1), Disen (felt #2), Bjølsen (felt #3), Trosterud (felt #5, 6, 7) og Haugerud (felt #8).

For Oset (felt #1) gjelder unntak fra begrensningene for kritiske støttefunksjoner for tunneldriving, som for eksempel servicelaster og maskintransport mellom tunnel og verkstedtelt, inn-/uttransport av innsatsmidler til tunneldriving som ikke kan lagres lokalt, som sprøytebetong til fjellsikring, sprengstoff og personaltransport.

Helseetaten eller delegert myndighet (bydelsoverlegen) vil være koordinerende myndighet når det gjelder behandling av søknader om nødvendige dispensasjoner og forhåndsgodkjenninger etter støyforskriftens §§ 12, 14 og 15. Plan og dokumentasjon med oversikt over støyende aktiviteter og avbøtende tiltak skal forelegges Helseetaten eller delegert myndighet (bydelsoverlegen) for alle aktiviteter som utvikler støy som kan overskride grenseverdiene i forskriftens § 12 og impulsiv støy som krever godkjenning etter § 14. 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 (2021).

f) Strategi for håndtering av støyklager og tilbud om erstatningsboliger.

Dispensasjon og godkjenning fra Helseetaten eller delegert myndighet (bydelsoverlegen) skal foreligge ved søknad om igangsettingstillatelse for de arbeidene som ikke overholder støykravene i den enkelte dagsone. Dispensasjon for eventuelle aktiviteter som overskrider grenseverdier som ikke er kjent ved søknad om igangsettingstillatelse skal omsøkes under anleggsfasen.

Vibrasjoner
For vibrasjoner skal grenseverdier i NS8141 legges til grunn. 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.

### 1.3.2 Støy i driftsfasen

For eventuell støy i driftsfasen skal den enhver tid gjeldende statlige retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442 (2021), tabell 2, «Øvrig industri» legges til grunn.

### 1.3.3 Fossilfri anleggsgjennomføring

Alle maskinene på bygge- og anleggsplassen, herunder aggregater og kompressorer, skal bruke elektrisitet, bærekraftig biodrivstoff eller andre klimanøytrale og bærekraftige energikilder. Kjøretøy som benyttes til transport av anleggsmaskiner er unntatt fra kravet om bruk av fossilfritt drivstoff.

## 1.4 Dokumentasjonskrav og særskilt underlag til byggesaksbehandlingen

### 1.4.1 Utomhus-/landskapsplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det for felt avsatt til vannforsyningsanlegg med tilhørende anlegg- og riggområde innsendes utomhus-/landskapsplan i målestokk 1:200. Planen skal vise hvordan de deler av overflaten som er berørt av anlegget skal opparbeides som utomhusareal i endelig situasjon etter avsluttet anleggsfase. Planen skal vise: gjerder, støttemurer, gangveier, internveier med snuareal og oppstillingsplass for utrykningskjøretøy, overvannshåndtering og snølagring, stigningsforhold og belysning. Planen skal redegjøre for eksisterende og fremtidig terreng, eksisterende trær som skal beholdes eller felles, samt nye trær som skal plantes, øvrig beplantning og grønne vegetasjonsflater. I den grad ett eller flere av punktene ovenfor ikke er relevant for enkelte dagsoner skal dette redegjøres for.

Ved søknad om rammetillatelse skal det være dokumentert i utomhus-/landskapsplan med tilhørende notat og beregninger at tilstrekkelig lokal overvannshåndtering og snølagring er ivaretatt. Valgte løsninger skal begrunnes. Eksisterende dreneringslinjer, bekker eller fuktdrag gjennom planområdet skal hensyntas. Sammen med søknad om rammetillatelse skal eventuelle avvik være utredet og dokumentert. Dersom valgt løsning innebærer påslipp av overvann til kommunal avløpsledning, skal løsningen være godkjent av Vann- og avløpsetaten før det kan gis rammetillatelse.

### 1.4.2 Plan for anlegg- og riggområder og anleggsfasen

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det vedlegges plan for anlegg- og riggområder og anleggsfasen. Plan for anlegg- og riggområder og anleggsfasen skal ved søknad om rammetillatelse redegjøre for:

a) Utbyggingsfaser.

b) Plassering og arealbehov for anlegg- og riggområder, plassering av masser, lagerplasser, atkomst, parkering, anleggsgjerder mv.

c) Plan for trafikkavvikling. Avkjørsler, kjøremønster for hvordan trafikken forbi og gjennom anlegg- og riggområdet skal håndteres, herunder anleggstrafikk. Kjøremønster mellom riksveinettet og anlegg- og riggområdet skal kartfestes.

d) Nødvendige trafikksikkerhetstiltak mellom riksveinettet og anlegg- og riggområdet med særlig vekt på trygg og fremkommelig vei for fotgjengere og syklister, kollektivtrafikk og beredskapskjøretøyer. Skoleveier skal ivaretas spesielt.

e) Tiltak for å ivareta atkomst- og parkeringsbehov for bolig- og næringsbebyggelse som berøres midlertidig i anleggsfasen.

f) Sikringstiltak for eksisterende vassdrag herunder flom, terreng og vegetasjon/trær som skal ivaretas i anleggsfasen. Tiltakene skal vises på kart.

g) Hensynet til kulturminner og kulturmiljøer skal ivaretas og sikres mot at skade oppstår som følge av anleggsfasen.

h) Håndtering av forurensning av grunn med beskrivelse av eventuelle nødvendige avbøtende tiltak.

i) Nødvendig omlegging av eksisterende vann- og avløpsanlegg.

j) Nødvendig omlegging av ferdselsforbindelser.

k) Behandling av overvann, herunder valg av løsninger. Dette gjelder både tunnelvann, takvann, overflatevann og drensvann, herunder tunneldrivevann.

l) Behov for skjerming av innsyn og eventuelle skjermingstiltak i anlegg- og riggområder med en varighet på over to år.

m) Geoteknisk vurdering av lokalstabilitet på anlegg- og riggområdet herunder tettestrategi for tunneldriving og rutiner for overvåking av grunnvann.

n) Plan for kommunikasjon. Det skal i områder med langvarig anleggsarbeid etableres dialoggruppe med et utvalg representanter for berørte naboer. Det skal opprettes kontaktperson(er) knyttet til alle bydelene.

Plan for anlegg- og riggområder og anleggsfasen skal senest ved søknad om igangsettingstillatelse redegjøre for:

o) Håndtering av støy herunder støy fra tunnelvifter, strukturlyd, vibrasjoner, nedfallsstøv/sprengingsgasser med beskrivelse av eventuelle nødvendige avbøtende tiltak.

p) Beredskapsplan for håndtering av uventet, eksisterende grunnforurensning i de delene av planområdet det er risiko for det.

q) Beredskapsplan for håndtering av utslipp eller annen negativ påvirkning av vassdragene i anlegg- og riggområder som drenerer til Akerselva eller Alna.

I den grad et eller flere av punktene ovenfor ikke er relevant for enkelte anlegg- og riggområder skal dette redegjøres for.

Plan for nødvendige trafikksikkerhetstiltak etter pkt. 1.4.2 d skal forelegges de aktuelle bydeler, Alna, Sagene og Nordre Aker.

### 1.4.3 Plan for miljøoppfølging

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det foreligge en 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, energibruk og belysning i anleggsfase og i permanent situasjon. Miljøoppfølgingsplanen skal sette krav til maksimal innlekkasje av grunnvann i fjellanlegget og overvåkning av dette. Tiltak som beskrevet i miljøoppfølgingsplanen skal inngå i entreprenørkontraktene.

### 1.4.4 Øvrige dokumentasjonskrav

Sammen med søknad om rammetillatelse for nye vannforsyningsanlegg skal det foreligge plan for eventuelle nødvendige midlertidige og permanente støyskjermingstiltak, med mindre det er søkt eller gitt dispensasjon fra grenseverdier for støy, jf. punkt 1.3.

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det foreligge en risikoanalyse for skader eller uønsket påvirkning på jernbaneinfrastruktur som følge av tunnel-/berganlegget, herunder vurdering av dagens situasjon, risiko ved gjennomføring av tiltaket, avbøtende tiltak og overvåkning. Risikoanalysen skal være forelagt Bane NOR for uttalelse. Vurderingen skal være basert på tilgjengelig grunnlag på søknadstidspunktet og oppdateres etter behov, etter hvert som nye måledata foreligger.

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det foreligge en risikoanalyse for skader eller uønsket påvirkning på E6 ved Stubberud og Trosterud, herunder vurdering av dagens situasjon, risiko ved gjennomføring av tiltaket, avbøtende tiltak og overvåkning. Risikoanalysen skal være forelagt Statens vegvesen for uttalelse.

Sammen med søknad om igangsettingstillatelse for permanent omlegging av turvei langs østsiden av Akerselva på Bjølsen skal det foreligge byggeplan for tiltaket som viser plassering i terreng og utforming. Den skal godkjennes av Bymiljøetaten.

Sammen med søknad om igangsettingstillatelse for nytt fortau langs sørsiden av Verkseier Furulunds vei på Stubberud skal det foreligge byggeplan for tiltaket som viser plassering og utforming. Den skal godkjennes av Bymiljøetaten.

Sammen med søknad om rammetillatelse for nye vannforsyningsanlegg og andre tiltak skal det foreligge uttalelse fra Bymiljøetaten, Forsvaret, Bane NOR SF, Sporveien AS, Statens vegvesen, Statnett SF og andre offentlige infrastruktureiere i den grad tiltaket berører deres forvaltningsinteresser.

Sammen med søknad om igangsettingstillatelse for nye vannforsyningsanlegg i felt A4 (Stubberud) og A5 (Trosterud) skal det foreligge godkjenning fra Statens vegvesen på de deler av utomhus-/landskapsplan og plan for rigg- og anleggsområdet og anleggsfasen som omhandler Statens vegvesens veigrunn, jf. 1.4.1 og 1.4.2.

Bestemmelser til arealformål

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

2.1 Vertikalnivå 1

2.1.1 Vannforsyningsanlegg, felt A7 (hele planområdet)

2.1.1.1 Arealbruk

I felt A7 kan det etableres tunneler og bergrom med tilhørende tiltak for vannforsyning og tilhørende funksjoner. Det tillates også permanent og midlertidig omlegging av avløpsledninger.

2.2 Vertikalnivå 2

2.2.1 Energianlegg, felt E (Trosterud)

2.2.1.1 Arealbruk

I felt E kan det oppføres bebyggelse, konstruksjoner og anlegg for overføring av energi og tilhørende funksjoner.

2.2.1.2 Utnyttelse

Tillatt utnyttelse for felt E er inntil %-BYA= 50.

2.2.1.3 Plassering

Plassering av bebyggelse, konstruksjoner og anlegg skal skje innenfor byggegrense angitt på plankart.

2.2.1.4 Høyder

Maksimal høyde skal ikke overstige tilsvarende høyde på eksisterende bygning innenfor feltet.

2.2.2 Vannforsyningsanlegg, felt A1, A2, A3, A4, A5, A6 (Disen, Bjølsen, Stubberud, Trosterud, Haugerud)

2.2.2.1 Arealbruk

I felt A1-A4 og A6 kan det oppføres bebyggelse, konstruksjoner og anlegg for vannforsyning og tilhørende funksjoner. I felt A5 kan det oppføres konstruksjoner og anlegg for vannforsyning og tilhørende funksjoner, herunder atkomstvei. I felt A6 tillates energianlegg.

2.2.2.2 Utnyttelse

Felt A1 (Disen)

Tillatt utnyttelse er %-BYA= 40.

Felt A2 (Disen)

Tillatt utnyttelse er %-BYA= 100.

Felt A3 (Bjølsen)

Tillatt utnyttelse er %-BYA= 41.

Felt A4 (Stubberud)

Tillatt utnyttelse er %-BYA= 10.

Felt A6 (Haugerud)

Tillatt utnyttelse er %-BYA= 20.

2.2.2.3 Plassering

Plassering av bebyggelse, konstruksjoner og anlegg skal skje innenfor formålsgrense angitt på plankart. Der det ikke er angitt byggegrense går byggegrensen i formålsgrensen.

2.2.2.4 Høyder
Felt A1 (Disen)

Tillatt maksimal høyde for bebyggelse er kote +140,5.

Felt A2 (Disen)

Tillatt maksimal høyde for bebyggelse er kote +141.

Felt A3 (Bjølsen)

Tillatt maksimal høyde for bebyggelse er kote +87,5.

Felt A4 (Stubberud)

Tillatt maksimal høyde for bebyggelse er kote +107. I tillegg tillates sikringsgjerde med inntil 2,5 meter høyde.

Felt A5 (Trosterud)

Tillatt maksimal høyde for konstruksjoner er kote +138. I tillegg tillates sikringsgjerde med inntil 2,5 meter høyde.

Felt A6 (Haugerud)

Tillatt maksimal høyde for bebyggelse er kote +212,5.

2.2.2.5 Utforming

Bebyggelse, anlegg og konstruksjoner, inkludert gjerder, innenfor felt A1-A6 skal ha høy arkitektonisk kvalitet i utforming og materialer og være tilpasset eksisterende bebyggelse. Tekniske installasjoner som ventilasjon skal integreres i den arkitektoniske utformingen. Reflekterende takflater tillates ikke. Bebyggelsen tilpasses terrenget i størst mulig grad. Utomhusarealet skal ha god terrengtilpasning med tilbakefylling av masser og nyplanting av vegetasjon.

I felt A1 og A2 (Disen) skal teglstein benyttes som hovedfasademateriale. I felt A3 (Bjølsen) skal tegl eller betong benyttes som hovedfasademateriale. I felt A5 (Trosterud) tillates plater av høy kvalitet på portalen.

I felt A1 og A2 (Disen) samt A3 (Bjølsen) skal det ved søknad om rammetillatelse foreligge uttalelse fra Byantikvaren om utformingen.

2.2.2.6 Avkjørsel og atkomst
Felt A2 (Disen)

Atkomst til felt A1 og A2 er fra Grefsenveien via eksisterende gangvei mellom Grefsenveien og Kjelsåsveien.

Felt A3 (Bjølsen)

Atkomst til felt A3 er fra Lillogata og via eksisterende turvei sør for Lillogata 8-12.

Felt A4 (Stubberud)

Avkjørsel til rømningsvei felt A4 er fra Verkseier Furulunds vei som angitt med avkjørselspil på plankart. Atkomst er via utomhusareal på Verkseier Furulunds vei 5. Atkomsten til rømningsveien tillates kun brukt ved vedlikehold og utrykning.

Felt A5 (Trosterud)

Atkomst til felt A5 er fra Tvetenveien via felt KV2 og _KV1.

Felt A6 (Haugerud)

Atkomst til felt A6 er via felt _KV3.

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

3.1 Vertikalnivå 2

3.1.1 Kjøreveg, felt KV1, _KV2, _KV3 (Trosterud, Haugerud)

3.1.1.1 Arealbruk
I felt KV1, _KV2 og _KV3 tillates etablert anlegg og konstruksjoner for veiformål. Vei skal utføres med fast dekke.

Felt _KV2 er felles for gnr./bnr. 116/91, 142/26, 142/72, 142/73 og senere utskilte eiendommer.

Felt _KV3 er felles for gnr./bnr. 167/130, 167/131, 167/133, 167/134, 167/135, 167/136, 167/137, 167/138, 167/139, 167/140, 167/203, 167/216, 167/217, 167/220, 167/253 og senere utskilte eiendommer.

3.1.2 Fortau, felt _SF (Stubberud)

3.1.2.1 Arealbruk

I felt _SF skal det etableres fortau. Fortauet skal utføres med fast dekke og i henhold til gatenormal for Oslo. Fortauet skal være offentlig.

3.1.3 Annen veigrunn – grøntareal, felt VG1, VG2, VG3 (Stubberud, Trosterud)

3.1.3.1 Arealbruk

I felt _VG1, VG2 og VG3 kan det oppføres anlegg og konstruksjoner i tilknytning til veiformålet, herunder støttemurer, belysning, rekkverk og overvannshåndtering. Fyllinger regulert som annen veigrunn – grøntareal skal tilsås og beplantes.

4 Grønnstruktur (pbl. § 12-5 nr. 3)

4.1 Vertikalnivå 2

4.1.1 Friområde, felt F (Trosterud)

4.1.1.1 Arealbruk

I felt F skal det anlegges friområde. Friområdet skal være offentlig.

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

5 Sikrings-, støy-, fare- og båndleggingssoner (pbl. § 11-8 a og d)

5.1 Vertikalnivå 1

5.1.1 Felt H190_4, H190_5 (Trosterud, Haugerud)

Innenfor hensynssonen (eksisterende trasé for t-bane eller jernbane) tillates ikke sprengningsarbeider, boring for energibrønner og andre brønner uten at det foreligger tillatelse fra berørte samferdselsmyndigheter.

5.1.2 Felt H740_5 (Bjølsen)

Hensynssonen omfatter sikringssone pluss kabeltunnel for høyspent kabelanlegg med nisjer og bergrom for teknisk utstyr mv. Alle tiltak (søknadspliktige og ikke-søknadspliktige) som kan forringe kabeltunnelens stabilitet, skade tunnelen eller tunnelinnredningen, for eksempel riving, boring i grunnen, sjaktdriving, sprengning, peleramming, spunting, utgravinger, fundamentering, injeksjon eller prøvetaking mv. kan ikke iverksettes uten spesiell tillatelse fra kabeleier.

5.2 Vertikalnivå 2

5.2.1 Fellesbestemmelser for sikrings- og faresoner (hele planområdet)

Gjeldende reguleringsplaner innenfor hensynssone H190 1-3 andre sikringssoner (restriksjoner for anlegg i grunnen) skal fortsatt gjelde med mindre noe annet fremgår av denne planen.

5.2.2 H190 Andre sikringssoner (restriksjoner for anlegg i grunnen)

5.2.2.1 Felt H190_1

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.

5.2.2.2 Felt H190_2, H190_3 (Trosterud, Haugerud)

Innenfor hensynssonen (eksisterende trasé for t-bane eller jernbane) tillates ikke sprengningsarbeider, boring for energibrønner og andre brønner uten at det foreligger tillatelse fra berørte samferdselsmyndigheter.

5.2.3 H310 Faresone for skred

5.2.3.1 Felt H310-4 (Oset)

Sammen med søknad om rammetillatelse må det sendes inn en vurdering av lokalstabilitet for området.

5.2.3.2 Felt H310-2 og 3 (Stubberud)

Sammen med søknad om rammetillatelse må det sendes inn en vurdering av hvordan tiltaket påvirker stabiliteten for området. (Jfr. TEK 17 § 7-3)

5.2.4 H320 Faresone for flomfare

5.2.4.1 Felt H320 (Bjølsen)

Inngang til kum må sikres mot 200 års-flom.

5.2.5 H370 Faresone for høyspenningsanlegg

5.2.5.1 Felt H370_1-3 (Stubberud, Trosterud)

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

5.2.6 H740 Båndlegging etter andre lover (energiloven)

5.2.6.1 Felt H740_1 (Bjølsen)

Hensynssone omfatter kabeltunnel for høyspent kabelanlegg med nisjer og bergrom for teknisk utstyr mv. Alle tiltak (søknadspliktige og ikke-søknadspliktige) som kan forringe kabeltunnelens stabilitet, skade tunnelen eller tunnelinnredningen, for eksempel riving, boring i grunnen, sjaktdriving, sprengning, peleramming, spunting, utgravinger, fundamentering, injeksjon eller prøvetaking mv. kan ikke iverksettes uten spesiell tillatelse fra kabeleier.

5.2.6.2 Felt H740_2-4 (Stubberud, Trosterud)

Alt anleggsarbeid og andre tiltak i terrenget innenfor hensynssonen skal på forhånd avklares med ledningseier.

Bestemmelser til bestemmelsesområder

6 Bestemmelsesområde

6.1 #1–8 Midlertidige anlegg- og riggområder

Innenfor felt #1–8 er det tillatt med anlegg- og riggområde i anleggsfasen for tiltakene. Anlegg- og riggområder er midlertidige og opphører når anlegget er ferdigstilt. Området tillates midlertidig benyttet til brakkerigg, verksted, lagerplass, kjøreareal, parkeringsareal, sedimenteringsbasseng 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 anlegg- og riggområdet. Urenset vann fra anlegg- og riggområder tillates ikke ført inn på kommunens ledningsnett eller til resipient. Avkjørsler til og fra anlegg- og riggområder er ikke angitt på plankart og angis på plan for anlegg- og riggområder, jf. punkt 1.4.2.

Innenfor felt #4 (Stubberud) er det ikke tillatt med tiltak eller aktivitet som skader E6 (veianlegget, inkludert konstruksjoner), eller påvirker sikkerhet for E6 (veianlegget eller trafikk på veianlegget). Tiltak, bruk og arbeid innenfor en sone på 50 meter fra senterlinje nærmeste kjørebane skal på forhånd være godkjent av Statens vegvesen. Innenfor felt #4 skal atkomst for Statens vegvesen til eksisterende veianlegg opprettholdes.

Innenfor felt #4-7 (Stubberud, Trosterud) skal atkomst for Statnett SF til eksisterende energianlegg opprettholdes.

Anleggsarbeidene skal gjennomføres på en skånsom måte for å unngå unødvendige inngrep i eksisterende terreng og vegetasjon, inkludert rotsone, samt unngå senkning av grunnvannstand som skader natur og infrastruktur og setningsskader på bebyggelse i og rundt tiltaksområdet.

Replanting av trær og annen vegetasjon skal fortrinnsvis skje med stedegen vegetasjon. Trær som må felles som følge av anleggsarbeidet, eller skades av anleggsvirksomheten, skal erstattes innenfor det tilbakeførte anlegg- og riggområdet etter følgende prinsipper, jf. punkt 1.4.1:

- Innenfor felt #2 (Disen) og #3 (Bjølsen) i indre by: (a) Alle trær med stammeomkrets under 15 cm skal erstattes av ett nytt. (b) Alle trær med stammeomkrets over 15 cm skal erstattes med to nye. (c) Alle trær med stammeomkrets over 30 cm skal erstattes med tre nye. Måling av diameter stammeomkrets skal skje én meter over bakken.
- Innenfor øvrige felt (Oset, Stubberud, Trosterud, Haugerud) i ytre by: Alle trær med stammeomkrets over 90 cm skal erstattes med nyplantete trær med minimum stammeomkrets på 20 cm. Måling av diameter stammeomkrets skal skje én meter over bakken.

Ved felt #3 (Bjølsen) og felt #6 (Trosterud) er det krav til bistand fra fagkyndig for å begrense konsekvenser for vegetasjonen.

Ved tilbakeføring av anleggs- og riggområder i natur- og friområder skal tilbakeføring skje i tråd med oppdatert kunnskap om restaurering av naturområder.

Vilkår for gjennomføring og rekkefølgebestemmelser

7 Før igangsetting (felt A1–A7)

7.1 Nødvendige støytiltak

Før igangsetting av arbeid med byggegrop for vannforsyningsanlegget i den enkelte dagsonen skal eventuelle nødvendige støytiltak være ferdig opparbeidet etter plan for støytiltak, jf.

1.4.4. De støytiltakene som av praktiske årsaker ikke kan etableres før igangsetting av arbeid med byggegrop, skal etableres så raskt som praktisk mulig.

7.2 Nødvendige trafikksikkerhetstiltak

Før igangsetting av arbeid med byggegrop for vannforsyningsanlegget i den enkelte dagsonen skal nødvendige trafikksikkerhetstiltak være ferdig opparbeidet etter plan for anlegg- og riggområdet og anleggsfasen, jf. 1.4.2. Generelle trafikksikkerhetstiltak er ryddige, oversiktlige, opplyste og vinkelrette avkjørsler, separering av anleggstrafikk og gående/syklende og synlig merking og skilting. I tillegg skal ekstra belysning i krysset Grefsenveien x anleggsvei etableres på Disen (felt #2), sikt ryddes i kryss med Tvetenveien på Trosterud (felt #6) og krysset øvre og nedre del av Johan Castbergs vei på Haugerud (felt #8) samt speil og belysning etableres i svingen mellom Johan Castbergs vei nr. 51 og nr. 45a på Haugerud (felt #8).

7.3 Anlegg for tunnelvann og overvannshåndtering i anleggsfase

Før igangsetting av arbeid med tunneldriving for vannforsyningsanlegget i den enkelte dagsonen skal nødvendige anlegg for håndtering av tunneldrivevann i anleggsfasen være ferdig opparbeidet etter plan for anlegg- og riggområdet og anleggsfasen, jf. 1.4.2.

Før igangsetting av arbeid med byggegrop for vannforsyningsanlegget i den enkelte dagsonen skal nødvendige anlegg for overvannshåndtering i anleggsfasen være ferdig opparbeidet etter plan for anlegg- og riggområdet og anleggsfasen, jf. 1.4.2.

7.4 Fortau

Før igangsetting av arbeid med tunneldriving for vannforsyningsanlegget innenfor felt #4 på Stubberud skal felt _SF være ferdig opparbeidet etter byggeplan, jf. 1.4.4.

7.5 Gangforbindelser

Før sperring av eksisterende gangveier/turveier på felt #2 på Disen, felt #3 på Bjølsen, felt #7 på Trosterud og felt #8 på Haugerud skal alternative ruter være etablert etter plan for anlegg- og riggområdet og anleggsfasen, jf. 1.4.2.

Før sperring av eksisterende gangveier/turveier på felt #3 på Bjølsen skal oppgradert turvei langs østsiden av Akerselva fra Lillogata 18 til eksisterende turveikryss like nord for snuplass øst for Lillogata 5L være etablert etter plan for anlegg- og riggområdet og anleggsfasen, jf. 1.4.2. Oppgraderingen må skje på en skånsom måte og i samråd med Bymiljøetaten. Bredde og dekke må tilpasses kantvegetasjon, terreng, trær og andre naturverdier.

8 Før bebyggelse og anlegg tas i bruk (felt A1–A6)

8.1 Overvannsløsning

Senest før første midlertidig brukstillatelse gis skal overvannsløsning for den enkelte dagsone være opparbeidet etter godkjent utomhus-/landskapsplan, jf. 1.4.1.

8.2 Utomhusanlegg

Senest 12 måneder etter avsluttet anleggsarbeid for den enkelte dagsonen, skal utomhusanlegget være ferdig opparbeidet etter godkjent utomhus-/landskapsplan, jf. 1.4.1.

8.3 Tiltak for nærområdene

Senest 12 måneder etter avsluttet anleggsarbeid i den enkelte dagsonen, skal følgende arbeid være ferdig opparbeidet:

- Oppgradering av Disenjordet (Gransjordet) (felt #2)
- Oppgradering av utomhusareal nord for Trosterud senter (felt #7)
- Oppgradering av tursti på Haugerud (felt #8)

8.4 Tilbakeføring av anleggsvei

Senest 12 måneder etter avsluttet anleggsarbeid for vannforsyningsanlegget på Oset skal anleggsveien, inkludert bro over Akerselva, mellom Oset og Maridalsveien og andre midlertidige tiltak, herunder sikkerhets- og beredskapstiltak, være tilbakeført til opprinnelig stand eller annen avtalt standard etter plan godkjent av Oslo kommune og Fylkesmannen i Oslo og Viken. Tilgjengelighet til eksisterende vann- og avløpstekniske anlegg på østsiden av Akerselva skal opprettholdes. Midlertidig fortau i Maridalsveien til kryss med turvei parallelt med anleggsveien beholdes frem til nytt permanent fortau eller tilsvarende som ivaretar gangforbindelsen, er opparbeidet langs Maridalsveien på den aktuelle strekningen.

Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent, med unntak av areal i Marka, ved bystyrets vedtak av 15.12.2021 sak 323. Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 07.01.2022




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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 22.09.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

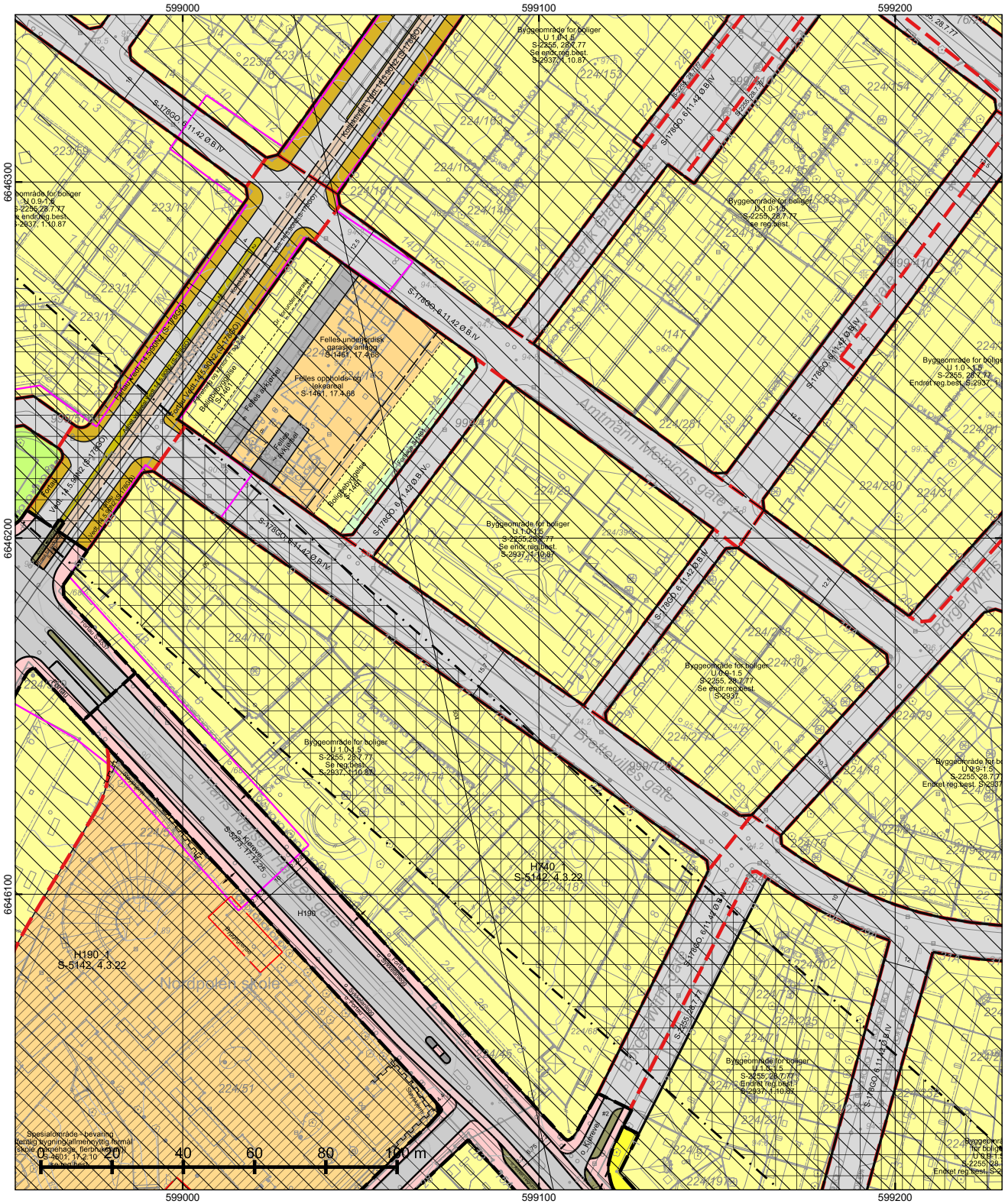
## Reguleringskart

**– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2**
**– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17**
**– Det er ikke registrert naturmangfold innenfor kartutsnittet.**
**– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.**

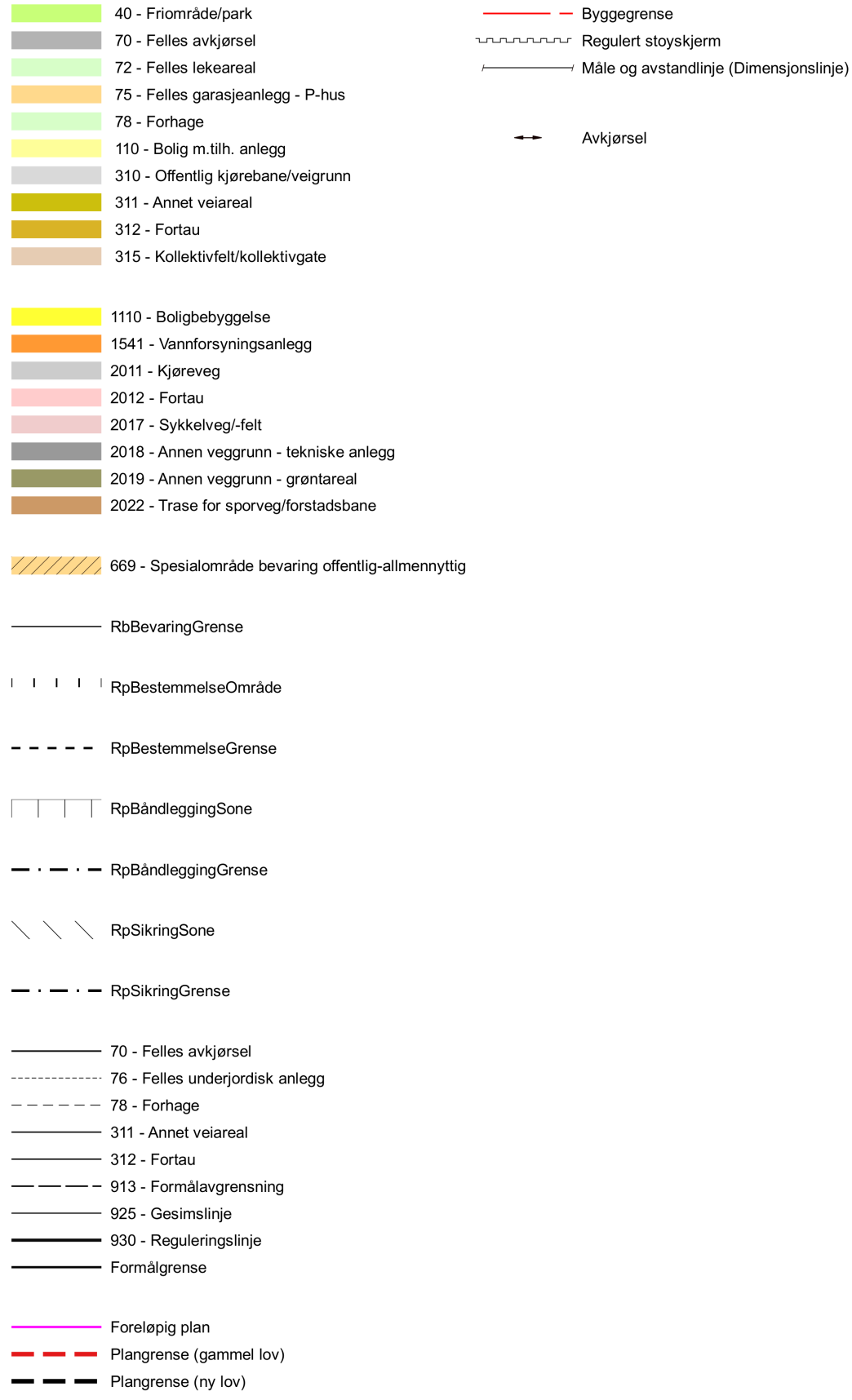
PlottID/Best.nr: 163348/ 86540276
Deres ref.:
Adresse: FREDERIK GLADS GATE 1
Kommentar:
Gnr/Bnr: 224/395

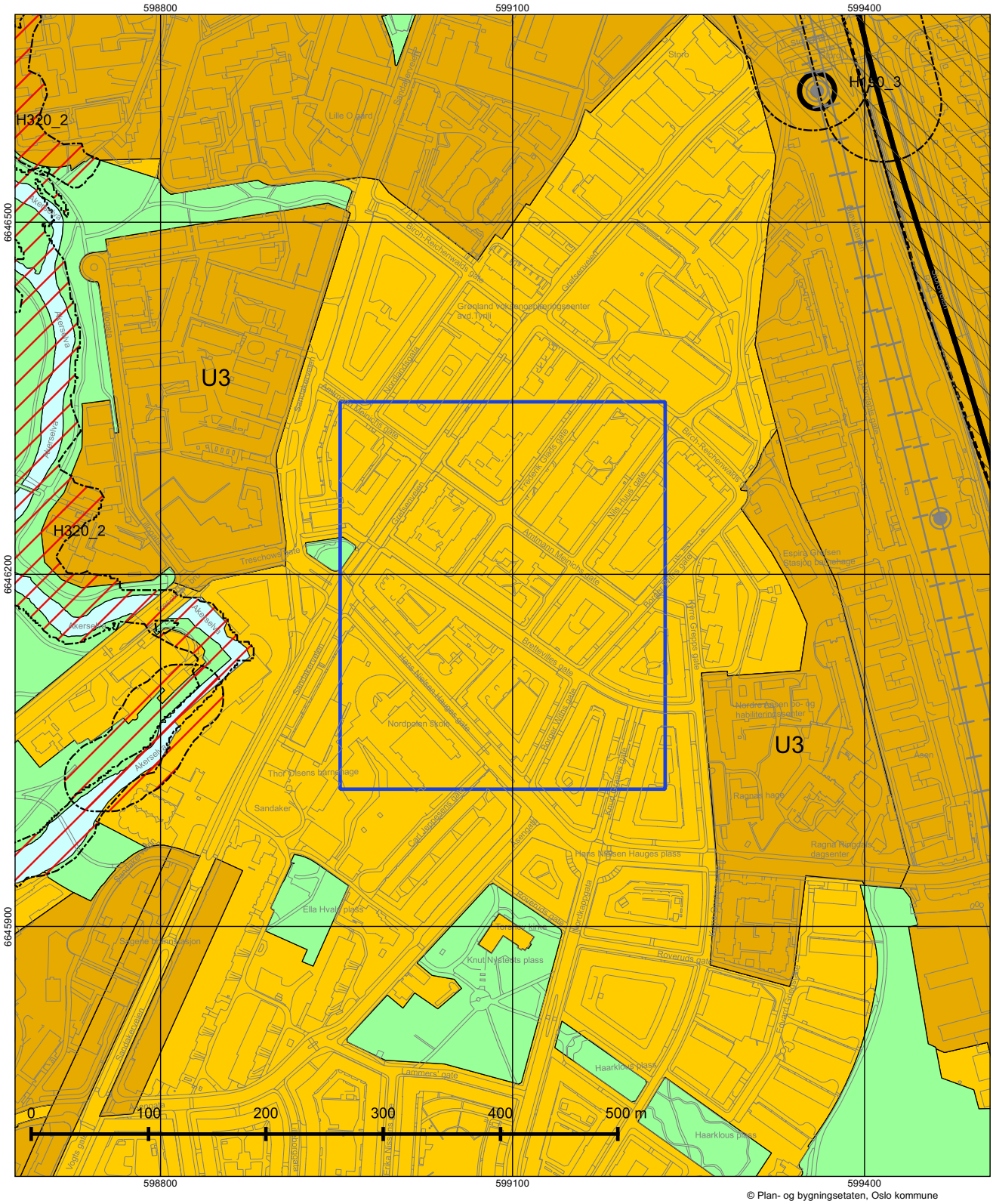
Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark


599000
599100
599200
6646300
6646200
6646100
Byggeområde for boliger U 1.0-1.5 S-2255, 28.7.77 Se endr.reg.best. S-2937, 1.10.87
Byggeområde for boliger U 1.0-1.5 S-2255, 28.7.77 Se reg.best.
Byggeområde for boliger U 1.0-1.5 S-2255, 28.7.77 Endret reg.best. S-2937
Felles undergrunnsdisk garasje anlegg S-1461, 17.4.68
Felles oppholds- og lekeareal S-1461, 17.4.68
Felles sykkelrom
Felles sykkelrom
Felles sykkelrom

## TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)






© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 22.09.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 163348/86540276
Deres ref.:

## Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

## Tegnforklaring - kommuneplan



# Plan- og bygningsetaten

Dato: 22.09.2026
Kunde:
Laget for:
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86540276
Deres ref:

# AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 224, BNR. 395.

Vi viser til bestilling av  for eiendom gnr. 224, bnr. 395.

**GNR. 224 BNR.  395**

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 10.02.2005.

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

**2612 m².**

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.


## Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

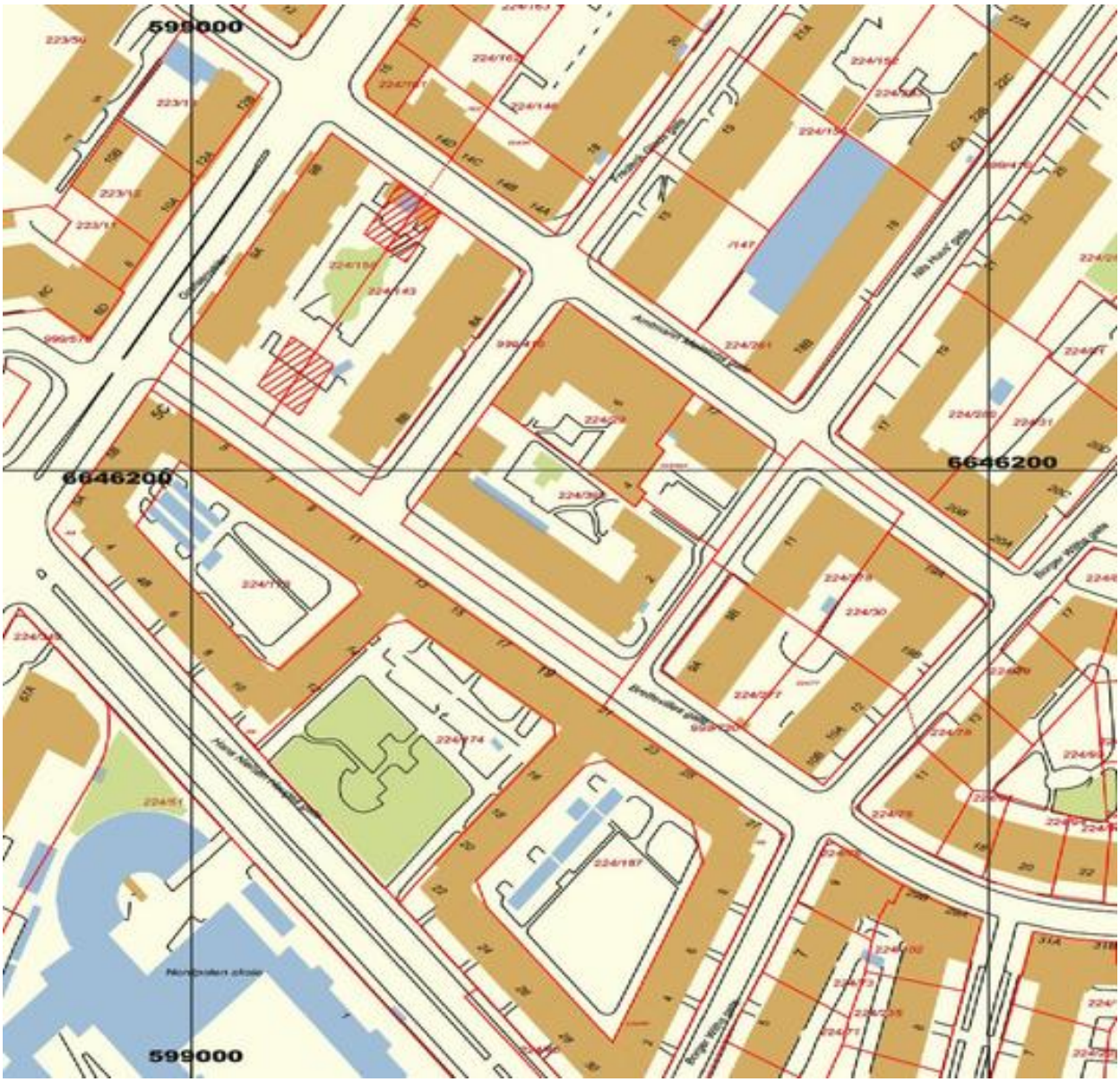
Kristin Tveit
Seksjonsleder

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




Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata

Oslo kommune
**Plan- og bygningsetaten**
Geodataavdelingen

**GJELDENDE BETINGELSER VED KJØP AV KART- OG GEODATAPRODUKTER**

Vi gjør oppmerksom på at ved kjøp av kommunale kart- og geodataprodukter gjelder følgende:

Kommunen skal i medhold av **plan- og bygningsloven og gjeldende byggeforskrifter** påse at det blir utarbeidet kartverk for planlegging og oversikt, og holde kartverkene ajour. Ansvaret for kartproduksjonen er delegert til Plan- og bygningsetaten. De ulike kartverk foreligger både analogt og digitalt.

Kart og geodata kommer inn under **lov om opphavsrett til åndsverk av 12. mai 1961**. Dette innebærer at kommunen ved Plan- og bygningsetaten er rettighetshaver og har eiendoms- og opphavsretten til de kart- og geodata-produkter som etaten fremstiller.

Alle som ønsker å bruke kommunale kart- og geodata-produkter har rett til det, mot å følge de bestemmelser som gjelder for bruken.

***Disposisjonsrett*** er rett til å disponere produktet til eget bruk, det vil si til planlegging og drift eller til privat bruk. Kjøp av kart eller geodata gir disposisjonsrett til produktet som kjøpes.

***Anvendelse som går ut over eget bruk***, dvs. bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon krever at det erhverves utvidede rettigheter. For denne retten beregnes en avgift som **vil kreve en spesiell avtale**. Inneværende avtale gir ikke rett til bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon.

**Spesielle opplysninger :**

- Digitale kartdata for situasjon og høydekurver er 3-dimensjonale.
- Data for eiendom og regulering leveres kun med koordinater uten høydeverdi.
- Det presiseres at et teknisk kartverk - digitalt eller analogt - ikke må brukes til detaljprosjektering uten verifisering i marken.
- Kartgrunnlaget kan ikke benyttes til oppmålingsteknisk prosjektering.
- Veistikningsdata må ikke brukes, fordi dataene ikke lenger blir oppdatert. I stedet må regulert veikant og/eller målebrev/R/E-bekreftelse benyttes.

**Plan- og bygningsetaten** Postadresse: Telefon: 23 49 10 00 Bankgiro: 6003.05.58920
Geodataavdelingen Vahls gate 1 Postgiro: 0800.10.41300
Formidlingsenheten 0187 OSLO E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no Org.nr.: 971 040 823

TINGLYST
DAGBOKNR: 528780
- 1 NOV. 2006
STATENS KARTVERK

# LEIEKONTRAKT FOR PARKERINGSANLEGG

Mellom

Det Glade Kvartal 1 Borettslag ("Utleier") Org. nr. 988 437 662

og

Amtmann Meinichsgate 15 ANS ("Leietaker") org nr:. 985 055 041

er det i dag inngått følgende leiekontrakt

## § 1 Leieobjekt

Leieforholdet omfatter garasjeanlegget i gnr 224 bnr 395 i Fredrik Glads gt 1 og Nils Huus gate 2 i Oslo kommune. Leiearealet er beregnet til å utgjøre ca. 1.832 kvm brutto. De oppgitte arealer er godkjent av partene.

Doknr: 528780 Tinglyst: 01.11.2006
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Tegningen vedlagt som **bilag 1** viser det leide areal.

## § 2 Leietid

Leieforholdet løper fra 1. november 2005 og løper i 100 år med mulighet for fornyelse i ytterligere 100 år. Eventuelt fornyelse av leiekontrakt for ytterligere 100 år skal skje skriftlig innen 1. november 2104. Uten fornyelse avsluttes leieavtalen uten oppsigelse den 1. november 2105.

Dersom leier ønsker å forlenge avtalen utover 100 år + 100 år må leietaker gi utleier skriftlig beskjed om dette senest 1 måned før leietiden utløper. Utleier plikter snarest og senest innen 14 dager etter skriftlig beskjed er mottatt, å ta standpunkt til leiers forespørsel, herunder skriftlig gjøre rede for eventuelle nye leievilkår.

Leier kan i leietiden si opp leieforholdet med 6 måneders skriftlig varsel.

## § 3 Leiepris

Den årlige leien er kr 25.000 eks mva.

Leien inkluderer leieobjektets andel av felleskostnader for drift- og vedlikehold av eiendommen, herunder forsikringer.

Leien angitt ovenfor skal betales uoppfordret innen den 1. september hvert år.

STATSAUTORISERT EIENDOMSMEGLER
Rett kopi
Oslo, den 10/8-06
Geir Vetle Viste

Leien betales til konto som Utleier anviser. Betaling anses skjedd når beløpet er kommet inn på denne konto. Ved forsinket betaling plikter Leier å betale forsinkelsesrenter i henhold til lov nr. 100 av 1976 om morarenter.

**§ 4 Regulering av leien**

Leien skal reguleres ved hvert årsskifte, og etter prosentvis endring i Statistisk Sentralbyrås konsumprisindeks, dog slik at leien aldri kan settes lavere enn leien ved overtagelsen av lokalene. Blir nevnte indeks opphevet, gjelder annen tilsvarende offentlig indeks. Det tas utgangspunkt i indekstallet per 15. september 2005.

**§ 5 Leiers bruk av lokalene – Fortrinnsrett til leie mv**

Lokalene skal av Leier brukes til utleie av parkering og virksomhet som naturlig hører sammen med dette. Annen bruk, herunder skifte av konsept, av lokalene er ikke tillatt uten Utleiers forutgående skriftlige samtykke. Utleier kan i forbindelse med et samtykke stille vilkår for bruksendringen/konseptendringen. Samtykke kan av Utleier kun nektes på saklig grunnlag.

Det foreligger tinglyste rettigheter som beskriver det antall p-plasser den enkelte eiendom i kvartalet kan disponere i de lokaler som omfatters av denne kontrakt. Leier skal besørge at den fortrinnsrett som følger av dette for hver eiendom følges.

**§ 6 Ordensregler mv**

Leier plikter å følge de ordensregler, samt instrukser for tekniske anlegg som til enhver tid gjelder for eiendommen, lokalene og området.

**§ 7 Forsikring**

Utleier besørger garasjeanlegget tilstrekkelig forsikret.

Ved skade på garasjeporten, tekniske innstallasjoner i tilknyttning til garasjeporten, ytre dør eller annen innvendig innredning som er en del av garasjeanleggets fasiliteter, betaler leier forsikringens egenandel. Egenandel ved øvrige skader, herunder skade på indre dører, svarer utleier for.

Leier tegner avbruddsforsikring for sine leieinntekter.

Medfører virksomheten økt forsikringspremie eller faste avgifter, plikter Leier å betale forhøyelsen.

**§ 8 Offentlige krav**

Leier er ansvarlig overfor alle offentlige myndigheter for at hans bruk av lokalene tilfredsstiller de til enhver tid gjeldende lover, instrukser og pålegg, herunder pålegg fra arbeidstilsyn, helseråd, brannvesen, industrivern, sivilforsvar, mattilsynet, næringsetaten eller andre offentlige myndigheter foranlediget av den virksomhet som drives i lokalene.

STATSAUTORISERT EIENDOMSMEGLER
Rett kopi
Oslo, den 10/8-06
Geir Vetle Vistie

Kostnader i forbindelse med pålegg fra offentlige myndigheter som skyldes Leiers virksomhet eller bruk av lokalene, pliktes betalt av Leier direkte utenom felleskostnadene.

Tilsvarende gjelder for pålegg fra Utleiers forsikringsselskap om utbedring og/eller utstyr som har sin årsak i Leiers bruk av lokalene eller i forandringsarbeider Leier har foretatt.

**§ 9 Vedlikeholdsplikt**

Leieren har ansvaret for det fulle vedlikehold av de leide lokaler, med alle anordninger og utstyr anbrakt for lokalenes formål, slik at disse til enhver tid er i forskriftsmessig og i håndverksmessig god stand. Dette omfatter også utvendig og innvendig vedlikehold av porter, inngangsdør og vinduer, samt lokalenes ytre vegger med dører og vinduer ut mot gate/bakgård.

Vedlikeholdsplikten omfatter også fornyelse av maling og annen oppussing og istandsetting innvendig, samt vedlikehold og utskifting av de innretninger som installeres av Leier.

Videre skal Leier vedlikeholde alle tekniske og sanitære installasjoner innenfor leiearealet. Leiers vedlikeholdsplikt omfatter også skader som følge av innbrudd i de leide lokalene.

Alt arbeid som Leier plikter å utføre, skal han foreta uten ugrunnet opphold og på en måte som er håndverksmessig forsvarlig.

**§ 10 Leiers forandring av lokalene**

I den utstrekning ominnredning krever offentlige myndigheters samtykke, påhviler det Leier å fremskaffe slikt.

**§ 11 Fremleie/overdragelse/selskapsmessige endringer**

Fremleie av lokalene og overdragelse av denne kontrakt er tillatt

**§ 12 Fraflytting**

Leier skal ved fraflytting tilbakelevere de leide lokaler i vedlikeholdt stand, ryddig og rengjort, med hele vindusruter og glassfelter.

Gulv, himlinger, fast inventar, ledninger og lignende som Leier har anbrakt eller latt anbringe i lokalene må ikke fjernes. Inventar og lignende som blir stående i lokalene tilfaller Utleier uten godtgjørelse.

I god tid før leieforholdets opphør skal det avholdes en felles befaring mellom Leier og Utleier for å fastlegge eventuelt nødvendige arbeider for å bringe lokalene i den stand de skal tilbakeleveres i.

Mangler skal utbedres av Leier uten ugrunnet opphold. Hvis ikke kan Utleier la manglene utbedre for Leiers regning.

STATSAUTORISERT EIENDOMSMEGLER
Rett kopi Oslo, den 10/4-06
Geir Vetle Visje

**§ 13 Konkurs**

Ved Leiers konkurs kan Utleier bringe leieforholdet til opphør umiddelbart, med mindre boet trer inn i Leiers rettigheter og plikter etter kontrakten, jfr. dekningsloven § 7-10. Ved boets inntreden kan Utleier kreve at boet stiller sikkerhet som nevnt i § 6 i denne kontrakt.

**§ 14 Pantsettelse/tinglysing**

Leiekontrakten kan pantsettes og tinglyses. Utleiers signatur på denne kontrakt anses som samtykke til slik tinglysing mv. Den tinglyste leiekontrakten kan ikke slettes fra grunnboken |uten leiers samtykke.

**§ 15 Forholdet til husleieloven**

Husleieloven § 2-15, § 3-5, § 3-6, § 3-8, § 4-3, § 5-4, 1. ledd, § 7-5, § 7-6, § 8-4, § 8-5, § 8-6, 2. ledd, § 10-5, § 10-6 og § 12-2 kommer ikke til anvendelse i dette leieforhold. For øvrig er det avtalen som gjelder i de tilfeller den har andre bestemmelser enn det som følger av husleielovens fravikelige regler.

**§ 16 Verneting**

Partene vedtar eiendommens verneting i alle tvister som gjelder leieforholdet.

***

Nærværende kontrakt med bilag er utstedt i 2 – to – eksemplarer hvorav Utleier og Leier har hvert sitt.

Senest ved undertegnelse av kontrakten skal Leier fremlegge kopi av identifikasjonspapirer..

**§ 17 Bilag**

Leiekontrakten har følgende bilag:

1. Plantegninger over leiearealet

***

Oslo, den 7/10 2005

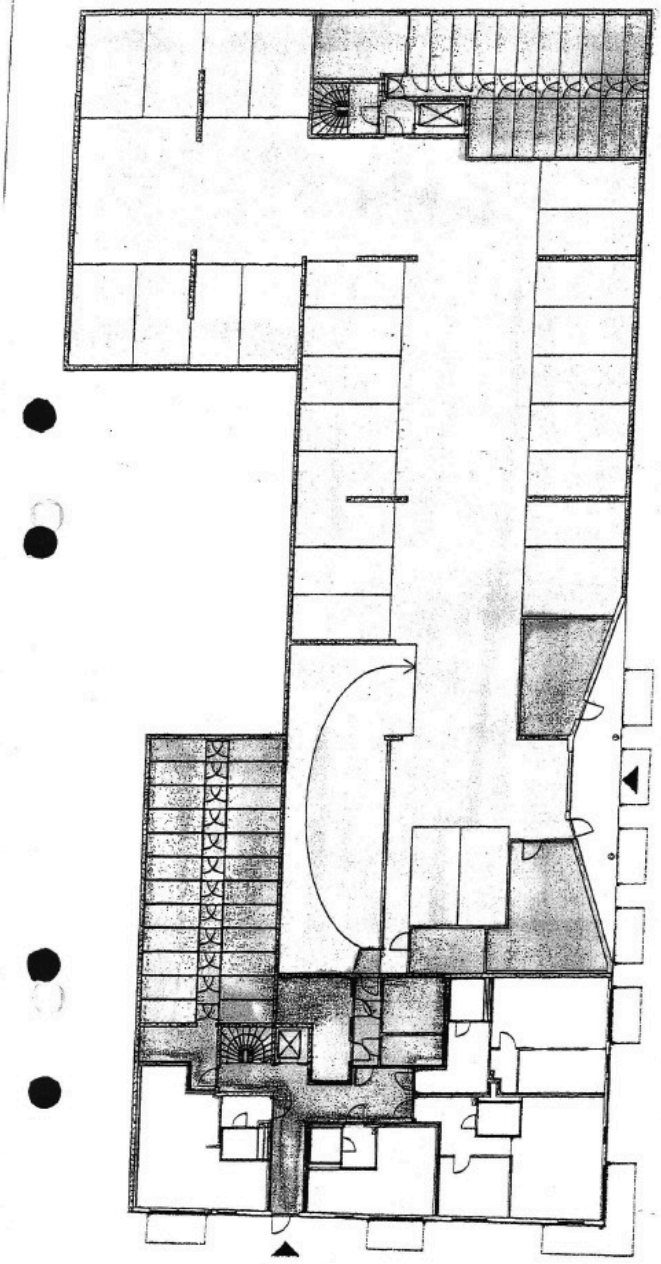
Som Utleier

Det Glade Kvartal 1 Borettslag
ESPEN PAY TRYGVE PIHL

Som Leier

Amtmann Meinich gt 15 ANS
ESPEN PAY

STATSAUTORISERT EIENDOMSMEGLER
Rett kopi
Oslo, den 10-06
Geir Vetle Viste



SEKSJONERING

ADRESSE
AMTMANN MEINICHS G 15
0482 OSLO

GNR 224 BNR ~~29~~ 345

DATO:

TEGNINGSINNHOLD
PLAN 1 U ETASJE

VEDLEGG: AV

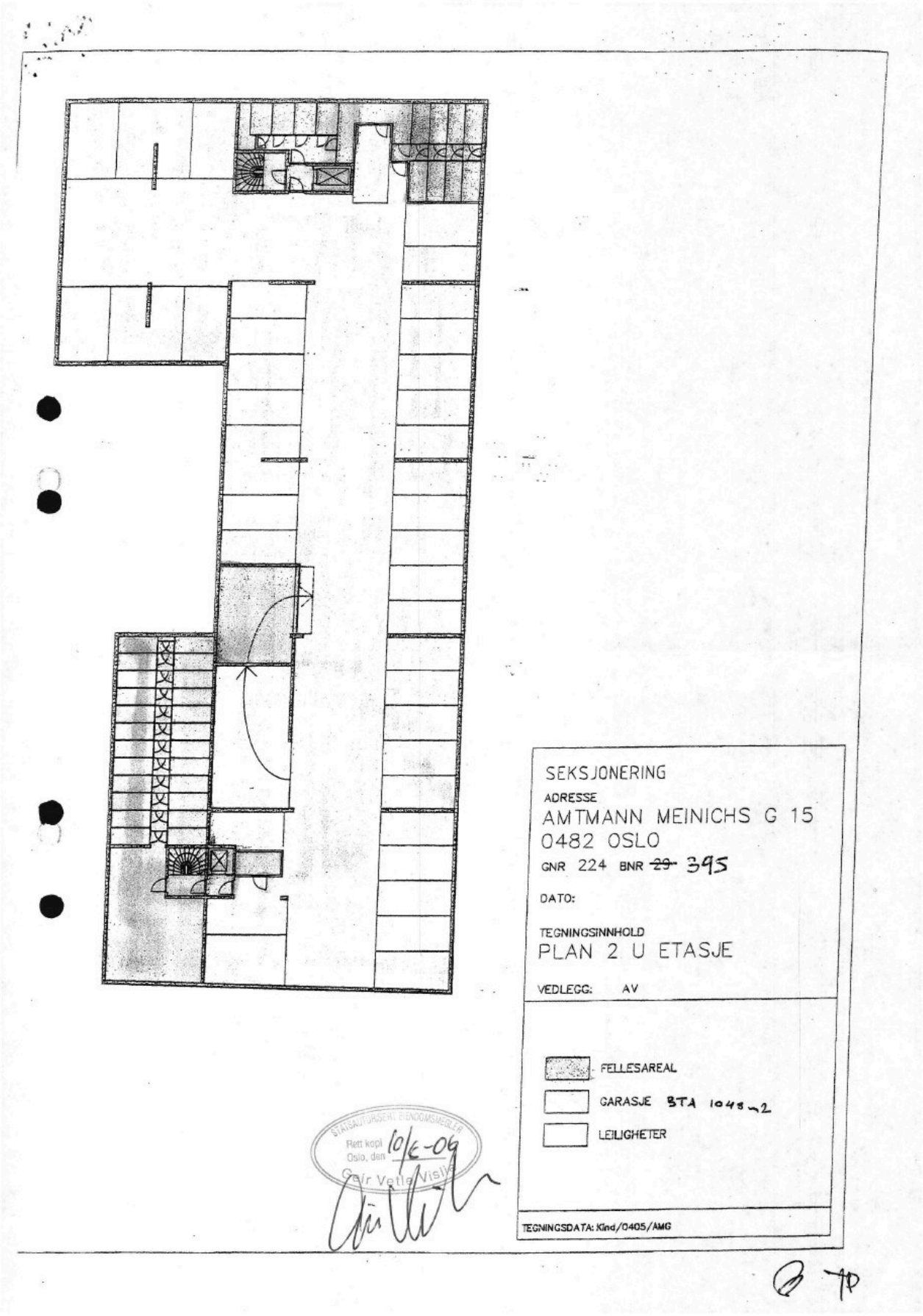
FELLESAREAL

GARASJE BTA 784 m2

LEILIGHETER

TEGNINGSDATA: Kind/0405/AMG

STATSAUTORISERT EIENDOMSMEKLER
Rett kopi 10/8-06
Oslo, den
Geir Vetle Visl


SEKSJONERING
ADRESSE
AMTMANN MEINICHS G 15
0482 OSLO
GNR 224 BNR ~~29~~ 395
DATO:
TEGNINGSINNHOLD
PLAN 2 U ETASJE
VEDLEGG: AV
FELLESAREAL
GARASJE BTA 1048 m2
LEILIGHETER
TEGNINGSDATA: Kind/0405/AMG
STATSAUTORISERT EIENDOMSMEGLER
Rett kopi
Oslo, den 10/6-06
Geir Vetle Visly

H-

INNKOMMET
JOURNALNR: 408586
31 AUG. 2006
STATENS KARTVERK

INNKOMMET
JOURNALNR: 426238
11 SEPT. 2006
STATENS KARTVERK

**Returneres til:**
Urbanium AS (org.nr. 946 810 207)
Hasleveien 15B
0571 Oslo
Att: Trygve Pihl

Oslo Skifterett og byskriverembete
Postboks 8009 Dep.
0030 OSLO

Att: Tinglysningsavdelingen

**Vedr. tinglysning av leiekontakt**
**på gnr.224, bnr.395 i Oslo Kommune**

Vedlagte avtale, "Leiekontrakt for parkeringsanlegg", bes tinglyst på ovennevte eiendom.

For Det Glade Kvartal 1 BRL, org. nr. 988 437 662:

Dato/ sted: Oslo 15/6 - 2006

Styreformann
SNORRE P. KORRELL

Styremedlem
INGER MALENE GLEITE

Styremedlem
TORD FINSTAD

* Signaturer er korrekt iht. firmaattest

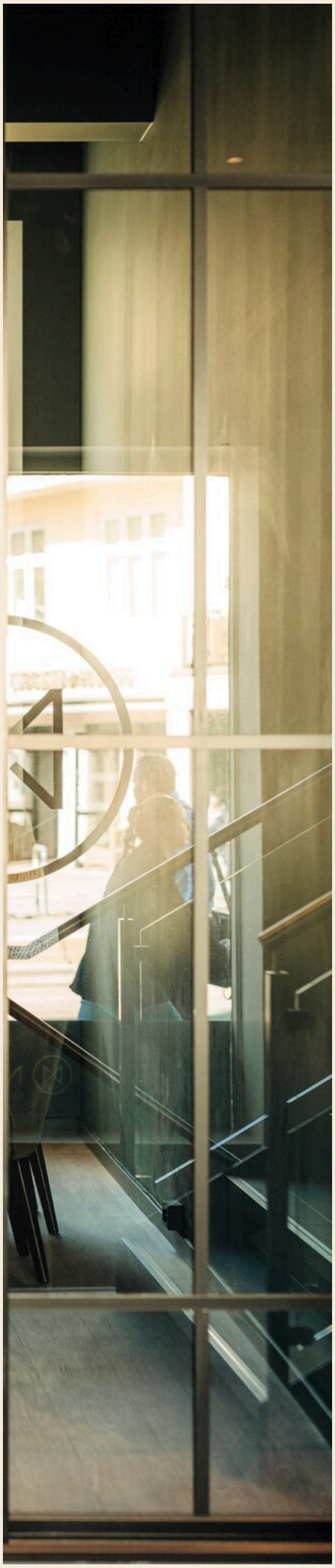
Rett kopi bekreftes
Samhl

Velkommen til

# Nordvik Nydalen

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 Nydalen, Grefsen, Tåsen, Torshov, Sagene, Årvoll, Bjerke, Løren, Sandaker, Sinsen, Kjelsås, Disen og Risløkka 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.



Nydalsveien 33, 0484 OSLO
nydalen@nordvikbolig.no
**481 00 222**

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: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

### 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: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

**Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer**

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
*https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar*

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
*https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid*

**Klageorgan**
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
*https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon*

**Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt**
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

**Garantiordning for skadeforsikring**
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

**Pris**
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

**Storebrand Forsikring AS**
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

**HELP Forsikring AS**
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

# Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

## Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

**1. Hvitevarer** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

**2. Heldekkende tepper** følger med uansett festemåte.

**3. Varmekilder,** slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

**4. TV, radio og musikkanlegg**
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

**5. Baderomsinnredning/Utstyr**
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

**6. Garderobeskap**
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

**7. Kjøkkeninnredning** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

**8. Markiser, persienner** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

**9. Avtrekksvifter** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

**10. Sentralstøvsuger** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

**11. Lyskilder**
Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke.

**12. Installerte smarthusløsninger**
med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

**13. Utvendige søppelkasser** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

**14. Postkasse** medfølger.

**15. Utendørs innretninger** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

**16. Fastmontertvegglader/ladestasjon til el-bil** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

**17. Solcelleanlegg** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

**19. Brannstige, branntau,** feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

**20. Brannslukninsapparat, brannslange og røykvarsler** medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

**21. Samtlige nøkler** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

**22. Garasjehyller,** bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

# Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

**1. Mindre stress**
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

**2. Du blir prioritert**
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

**3. Enkel søknad**
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

**Vær klar når det gjelder**
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

# Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

**Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.**

**Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.**

**Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.**

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

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

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 20-0457/26

# Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Frederik Glads gate 1 0482 OSLO
Matrikkel: Gnr 224, bnr 395 (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: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

**Budet gis med følgende forutsetning:**

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

| | Sum: | Sign: |
|---|---|---|
| Egenkapital: | | |
| Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon) | | |
| Til sammen: | | |

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

## Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

*Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3*

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

# Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:


## Isan Kvamme Alim

Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Nydalen
i.kvamme@nordvikbolig.no
994 88 712