# Bergensgata 34A

Nabolaget Bjølsen - vurdert av 406 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Studenter**
- **Etablerere**
- **Enslige**

## Offentlig transport

| | | |
|---|---|---|
| Bjølsen<br>Linje 37, 54 | 3 min<br>0.2 km |
| Nydalen<br>Linje 4, 5 | 10 min<br>0.8 km |
| Grefsenveien<br>Linje 11, 12, 18 | 13 min<br>1 km |
| Nydalen stasjon<br>Linje RE30, R31 | 20 min<br>1.6 km |
| Oslo S<br>Totalt 24 ulike linjer | 11 min<br>4.3 km |

## Skoler

| | |
|---|---|
| Bjølsen skole (1-7 kl.)<br>413 elever, 20 klasser | 8 min<br>0.7 km |
| Fernanda Nissen skole (1-7 kl.)<br>532 elever, 25 klasser | 12 min<br>1 km |
| Den Tysk-Norske skolen i Oslo (1-9 kl.)<br>281 elever, 17 klasser | 13 min<br>1.1 km |
| Voldsløkka skole (8-10 kl.)<br>570 elever, 36 klasser | 7 min<br>0.6 km |
| Bentsebrua skole (8-10 kl.)<br>227 elever, 16 klasser | 12 min<br>1 km |
| Nydalen videregående skole<br>960 elever | 11 min<br>0.9 km |
| Foss videregående skole<br>600 elever, 20 klasser | 7 min<br>2.4 km |

## Opplevd trygghet

Veldig trygt 82/100

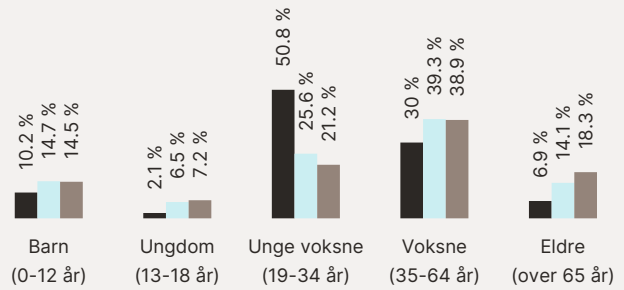
## Kvalitet på skolene

Bra 68/100

## Naboskapet

Høflige 61/100

## Aldersfordeling




| Område | Personer | Husholdninger |
|---|---|---|
| Bjølsen | 3 891 | 3 044 |
| Oslo og omegn | 999 185 | 490 708 |
| Norge | 5 425 412 | 2 654 586 |

## Barnehager

| | |
|---|---|
| Margarinfabrikken bhg Gamlebygget ...<br>182 barn | 3 min<br>0.2 km |
| Montesorribhg. Solsikken Maristova (...<br>12 barn | 3 min<br>0.3 km |
| Bjølsen barnehage (1-5 år)<br>41 barn | 5 min<br>0.4 km |

## Dagligvare

| | |
|---|---|
| Kiwi Bjølsen<br>PostNord | 0 min<br>0 km |
| Rema 1000 Bjølsen<br>PostNord | 1 min<br>0.1 km |

FINN

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

## Primære transportmidler

1. Buss
2. Egen bil

### Kollektivtilbud
Veldig bra 94/100

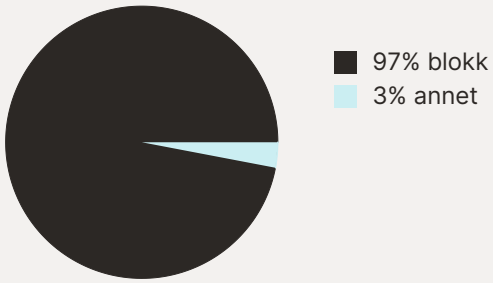
### Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 84/100

### Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100

## Sport

| | | |
|---|---|---|
| Bjølsenhallen, flerbrukshall<br>Aktivitetshall | 5 min<br>0.4 km |
| Voldsløkka idrettsanlegg<br>Aktivitetshall, ballspill, fotball, sand... | 6 min<br>0.5 km |
| Fitnesspoint Nydalen | 7 min |
| CrossFit Oslo | 8 min |

## Boligmasse



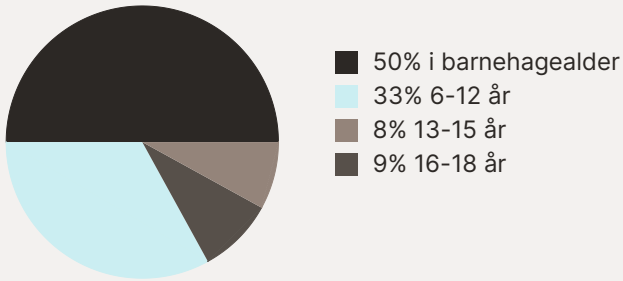

«37-bussen, rett ved BI og mange studenter :) Fine grøntområder.»

Sitat fra en lokalkjent

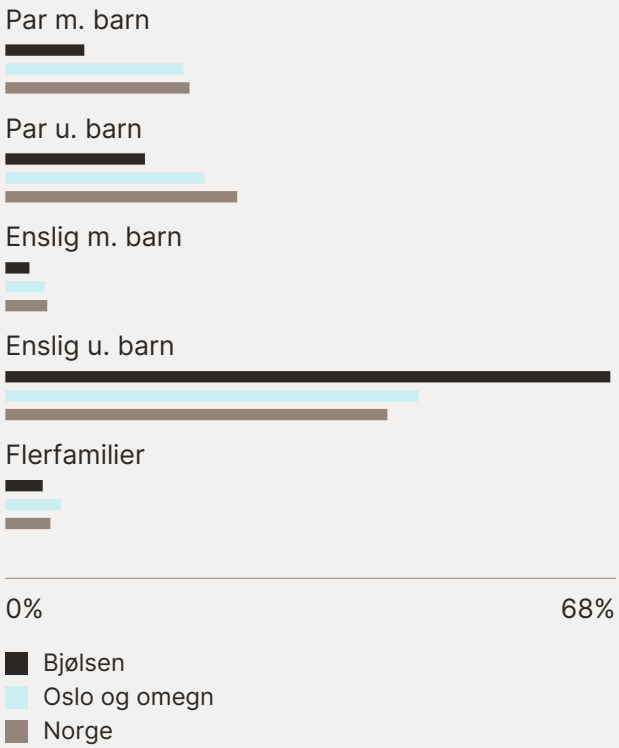
## Varer/Tjenester

| | |
|---|---|
| Torgbygget | 11 min |
| Vitusapotek Bjølsen | 3 min |

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



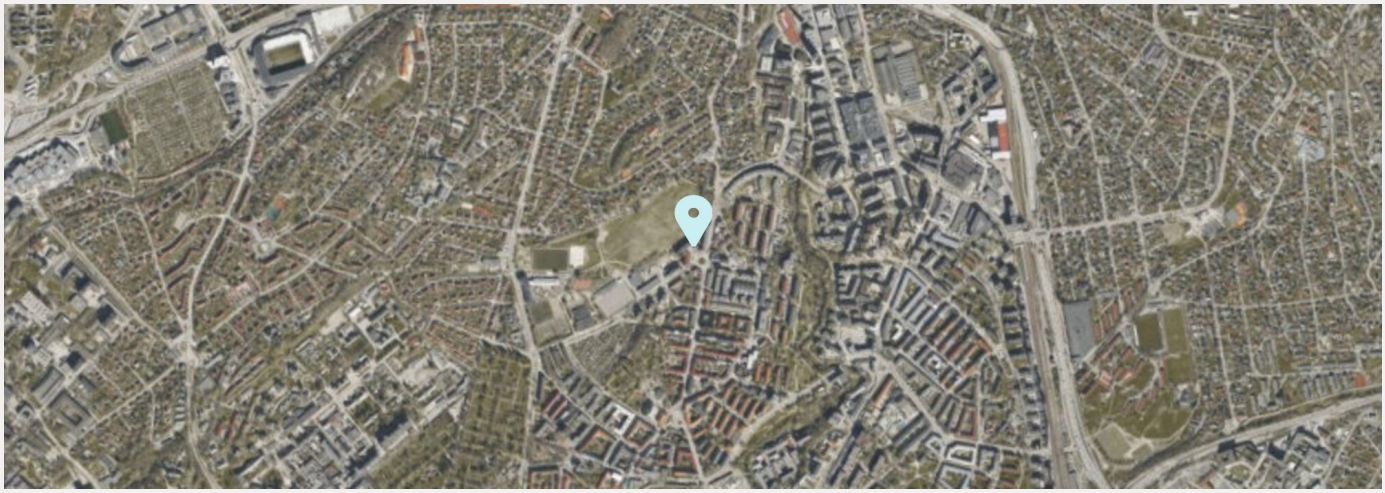

## Familiesammensetning

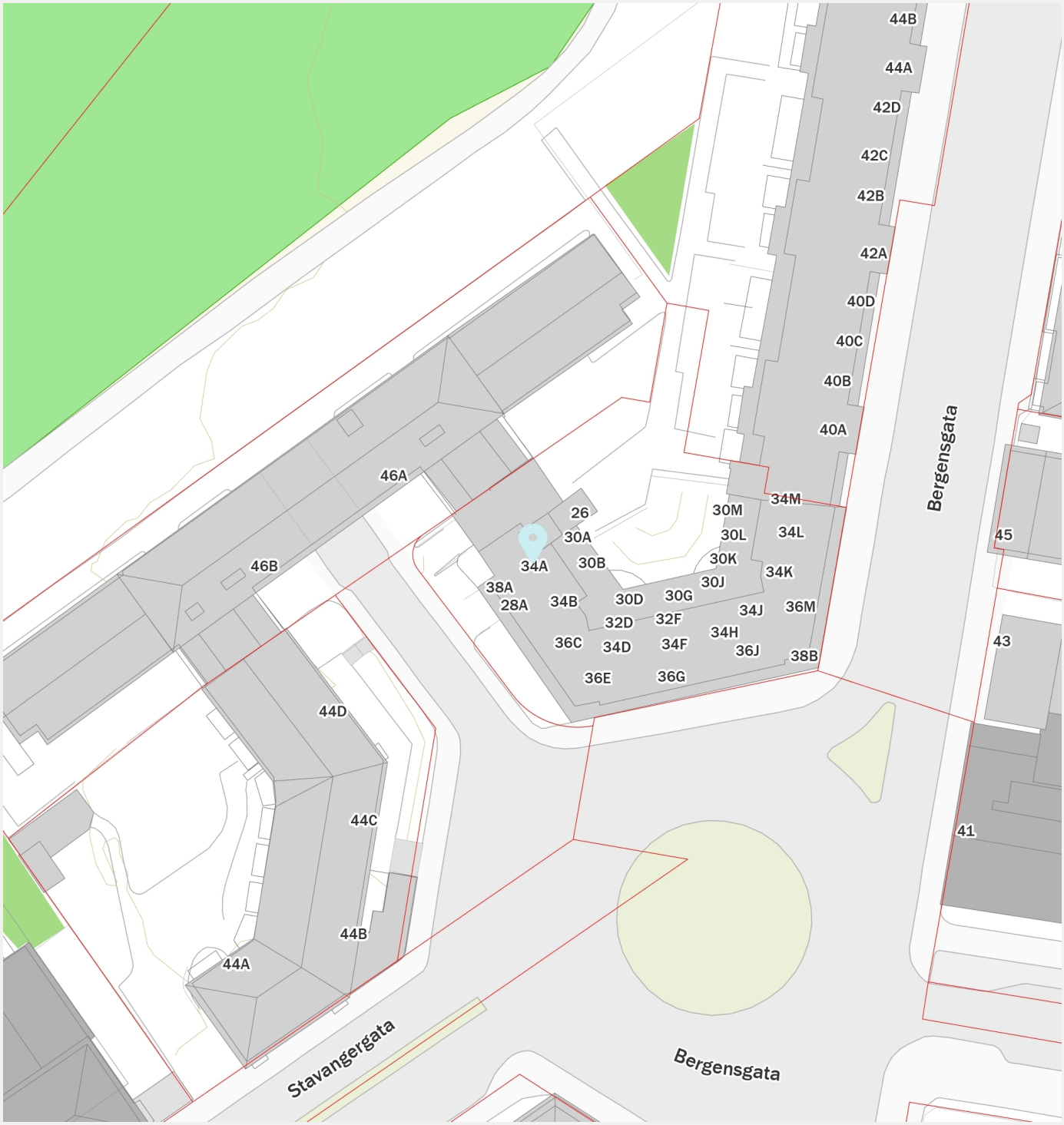



## Sivilstand

| | | Norge |
|---|---|---|
| Gift | 15% | 33% |
| Ikke gift | 77% | 54% |
| Separert | 7% | 9% |
| Enke/Enkemann | 1% | 4% |

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






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



# Tilstandsrapport

## Selveierleilighet

Bergensgata 34A
0468 OSLO
Gnr./Bnr.: 222/226
Oslo kommune

Rapportdato: 27.02.2026
Befaringsdato: 17.02.2026
Referansenummer: 15079373

## Areal

Leilighet
Bruksareal: 66 m² (BRA-i: 59 m²)

Totalt bruksareal: 66 m² (BRA-i: 59 m²)


### Levert av Anticimex AS

Tlf: 41414128
www.anticimex.no
E-post: boliginspeksjoner.ost@anticimex.no

Utførende bygningssakkyndig:

Knut Johnsen
90587525

# Rapportens innhold

Tilstandsrapporten formidler den bygningssakkyndiges analyse, observasjoner og undersøkelser på en forbrukervennlig måte. Vurderingene er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 (se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader»).

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggsbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggsbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene som følger, inngår denne ikke i tilstandsanalysen.

Undersøkelsene som er gjort baseres på det som er synlig, med mindre det er angitt at målinger, boring eller stikkprøver skal utføres. Tepper, lette møbler og inventar flyttes dersom det vurderes som nødvendig for å undersøke bygningsdelen. Tyngre møbler og inventar flyttes ikke når de ikke vurderes å skjule vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke foreligger andre grunner til å mistenke at flytting vil avdekke vesentlige forhold.

# Risikoopplysninger

En risikoopplysning er den bygningssakkyndiges vurdering av et forhold, lagt frem på en tydelig og forbrukervennlig måte. Opplysningen beskriver sannsynlig årsak, forventede konsekvenser og et foreslått tiltak basert på den mest sannsynlige årsaken. Som hovedregel vil vedlikehold være mer kostnadseffektivt og bærekraftig enn reparasjon, og reparasjon mer bærekraftig enn utskifting. Bærekraft er derfor et sentralt prinsipp i valg av foreslått tiltak, i henhold til NS3600:2025. For rom eller bygningsdeler med tilstandsgrad 3 gis et sjablongmessig kostnadsanslag. I enkelte tilfeller kan en risikoopplysning avvike fra strukturen som nevnes i dette avsnittet, dersom dette vurderes som nødvendig for å sikre en forbrukervennlig fremstilling. Definisjonene av begrepene som nevnes over, baseres på NS3600:2025, med følgende utdypende forklaring:

**Årsak** er begrunnelse for valgt tilstandsgrad og hvilket kriterium som ligger til grunn

*Forklaring: Når det registreres et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold, beskrives dette som en del av risikoopplysningen. Denne delen av opplysningen redigjør for årsaken til valgt tilstandsgrad, og hvilket kriterium som ligger til grunn.*

**Konsekvens** er hvilke følger tilstanden har fått eller kan få hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer

*Forklaring: Konsekvens er vurderingen av hvilke følger et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold vurderes å ha medført, eller kan medføre hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer. Eksempler på slike følger kan være at forholdet utvikler seg og fører til for eksempel at omfanget øker, at det oppstår følgeskader, økte reparasjonskostnader, eller behov for større tiltak eller utbedringer.*

**Utbedring / foreslått tiltak** gjenoppretter eller ivaretar tiltenkt funksjon, eller motvirker en konsekvens

*Forklaring: Når det foreslås et tiltak, må det tas høyde for at eksakte årsakssammenhenger eller omfang av forholdet i de fleste tilfeller ikke er kartlagt. En komplett kartlegging krever stort sett destruktive inngrep i konstruksjoner og ytterligere undersøkelser som må gjøres i sammenheng med en eventuell utbedring. Tiltaket som foreslås er gjort i et bærekraftøyemed, og kan derfor eksempelvis ikke sammenlignes med et pristilbud eller en håndverkeranbefaling, som normalt innebærer større utbedringer og utskiftninger for å oppfylle dagens forventning til moderne løsninger og forskriftskrav. En foreslått utbedring kan variere fra å utføre grunnleggende vedlikehold, enkle reparasjoner, til større arbeider, som utskifting av materialer eller komplett rehabilitering.*

**Sjablongmessig anslag** er et forenklet kostnadsestimat på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis TG 3

*Forklaring: Når det gis et sjablongmessig prisanslag, vil estimatet være forbundet med stor usikkerhet. Omfanget og eventuelle skjulte følgeskader oppdages som regel først ved nærmere undersøkelser. Anslaget er gitt i et bærekraftøyemed og baseres i hovedsak på lokale utbedringer, ikke nødvendigvis full utskiftning. Materialvalg, tilkomstforhold og behov for spesialkompetanse er andre forhold som kan påvirke kostnadsbildet i stor grad. Et sjablongmessig prisanslag gir derfor kun en grov indikasjon og må alltid følges opp med befaring av fagpersoner og detaljert kalkulasjon for å sikre et realistisk kostnadsbilde. Dersom den bygningssakkyndige vurderer det som umulig å gi et anslag uten at det først gjøres en ytterligere kartlegging av forholdet, vil tilstandsrapporten vise til behovet for dette. Dette gjøres for å redusere risikoen for spekulative estimater som kan vise seg å være misvisende.*



# Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrad (forkortet til TG) fastsettes for hvert rom eller hver bygningsdel og gir uttrykk for en forventet tilstand på en enkel og visuell måte. TG 0 og TG 1 anvendes når strakstiltak ikke vurderes som nødvendig, og kommenteres i utgangspunktet kun dersom det foreligger praktiske opplysninger som vurderes å være nyttige for leseren av rapporten. TG 2 og TG 3 kommenteres med en vurdering av sannsynlig årsak, konsekvens og foreslått tiltak når dette vurderes som mulig. Det gis et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3. Rom eller bygningsdeler som ikke er mulig å undersøke gis TGIU (ikke undersøkt), og kommenteres etter forholdene. Forhold som kan innebære fare for helse, miljø og sikkerhet (HMS) kommenteres, men vurderes ikke med tilstandsgrad. Det samme gjelder også eksempelvis for elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. Mindre avvik uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Vurderinger tar som hovedregel utgangspunkt i forskriftskrav eller normal byggeskikk som gjaldt på søknadstidspunktet for boligen, med mindre Forskrift til avhendingslova eller NS 3600:2025 angir et annet referansenivå. I tilfeller der en utførelse fraviker fra forhåndsgodkjente løsninger fra bygningsmyndighetene (preaksepterte ytelser), kan vurderingen av om valgt løsning likevel oppfyller relevante krav eller funksjoner baseres på en fremlagt analyse eller en egen analyse utført av den bygningssakkyndige. Egenanalyser inngår som en naturlig del av den bygningssakkyndiges vurdering. Dette innebærer derfor at en utførelse som fraviker fra normal byggeskikk eller preaksepterte ytelser likevel kan bli vurdert som et mindre avvik, der strakstiltak ikke anses nødvendig – med andre ord en TG1 uten videre kommentar. Bagatellmessige forhold uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Valg av tilstandsgrad bygger på den bygningssakkyndiges samlede vurdering av rommet, bygningsdelen eller funksjonen som er vurdert. Vurderingen tar hensyn til en rekke forhold, som eksempelvis synlige symptomer, omfang, alder (der dette er relevant), om utførelsen fremstår fagmessig, byggteknisk erfaring, skjønn, lokale forhold, informasjon fra eier, fremlagt dokumentasjon og lignende. Tilstandsgrader fastsettes etter kriteriene i NS 3600:2025, med mindre særskilte forhold tilsier at en annen tilstandsgrad må benyttes. Bransjestandarden angir kriterier basert på en forutbestemt vurdering av risikonivået et gitt avvik typisk medfører. Siden vurdering av dagens tilstand og risiko baseres på en rekke faktorer som kan være unike for den enkelte bolig eller bygningsdel, vil en slik forutbestemt risikovurdering ikke alltid være representativ. Den endelige tilstandsgraden fastsettes derfor etter den bygningssakkyndiges samlede faglige vurdering av det helhetlige tilstands- og risikobildet som fremkommer på befaringsdagen, i hvert enkelt tilfelle.

## TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

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

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

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

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

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

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

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

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

## TG IU Ikke undersøkt

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

## HMS Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Ikonet (i) benyttes til å rapportere om forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet. Slike forhold vurderes ikke ved bruk av tilstandsgrader. Selv om det ikke er angitt tilstandsgrad, er HMS-opplysninger likevel viktige opplysninger som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

# Befarings- og eiendomsopplysninger

## Befaring

| | |
|---|---|
| Befaringsdato | 17.02.2026 |
| Referansenummer | 15079373 |
| Meglerforetakets oppdragsnummer | 19-26-0044 |
| Hjemmelshaver/selger | Karina Nummedal Shandiz |
| Bygningssakkyndig inspektør | Knut Johnsen |
| Tilstede på befaringen | Karina Numedal Shandiz |
| Utvendige snødekte flater | Ja |
| Utetemperatur | -3 °C |
| Rapportdato | 27.02.2026 |

## Eiendomsopplysninger

| | |
|---|---|
| Type objekt | Selveierleilighet |
| Gate/vei adresse | Bergensgata 34A |
| Postnummer/sted | 0468 OSLO |
| Kommune | 0301 - Oslo |
| Gnr./Bnr.: | 222/226 |
| Seksjonsnr. | 29 |
| Tomt | Eiet tomt: 1459 m² |

## Bygninger på eiendommen

| Bygningstype | Byggår | Tilbygg | Ombygging |
|---|---|---|---|
| Leilighet | 2004 | | |

**Tomtebeskrivelse**
Selveierleilighet beliggende i bydel Sagene, Oslo kommune. Felles tomt opparbeidet med blant annet belegningsstein, lekeplass, sittegrupper, plenarealerog andre forskjellige beplantninger.

**Byggemåte**
Leilighetsbygg oppført i 2004.Grunnmur og bærende konstruksjoner i hovedsak av betong. Bygget er oppført med underetasje. Bygget er oppført med parkeringsanlegg i nederste etasje. Yttervegger i hovedsak av tegl-/murverk. Etasjeskillere av betong. Flatt tak. Yttertak er tekket med takmembran (taket er ikke besiktiget).Entrédør med glassfelt. Vinduer med karmer av tre. Balkongdør med karmer av tre. Boligen ventileres med en kombinasjon av naturlig ventilasjon (gjennom vinduer og ventiler) og stedvis mekanisk avtrekk.

**Oppvarming**
Oppvarming av boligen skjer i en kombinasjon mellom bruk av panelovner (elektrisk oppvarming), gulvvarme/varmekabler i bad.

**Boligen inneholder**
4. etasje: Entré, gang, bad, stue/kjøkken, to soverom og bod.Adkomst til balkong fra soverom 1.Fransk balkong i stue/kjøkken.

# Sammendrag av boligens tilstandsgrad

| Element | Status | Kontrollpunkt | Side | Sjablongmessig prisanslag |
|---|---|---|---|---|
| Våtrom - Med adkomst fra gang. |  | Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger | 9 | |
| |  | Sanitærutstyr og innredning | 9 | |
| Tekniske anlegg |  | Innvendig stakeluke | 10 | |

# Areal

**Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper**

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

**Arealbegreper**

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

**Måleverdige arealer**

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

**Arealer med lav himlingshøyde**

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

**Fysisk oppmåling og kontrollmåling**

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

**Lovlighet**

Rommenes bruk kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene er basert på observasjoner gjort på befaringstidspunktet. Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette under rapportens avsnitt om vurdering av lovlighetsforhold. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

**Skjønnsvurderinger**

I de tilfeller vurderingen til den bygningssakkyndige er basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne. I de tilfeller en bolig ikke innehar alle hovedfunksjoner (stue, kjøkken, sove, bad og toalett) vil hovedbygningen likevel vurderes som en boenhet. Arealet av innglassede terrasser, plattinger og lignende, klassifiseres som innglasset balkong (BRA-b) selv om begrepet balkong er definert som en bygningsdel uten understøttelse til bakken



# Arealberegninger

| | Bruksareal (BRA) | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Leilighet | Internt bruksareal (BRA - i) | Eksternt bruksareal (BRA - e) | Innglasset balkong (BRA - b) | SUM Etasje | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
| 4. Etasje | 59 | | | 59 | 7 |
| | Entré, gang, bad, stue/kjøkken, to soverom og bod. | | | | Balkong. |
| Kjeller | | 7 | | 7 | |
| | | Bod. | | | |
| SUM | 59 | 7 | | 66 | 7 |
| | **Total bruksareal: 66 m²** | | | | |

## Kommentar til arealmålingen

Ifølge huseier inneholder sameiet fellesarealer som kan benyttes av sameierne. Det opplyses om felles delte arealer som:
Sykkelbod og takterrasse.
Boligen disponerer en parkeringsplass i felles garasjeanlegg med El-billader.
Balkong i 4. etasje oppmålt til 7 m2 (TBA).
Fransk balkong i stue/kjøkken.

Takhøyder er målt på tilfeldig valgte steder i boligen. Det er målt ca. 2,20 meter takhøyde i bad. Ca. 2,53 meter i entré og ca. 2,52 meter i øvrige rom.

# Kontroll av fremlagt dokumentasjon

I forkant av befaringstidspunktet bes eier å gjøre klar og fremlegge dokumentasjon som er relevant for tilstandsvurderingene av boligen, dersom slik dokumentasjon finnes. Dokumentasjon etterspørres i henhold til krav som gis i Forskrift til Avhendingslova, men kun deler av bestemmelsene som gis i NS 3600:2025. Som et eksempel på slik fravikelse, vil manglende dokumentasjon på våtrom ikke vurderes med tilstandsgrad, siden standardens tilleggsbestemmelse «A.2.1.9.1 Dokumentasjon av vanntett sjikt» ikke inngår i denne rapporten. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggsbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten.

Det er i utgangspunktet kun dokumentasjon som fremlegges på befaringstidspunktet som blir kontrollert, og den bygningssakkyndige har ikke ansvar for innhenting av dokumentasjon som ikke blir fremlagt på befaringsdagen. Manglende, ufullstendig eller foreldet dokumentasjon kan påvirke rapportens presisjon og omfang. Den bygningssakkyndige har ikke ansvar for å kontrollere om innholdet i dokumentasjonen er korrekt. Fremlagt dokumentasjon brukes som støtte der den vurderes å tilføre nyttig informasjon. Enkelte vurderinger avhenger i stor grad på om forholdet kan dokumenteres eller ikke. Dette gjelder spesielt for vurdering av eventuelle lovlighetsmangler, elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. I slike tilfeller, og andre tilfeller hvor dokumentasjon er en del av vurderingen, opplyses dette normalt under de gjeldende sjekkpunktene i rapporten, ikke i tabellen nedenfor. I tabellen nedenfor angis det i utgangspunktet kun hvorvidt dokumentasjon er fremlagt eller ikke fremlagt, eventuelt en henvisning til de deler av rapporten hvor vurderingen er foretatt.

| Type dokumentasjon | Kommentar |
|---|---|
| Egenerklæringsskjema | Fremlagt egenerklæringsskjema signert og datert 15.02.2026. |
| Godkjent plantegning | Ikke fremlagt på befaringsdagen. |
| Godkjent fasadetegning | Ikke fremlagt på befaringsdagen. |
| Godkjent snittegning | Ikke fremlagt på befaringsdagen. |
| Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse | Ikke fremlagt på befaringsdagen. |
| Situasjonsplan | Ikke fremlagt på befaringsdagen. |
| Energiattest | Ikke fremlagt på befaringsdagen. |
| Eventuelle service- og tilsynsrapporter | Ikke fremlagt på befaringsdagen. |
| Dokumentasjon på/om arbeider utført de siste fem år er utført av håndverkere | Ikke fremlagt på befaringsdagen. |
| Dokumentasjon av våtrom (arbeider, utførelse, funksjonstesting og lignende) | Ikke fremlagt på befaringsdagen. |
| FDV-dokumentasjon (forvaltning, drift og vedlikehold) | Ikke fremlagt på befaringsdagen. |
| Samsvarserklæring(er) på elektriske anlegg/arbeider (utført etter år 1999) og eventuelle tilsynsrapporter knyttet til elektriske anlegg | For vurdering av dokumentasjon og eventuelle tilsynsrapporter tilknyttet elektriske anlegg og komponenter, se rapportens avsnitt «Forenklet vurdering av elektrisk anlegg».<br><br>Samsvarserklæring på nyanlegg, datert 15.01.2004. |

# Rapport

## Våtrom - Med adkomst fra gang.

Baderom fra byggeår. Flislagt gulv med gulvvarme. Flislagte vegger. Malte flater i himling. Vegghengt servantinnredning. Ovenpåliggende servant med armatur. Speil med overlys og stikkontakt over servant. Vegghengt skap ved speil. Dusjhjørne med dører. Vegghengt dusjarmatur. Vegghengt toalett. Vannrør av type rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast. Mekanisk avtrekk med ventil i himling. Fordelerskap for rør-i-rør system. Opplegg for vaskemaskin.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Fallforhold rundt sluk - Lekkasjesikkerhet - Tettesjiktets tilslutning til sluk - Vannrør - Avløp (inkl. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Plassering av sluk og avrenningsmuligheter - Ventilasjon - Utført kontroll i tilliggende konstruksjon

| | | |
|---|---|---|
| TG 1 | Fallforhold rundt sluk | Ved tilfeldig valgt punkt er lokalfallet (høydeforskjellen) målt til ca. 9 mm over en avstand på 40 cm. |
| | Utført kontroll i tilliggende konstruksjon | Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument i veggkonstruksjon fra tilstøtende rom. Målingen gir kun et øyeblikksbilde og kan endre seg f.eks. med årstider, fukt- og temperaturforhold. Relativ fuktighet ble målt til 24,1 prosent, ved 19,4 celsius med duggpunkt på -1,6 celsius. Det ble ikke registrert forhøyet fuktnivå. |
| TG 2 | Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger | Vanntett sjikt har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, utettheter eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden og dagens tettefunksjon er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at komplett utskiftning kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig. |
| | Sanitærutstyr og innredning | Drenering fra innebygget toalettsisterne er ikke registrert. Konsekvens er at det derfor ikke kan verifiseres om installasjonen er utført slik at eventuelt lekkasjevann raskt blir synliggjort. Foreslått tiltak er lokal utbedring, og andre tiltak som videre undersøkelser eventuelt viser at er nødvendig. |



Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger - Sluk bad.




Utført kontroll i tilliggende konstruksjon - IMG_20260217_125053

## Kjøkken

Åpen kjøkkenløsning. Innredning fra 2022. Glatte fronter. Benkeplate med laminert overflate. Kjøkkenvask med armatur. Stikkontakt over kjøkkenbenk. Integrert stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøleskap med fryser. Ventilator i overskap. Vannrør av typen rør-i-rør. Automatisk vannstopper med fuktsensor. Synlige avløpsrør av plast. Gulvflater belagt med parkett. Malte veggflater. Malte flater i himling. Laminert plate mellom kjøkkenbenk og overskap. Varmtvannsbereder plassert under kjøkkenbenk.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflate himling - Overflate vegg - Overflate gulv - Vannrør - Avløpsrør - Ventilator - Ventilasjon - Innredning

## Tekniske anlegg

Tekniske anlegg fra byggeår. Vannrør med rør-i-rør system. Leilighetens stoppekran er plassert i fordelerskap. Synlige avløpsrør i plast. Stakeluke er ikke lokalisert, og derfor heller ikke undersøkt. Det er ikke kjent om stakeluke er etablert. Automatisk vannstopper med fuktsensor på kjøkken. Fordelerskap for rør-i-rør system er plassert på bad. Varmtvannsbereder på ca. 100 L (fra 2022) plassert under kjøkkenbenk. Mekanisk avtrekksventilator for kjøkken og våtrom, plassert på kjøkken (en del av kjøkkenventilatoren).

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Vannrør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter) - Fordelerskap og fordelerstammer - Innvendig stoppekran - Avløprør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter) - Varmtvannsbereder

| | | |
|---|---|---|
| TG 2 | Innvendig stakeluke | Innvendig stakeluke er ikke påvist, og det er derfor ukjent om dette er etablert. Konsekvens er at det kan være vanskelig å utføre nødvendig vedlikehold eller rensing ved eventuell tilstopping. Stakeluke anses generelt sett som et forskriftskrav, med enkelte unntak. Tilstandsgrad settes i henhold til NS 3600. Foreslått tiltak er ettermontering eller lignende. |

## Andre rom

Gulvflater belagt med parkett. Malte veggflater. Malte flater i himling. Glatte innerdører. Oppgraderinger i 2022: Lagt parkettgulv og malt samtlige vegger og himlinger.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflate himling - Overflate vegg - Overflate gulv - Innerdører - Ventilasjon

## Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetsmåling)

Etasjeskiller av betong. Målingene er utført som stikkprøver og gir ingen garanti for at det ikke finnes skjevheter som ikke er oppdaget. Høydeforskjeller er målt med laser på fem tilfeldige punkter i rom som måles.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

4. Etasje

| | | |
|---|---|---|
| TG 1 | 4. Etasje | På gang er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 6 mm. På stue/kjøkken er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 5 mm. Stikkprøvene som er utført har ikke avdekket vesentlige skjevheter. |

## Yttervegger inkl. fasader

Boligen har yttervegger i trekonstruksjoner. Utvendige fasader av synlig teglstein og fasadeplater.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflatebehandling - Fasader og konstruksjoner av mur, betong og lignende - Lufting av ytterkledning

| | | |
|---|---|---|
| TG 1 | Annet | Yttervegger er vurdert fra balkong med den begrensning dette medfører. |

## Vinduer og ytterdører

Boligen har entrédør med glassfelt. Balkong/terrassedører med karm/ramme av tre (fra byggeår). Vinduer med karmer/ramme av tre (fra byggeår).

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Vinduer og omramming - Ytterdører og omramming

# Balkonger

Utgang fra soverom 1 til balkong på 7 m2. Balkong i betongkonstruksjoner. Rekkverk av metall og glass. Gulvoverflater er belagt med terrassebord. Balkongen har følgende; Varmelampe og utvendig stikkontakt. Rekkverkshøyde er målt til 0,96 meter.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Tilstand på rekkverk og overflatematerialer - Konstruksjon og fundamenter

| | | |
|---|---|---|
| HMS | Rekkverkshøyde og lysåpninger | Rekkverkshøyder, lysåpninger og andre sikkerhetsmessige forhold er kontrollert opp mot dagens gjeldende byggtekniske forskrift, selv om denne ikke har tilbakevirkende kraft.<br>Det registreres følgende:<br>Rekkverkshøyden er under 1,0 meter.<br>Basert på ovennevnte forhold oppfyller ikke balkongen dagens krav til sikkerhet. Om balkongen oppfylte kravene som var gjeldende på oppføringstidspunktet eller ikke, er ikke tatt stilling til. |

# Forenklet vurdering av elektrisk anlegg

**Avklaring om det har vært gjennomført tilsyn**

Det er forsøkt å finne ut når det lokale el-tilsynet sist gjennomførte tilsyn, og hva som var resultatet av tilsynet. Hvis det foreligger tilsynsrapport fra det lokale el-tilsyn som er mindre enn fem år gammel, og uten at det er gjort endringer på anlegget siden rapporten ble utarbeidet, vurderes det elektriske anlegget i hovedsak på bakgrunn av denne tilsynsrapporten:

Foreligger det el-tilsynrapport (som er nyere enn fem år):

Det er gjennomført el-tilsyn av det lokale el-tilsynet. Rapporten er lagt frem, og er ikke eldre enn fem år gammel. Det er ikke vist til feil eller mangler i dokumentasjonen som legges fram. Ifølge eier er det ikke gjort arbeider eller oppdaget feil eller endringer i anlegget siden rapporten ble laget. Det elektriske anlegget er derfor vurdert på grunnlag av resultatet av tilsynsrapporten. Rapporten er datert 05.06.2024, og har referansenummer 5400705. Forholdet er ikke undersøkt nærmere i denne rapporten.

**Forenklet vurdering av det elektriske anlegget**

I tillegg til vurderingen over, er det gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Denne vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, målinger, demontering (for eksempel av downlights og deksler) eller lignende utvidede kontroller. Det presiseres at den bygningssakkyndige ikke er en kvalifisert elektrofaglig person. Vurderingen er i hovedsak begrenset til undersøkelsene som beskrives i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18, og består av en rekke spørsmål til eier, vurdering om arbeid utført etter 1999 er dokumentert med samsvarserklæring og visuelle observasjoner gjort av den bygningssakkyndige.

**Spørsmål stilt til eier**

Er eier tilgjengelig for å besvare spørsmål om det elektriske anlegget:

Ja, eier er tilgjengelig og har svart på spørsmål om el-anlegget.

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

El-anlegget er fra boligens byggeår/oppføringstidspunkt.

Forekommer det at sikringer løses ut:

Nei.

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget:

Nei.

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

Ja, kursfortegnelsen er plassert i sikringsskapet.

Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider på det elektriske anlegget?

Nei.

Er du kjent med at det er utført arbeider på det elektriske anlegget (etter 1999) hvor samsvarserklæring mangler, eller oppdaget åpenbare tegn på dette?

Eier er ikke kjent med at det er utført arbeider på boligens el-anlegg som ikke er dokumentert med samsvarserklæring.

Er du kjent med feil eller mangler med hvitevarer som følger boligen:

Nei.

Er du kjent med feil eller mangler ved elektriske varmekilder, som panelovner, elektrisk gulvvarme og lignende?

Nei.

Kjenner du til andre forhold/feil med det elektriske anlegget?

Nei.

**Observasjoner gjort av den bygningssakkyndige**

Hvor er sikringsskap plassert, er sikringsskapet tilgjengelig, og hvilken type sikringer har boligen:

Sikringsskap plassert i entré.
Anlegget er sikret med automatsikringer.

Er det synlige tegn på om plugg (stikkontakt) til varmtvannsbereder er brunsvidd:

Nei.

Er det synlig tegn på andre termiske skader:

Nei.

Er det observert elektriske kabler som ikke er tilstrekkelig festet:

Nei.

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

Nei.

Er det observert åpenbare ufagmessigheter på synlige deler av anlegget:

Nei.

Er det observert andre nevneverdige forhold ved boligens elektriske anlegg:

Nei.

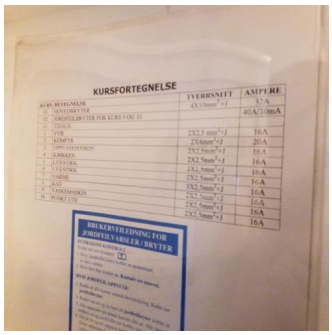
**Avklaring av behov for videre kontroll**

Basert på opplysninger fra eier, vurdering av dokumentasjon og den bygningssakkyndiges observasjoner er det gjort en samlet vurdering om det er behov for kontroll av det elektriske anlegget av en kvalifisert elektrofaglig person. Kun fagpersoner med nødvendige kvalifikasjoner kan utføre vurderinger av elektriske anlegg og utstyr. Dersom det gis en oppfordring om å gjennomføre slike tilleggsundersøkelser i avsnittet under, er dette en viktig opplysning som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Er det behov for en utvidet kontroll av det elektriske anlegget:

Det er gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget, uten at det er registrert åpenbare avvik. Det anbefales likevel alltid på generelt grunnlag at en kvalifisert elektrofaglig person gjennomfører en utvidet kontroll av det elektriske anlegget.





# Forenklet vurdering av lovlighets- og branntekniske forhold

**Forenklet vurdering av lovlighetsforhold**

I de tilfeller det fremlegges byggetegninger som er godkjente hos bygningsmyndighetene, foretas det en forenklet vurdering av lovlighetsforhold knyttet til dagens bruk av boligens arealer. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene, som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Den bygningssakkyndige har ikke ansvar for å innhente tegninger, ferdigattest eller lignende dokumenter. Dersom sist godkjente tegninger ikke fremlegges, er samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen ikke undersøkt. I slike tilfeller hefter det en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Rom som var godkjent for varig opphold da boligen ble bygget, oppfyller ikke nødvendigvis forskriftskrav på befaringstidspunktet, uten at dette er kommentert eller undersøkt videre. Hvis det avdekkes at boligen har åpenbare ulovligheter, for eksempel åpenbare ulovlige bruksendringer, opplyses dette – uavhengig om byggetegninger fremlegges eller ikke.

Er det samsvar mellom faktisk bruk og romklassifiseringen som fremkommer på byggetegninger:

På bakgrunn av at det ikke er fremlagt byggetegninger som viser boligens romklassifisering, har samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen ikke vært mulig å undersøke.

Er det avdekket boder, oppbevaringsrom, tekniske rom, disponible rom, og lignende tilleggsarealer som i dag brukes som et rom for varig opphold:

Nei.

Er boligens utleiedel (egen boenhet) byggemeldt og godkjent:

Ikke relevant.

Kjenner eier til om det har vært utført søknadspliktige inngrep i bærende konstruksjoner som ikke er dokumentert:

Nei.

Er det registrert andre tegn på åpenbare forhold som kan påvirke lovlighet:

Nei.

**Avklaring av behov for videre kontroll av lovlighetsforhold**

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold?

På bakgrunn av at det ikke er fremlagt byggetegninger, er samsvaret mellom dagens bruk og byggetillatelsen ikke undersøkt. Det anbefales derfor alltid på et generelt grunnlag at dette undersøkes, selv om det ikke er oppdaget åpenbare tegn på ulovligheter.

**Branntekniske forhold**

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggtekniske forskrift (på befaringstidspunktet). Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er brannsakkyndig. Vurderingen omfatter derfor ikke detaljerte kartlegginger av brannskillende konstruksjoner eller funksjonstesting av detektor og annet brannteknisk utstyr, og baseres kun på visuelle vurderinger av åpenbare forhold, eiers informasjon og dokumentasjon som fremlegges.

Er det fremlagt et brannkonsept eller annen dokumentasjon av branntekniske forhold:

Nei.

Har boligen godkjent slukkeutstyr:

Ja.

Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon:

Ja.

Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med brannskillende konstruksjoner, eller tegn på at boligen ikke er delt opp i brannceller etter gjeldende byggteknisk forskrift (på befaringstidspunktet):

Nei.

Kjenner eier til om det er utført søknadspliktige arbeider på brannskillende konstruksjoner hvor dokumentasjon mangler:

Nei.

Oppfyller boligen krav til rømningsveier:

Ja.

Er det montert komfyrvakt for kjøkkeninstallasjoner der dette er et krav:

Det anses som sannsynlig at det ikke er krav om komfyrvakt, basert på monteringstidspunktet til relevante el-installasjoner.

**Avklaring av behov for videre kontroll av brannsakkyndige**

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold?

Nei. Det er ikke funnet åpenbare feil eller mangler ved boligens branntekniske forhold. Det er derfor ikke indikasjoner på behov for at en person med brannfaglig spesialkompetanse foretar en utvidet vurdering.

# Forenklet vurdering av radon- og geologiske forhold

**Radon**
Radon er en gass som finnes i enkelte bergarter og løsmasser, og kan trenge inn i bygninger fra grunnen. Langvarig eksponering for høye radonverdier innendørs kan medføre helserisiko. Vurderingen baserer seg kun på informasjon og eventuell dokumentasjon som legges frem av eier. Målinger av boligens radonnivåer gjøres over lange tidsperioder, og er ikke en del av denne analysen.

Er radonundersøkelser vurdert til å være aktuelt for boligen eller ikke:

Nei. Med tanke på boligens plassering i bygget vurderes radon og radonundersøkelser som lite aktuelt.

Er det gjennomført radonmåling(er) i boligen:

Ikke relevant.

Er boligen prosjektert etter TEK10 eller nyere (tidspunktet når krav til radonsperre og andre radonforebyggende tiltak ble innført):

Ikke relevant.

Er radonnivå kartlagt i de deler av boligen som er utleid, eller beregnet for utleie:

Ikke relevant.

**Avklaring av behov for å gjennomføre radonundersøkelser/tiltak**

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens radonforhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av radonforhold i boligen?

Boligen er plassert så høyt oppe i bygget at radonundersøkelser vurderes som lite aktuelt. Radonnivåene avtar normalt med høyden, og sannsynligheten for radonproblemer blir betydelig mindre jo høyere opp i bygget man befinner seg.

**Geologiske forhold**
Det er gjort en forenklet vurdering av geologiske forhold for eiendommen i henhold til NS 3600. Vurderingen består i å avklare om boligen ligger innenfor et aktsomhetsområde for flom eller skred ved å kontrollere tilgjengelige kart og datasett fra Kartverket, NVE og NGI. Merk at kildene i mange tilfeller bygger på satellittdata og annen fjernmåling, med de begrensningene dette innebærer. Undersøkelsene i denne rapporten er derfor ingen garanti for at det ikke finnes geologiske forhold av betydning for eiendommen som ikke fremgår av kildene. Det tas også forbehold om mulige feil i datagrunnlaget, og at ikke alle områder eller scenarier nødvendigvis er kartlagt på befaringstidspunktet. Vurdering av geologiske forhold utover det som er nevnt over, kan kun gjøres av personer med spesialkompetanse og inngår ikke i analysen i denne rapporten.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for skred i tilgjengelige kart/datasett:

Nei.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for flom i tilgjengelige kart/datasett:

Nei.

Kjenner eier til geologiske forhold (i grunnen eller terrenget) eller flom, skred eller andre naturhendelser som har berørt boligen, eiendommen eller nærområdet?

Eier er ikke kjent med forhold av betydning for den aktuelle eiendommen.

**Avklaring av behov for å videre kontroll av geologiske forhold**

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av eiendommens geologiske forhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens geologiske forhold?

Boligen er ikke registrert innenfor et aktsomhetsområde i kartene og datasettene som ble gjennomgått på befaringsdagen. Forholdene er ikke videre undersøkt i denne rapporten.

# Utfyllende oversikt over rapportens innhold

Vurderingene i denne rapporten er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 (se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader»). Aldersvurderinger for utvalgte bygningsdeler gjøres i henhold til NS 3600:2025 - Tillegg C.

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggsbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. Merk at kravet til hvilke undersøkelser som utføres, varierer avhengig av boligtype og boligens bygningsdeler. Tabellen under viser hvilke tilleggsundersøkelser som medtas, dersom de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen. Rapportens sjekkpunkter og tilstandsvurderinger viser hvilke undersøkelser som er utført og inkludert i tilstandsanalysen. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene over, inngår den ikke i tilstandsanalysen. Følgende tilleggsbestemmelser i NS 3600:2025 (ut over forskriftskravene) tas med i de tilfeller de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen:

**Kjøkken:**
A.2.2.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.2.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.2.4 Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt (kun påfølgende punkter):
- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal undersøke avtrekket over kokesonen og om det er mulighet for forsert avtrekk ved matlaging.
- Punkt 2 - Den bygningssakkyndige skal undersøke om det er montert komfyrvakt fra 2010-07-01.

A.2.2.6 Innredning (kun påfølgende punkt):
- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal se etter skader, riss, sprekker, svelling, avflassing eller fuktskjolder.

**Toalettrom:**
A.2.3.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggssundersøkelser)
A.2.3.2 Overflater - Gulv (alle tilleggssundersøkelser)
**Andre rom (eksklusive spesialrom):**
A.2.4.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggssundersøkelser)
A.2.4.2 Overflater – Gulv (alle tilleggssundersøkelser)
**Rom under terreng (kjeller, underetasje og sokkeletasje):**
A.2.5.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggssundersøkelser)
A.2.5.2 Overflater – Gulv (alle tilleggssundersøkelser)
**Loft (innredet loftetasjerom):**
A.2.6.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggssundersøkelser)
A.2.6.2 Overflater – Gulv (alle tilleggssundersøkelser)
**Plassbygde spesialrom:**
A.2.8.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggssundersøkelser)
A.2.8.2 Overflater – Gulv (alle tilleggssundersøkelser)
A.2.8.4 Vann- og avløpsledninger inkludert sluk (alle tilleggssundersøkelser)
**Ildsteder og skorsteiner inne i boligen:**
A.2.9.1 Ildsteder og skorsteiner inne i boligen (kun påfølgende punkt):
- Punkt 8 - Den bygningssakkyndige skal se etter skader, riss og sprekker på skorstein, mellom skorstein og ildsted, og på fundament for murt peis på trebjelkelag.

**Innvendige trapper:**
A.2.10.1 Innvendige trapper (alle tilleggsundersøkelser)
**Etasjeskiller og gulv på grunn og øvrige bærende konstruksjoner:**
A.2.11.1 Etasjeskiller og gulv på grunn (kun påfølgende punkt):
- Punkt 5 - Lokal høydeforskjell skal måles med laser (5 punkter) innenfor 2 m. Undersøk minst to relevante rom per etasje som ikke er våtrom.

**Krypkjeller:**
A.2.7.2 Krypkjeller med mulighet for både innvendig og utvendig inspeksjon (alle tilleggssundersøkelser)
**Luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe:**
A.2.13.5 Andre VVS-tekniske installasjoner (eksempelvis luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe) (alle tilleggsundersøkelser)
**Radon:**
A.2.14.1 Radon (kun påfølgende punkt):
- Punkt 2 - Gjennomgå fremlagt dokumentasjon av eventuelle målinger.

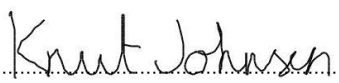
**Yttervegg:**
A.3.17.2 Yttervegg – Kledning (alle tilleggsundersøkelser)
A.3.17.3 Vinduer og ytterdører (alle tilleggsundersøkelser)
**Yttertak:**
A.3.18.2 Tekking (undertak, sløyfer, lekter og yttertekking) inkludert gradrenner, alle typer beslag på yttertak, takrenner og nedløp (alle tilleggsundersøkelser)
A.3.18.5 Takvindu, takluker og overlys (alle tilleggsundersøkelser)
**Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner:**
A.3.22.4 Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner, inklusive overvann og avløp fra drenering (kun påfølgende punkt):
- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal spørre eier om materiale og alder på stikkledninger.

**Septiktank, minirenseanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank:**
A.3.22.6 Septiktank, minirenseanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank (kun påfølgende punkt):
- Punkt 5 - Den bygningssakkyndige skal vurdere alder og materiale, og etterspørre dokumentasjon fra tilstandskontroll.

**Frittstående bygninger:**
Frittstående bygninger av typen garasje, anneks, utebod og naust undersøkes på tilsvarende måte som for boligen (det gjøres ikke hulltaking i lukkede konstruksjoner eller lignende destruktive inngrep). Mindre bygninger som dukkehus, vedskjul, små drivhus, postkassestativer, overbygg for søppelkasser og lignende undersøkes ikke. Rapportens innhold vil vise hvilke frittstående bygninger som er medtatt/undersøkt. Hvis en frittstående bygning ikke er beskrevet og tilstandsvurdert, er denne ikke omfattet av tilstandsanalysen.

# Gyldighet

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



Signatur bygningssakkyndig:

Mobil: 90587525

# Egenerklæring

**Bergensgata 34A, 0468 OSLO**

**15 Feb 2026**

## Informasjon om eiendommen

| Adresse | Postadresse | Enhetsnummer |
|---|---|---|
| Bergensgata 34A | Bergensgata 34A | |

## Opplysninger om selger og salgsobjekt

**Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?**

☐ Ja ☒ Nei

**Når kjøpte du boligen?**

1. september 2022.

**Har du selv bodd i boligen?**

☒ Ja ☐ Nei

**Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.**

Hele eiertiden.

**Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.**

**Informasjon om eksisterende husforsikring**

Tryg Forsikring Nuf-39, 3822082

## Informasjon om selger

**Selger**

Shandiz, Karina Nummedal

## Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

## Våtrom

**1** **Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**2** **Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

## Tak, yttervegg og fasade

**3** **Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**4** **I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

## Kjeller

**5** **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Da det var kraftig regnvær en dag for nærmere to år siden kom det vann inn i kjelleren. Dette ble løst ved at styret fikk inn håndverkere som utbedret feilen. Etter dette har det ikke vært problemer.

**6** **Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☒ Ja ☐ Nei

**7** **Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

**Beskriv omfanget**

Se tidligere svar vedrørende vann i kjeller.

**8** **Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

## Elektrisitet

**9** **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**10** **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

## Rør

**11** **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**12** **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**13** **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

## Ventilasjon og oppvarming

**14** **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**15** **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**16** **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

## Skjevheter og sprekker

**17** **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**18** **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

## Sopp og skadedyr

**19** **Har det vært skadedyr i leiligheten?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**20** **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**21** **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**22** **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

## Planer og godkjenninger

**23** **Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**24** **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

☐ Ja ☒ Nei

**25** **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

☐ Ja ☒ Nei

**27** **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**28** **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**29** **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**30** **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

## Andre opplysninger

**31** **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**32** **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

## Boligselgerpakke

**Boligen selges med boligselgerpakke**

Boligselgerpakken består av boligselgerforsikring og tilstandsrapport fra Anticimex.

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

**Forsikringsnummer 67513079**

# Egenerklæringsskjema

| Name | Date |
| --- | --- |
| **Shandiz, Karina Nummedal** | **2026-02-15** |

Identification

bankID Shandiz, Karina Nummedal

Signicat

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

Egenerklæringsskjema

Signed by:

| | | |
|---|---|---|
| Shandiz, Karina Nummedal | 15/02-2026 18:24:09 | BANKID |

Schala & Partners avd Sagene AS
Partners Sagene v/Anette Borvik
Maridalsveien 160 A, 0461 OSLO
E-post: ab@schalapartners.no

Deres ref.: 19260044 .  Vår ref.: 5548-1-29  Dato: 09.02.2026

**Megleropplysninger**

| | |
|---|---|
| Boligselskap: | Sameiet Lisa Kristoffersens Plass |
| Organisasjonsnr: | 987331917 |
| Seksjonseier: | Shandiz, Karina Nummedal |
| Medeier: | |
| Leilighetsnummer: | 29 |
| Adresse: | Bergensgata 34 A, 0468 OSLO |
| Seksjonsnummer: | 29 |
| Gnr. | 222 |
| Bnr. | 226 |

**Opplysninger om boligselskapet:**

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Storebrand Forsikring AS- polisenummer 6634206.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Hjemmeside https://vibbo.no/5548  Enkelte seksjonseiere har garasjeplass i 2328 Bergensgt 26 Garasjesameie. Megler må sørge for at kjøper (ny sameier) blir registrert som hjemmelshaver i grunnboka (ideell 1/81 del av gnr. 522, bnr. 1 Oslo Kommune). Eierskiftegebyr for garasje kommer i tillegg  Kjøpers f/p nr, tlf, e-post adresse og nåværende adresse  må alltid oppgis til forretningsfører samtidig med melding om salg. Sameiet praktiserer dugnadsgebyr  Styret bruker beboerportalen Vibbo til å informere beboerne og å kommunisere. Vibbo gjør det lett for deg å komme raskt i kontakt med styret. Når du flytter inn, last ned Vibbo-appen eller gå inn på www.vibbo.no og logg deg på med ditt telefonnummer. På Vibbo finner du husordensregler og annen nyttig informasjon om sameiet. Felleskostnadene økes med 10% fra 01.01.25

**Selskapets totale lån og vilkår:**

Ingen lån registrert på selskap.

**Økonomiske opplysninger om leiligheten:**

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 529,40,-
Herav:

| | Pr. dags dato | Evt. fremtidig endring: |
|---|---|---|
| Felleskostnader | 3 084,40 | |
| TV/bredbånd | 445,00 | |

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: | 389,- |
| Fradragsberettigede kostnader: | 3,- |
| Annen formue: | 23 450,- |
| Gjeld: | 0,- |

**Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:**
Ingen lån registrert for leilighet.

**Kontaktinformasjon:**
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Sven-Robby Syversen Dierkes pr. e-post: dierkes@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

**Annen informasjon:**

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

**Melding fra megler ved salg:**
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Eivind Olav Molde, e-post: lisakristoffersensplass@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

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

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

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

Eierskiftegebyr er kr 6 725,– 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 |

OBOS
Eiendomsforvaltning



# Årsmøte 2025

## Innkalling

S.nr. 5548
SAMEIET LISA KRISTOFFERSENS PLASS

# Velkommen til årsmøte i SAMEIET LISA KRISTOFFERSENS PLASS

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

**Dato for årsmøtet:**

31. mars 2025 kl. 17:30, Sagene IFs klubbhus (Stavangergata 32).

**Hvem kan stemme på årsmøtet?**

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

**Saker til behandling**

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

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET LISA KRISTOFFERSENS PLASS

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**

Camilla Nymark er valgt.

---

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

**Forslag til vedtak**

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

---

Sak 3

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

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

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

**Forslag til vedtak**

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

---

Sak 4

## Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

**Forslag til vedtak**

Møteinnkallingen godkjennes

---

Sak 5

## Årsrapport og årsregnskap

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

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

**Forslag til vedtak**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

**Vedlegg**

1. 5548 Årsregnskap 2024.pdf
2. 5548 Lisa Kristoffersens Plass SE.pdf

---

Sak 6

## Fastsettelse av honorarer

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

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 170.000.

**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til 170.000

---

Sak 7

## Valg av tillitsvalgte

## Roller og kandidater

**Valg av 1 styreleder** Velges for 1 år
Kandidater velges i møtet

**Valg av 1 styremedlem** Velges for 2 år
Kandidater velges i møtet

**Valg av 2 varamedlem** Velges for 1 år
Kandidater velges i møtet

# Styrets årsrapport

Forrige årsmøte ble holdt 19. mars 2024 kl. 17.30 i Sagene IFs klubbhus, Stavangergata 32.

Siden årsmøtet har sameiets tillitsvalgte vært:
-Styreleder: Eivind Molde, Bergensgata 30 K
-Styremedlem: Sigbjørn Windingstad, Bergensgata 26
-Styremedlem: Kjell Åge Karlsen, Bergensgata 32 K
-Varamedlem: Ruth Hetland, Bergensgata 36 D
-Varamedlem: Svein Tore Buli, Bergensgata 36 C

## Styrets arbeid

### Styremøter

Siden årsmøtet er det holdt fem ordinære styremøter. I tillegg er det holdt konstituerende møte, budsjettmøte og regnskapsmøte sammen med vår rådgiver i OBOS. Styret har hatt to representanter i styret for Bergensgata 26 Garasjesameie.

### Røykvarslere

Fra bygget var nytt, har leilighetene hatt ioniske røykvarslere som er tilkoblet strøm. Leilighetene i Bergensgata 26 har i tillegg hatt sensorer som er tilkoblet det felles brannalarmanlegget. Alle røykvarslere er skiftet ut, og leilighetene har nå optiske røykvarslere (Installatørene AS/Schneider Electric).

### TV/bredbånd

Alle leiligheter har fått ny ruter (Wifi-ruter II) og TV-boks (T-We-boks II). Dermed har leilighetene nytt og moderne utstyr som er i tråd med dagens krav. Dette er et resultat av at sameiet inngikk en ny treårig fellesavtale med Telenor om levering av TV og bredbånd. Avtalen medførte at utgiftene til bredbånd ble redusert med kr 32.196,00 i året. For hver leilighet gikk fellesutgiftene til TV og bredbånd ned fra kr 424 til kr 370 pr. måned.

### Uteområdene

- Vi engasjerte firmaet Seal AS til å inspisere takterrassen og taket. Vi har fått en omfattende tilstandsrapport som vi vil følge opp i løpet av de nærmeste månedene.
- Det er utført noen mindre utbedringer på takterrassen (Tecta Tak AS).
- Det er malt opp ny merking av de to parkeringsplassene utenfor hovedinngangen.
- Vi har tatt kontakt med sameiene i Stavangergata 44 og 46 om vintervedlikehold i blindgaten utenfor hovedinngangen. Det er enighet om at utgifter til dette deles mellom sameiene. Vi har fått avklart fra kommunen at gaten er definert som en privat gate som kommunen derfor ikke har ansvar for mtp. vedlikehold eller vinterdrift.
- Plan- og bygningsetaten har oversendt forslag til detaljregulering av Stavangergata og Lisa Kristoffersens plass til Rådhuset for politisk behandling. Det er foreløpig ikke tatt noen beslutning.
- Vi har signert en avtale med Postnord om pakketerminalen som står utenfor Kiwi. Pga. en misforståelse ble den først signert med Ragde eiendom som avtalepart. Ragde eiendom eier Ap Bergensgata AS, som leier ut lokaler til Kiwi. Vi tjener ikke noe på denne avtalen.
- I hagen er det anskaffet tre nye piknikbord med benker. Øvrige benker er beiset. Hagen er definert som området mellom gjerdet mot Voldsløkka og svalgangen i 2. etasje på Lisa Kristoffersens plass (øverst i gresshellingen over sykkelboden), samt jernportene mot Bergensgata og utgangen ved nedkjøringen til garasjen. I saker som angår dette fellesområdet, fungerer styret for Bergensgata 26 Garasjesameie i praksis som et «fellesorgan» mellom sameiene. Utgiftene til ulike tiltak fordeles likt mellom boligsameiene. Denne ordningen fungerer godt.

Styret har som kjent medlemmer fra begge boligsameiene. Også tiltak som angår sameienes felles infrastruktur koordineres gjennom garasjesameiet (se eksempel i neste punkt).

### Vann og avløp

- Når det regner kraftig, samler det seg til dels betydelige mengder vann i hagen. To avløp utenfor sykkelboden tar unna hovedtyngden av dette. I forbindelse med styrtregn har vi opplevd at ett av disse avløpene går tett, og at det har kommet vann inn i sykkelboden. Dette har igjen ført til lekkasje ned i bodområdet, der det ble gjort mindre skader på eiendeler. For å forebygge nye tilfeller av lekkasje, har vi fått inspisert rørene med kamera. Vi har skiftet slukristene, og bedt vaktmesteren være ekstra nøye med å rense disse for løv, slam etc. I det aktuelle bodområdet har vi fått laget en skjerming som vil holde vannet unna bodene, i tilfelle det skulle oppstå ny lekkasje.
- To grunnvannskummer i garasjen, samt kummen i vannmålerrommet er sjekket og renset. To pumper i kummene er skiftet ut.
- I hovedinntaket for vann er det skiftet en defekt reduksjonsventil, samt montert en tilbakeslagsventil. Vannet i bygget ble stengt i forbindelse med dette. Rørlegger Teknikk AS har utført rørinspeksjon og arbeidet med kummer og pumper.
- Utgiftene til disse tiltakene er delt likt mellom de to boligsameiene og Bergensgata 26 Garasjesameie.
- Vi har forbedret rammeavtalen med Rørlegger Teknikk AS, slik at vi nå har en mer detaljert beskrivelse av årlig kontroll av vann- og avløpsanlegget i bygget.

### Garasjen

Ny garasjeport, levert av Assa Abloy, ble montert 18. februar 2025. Nedkjøringsrampen til garasjen er utbedret. Bergensgata 26 Garasjesameie har budsjettert med bevegelsessensorer for å tenne lyset i garasjen, samt nye nødlys.

### Vaktmester

Oslo & Viken Eiendomsdrift AS tok over vaktmester- og renholdstjenestene etter Vaktmester Andersen 01.06.2024, i tråd med styrevedtak som ble gjort i februar 2024 (før forrige årsmøte).

### Heisen

Vår heisleverandør KONE har montert fotocelle-felt, til erstatning for fotocelle-øye. Dette skal gjøre heisen mer stabil. I forbindelse med kontroll av heisen er det skiftet en sikkerhetsvaier.

### Andre tiltak

Installatørene AS har montert led-lys med sensor i avfallsrommet og i sykkelboden. Tanken om nytt nøkkelsystem har vi foreløpig ikke gjort noe konkret med, da årsmøtet ikke ga styret noe entydig signal om hva vi bør gjøre.

### Dugnad

Den årlige dugnaden ble gjennomført 13.05.2024 og 14.05.2024 med godt oppmøte.

### Adventsmarkering

Vårt sameie stod for den felles juletretenning med servering for begge sameier.

### Informasjon

Styret bruker Vibbo aktivt til informasjon og kommunikasjon. Siden forrige årsmøte har vi lagt ut 18 nyhetssaker. Vi har 30 temasider med informasjon om sameiet, inkludert en side på engelsk.

## Annen informasjon om sameiet

### Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. Styret oppfordrer alle beboere til å bruke Vibbo aktivt. Husk at dere som leier ut leiligheten bør registrere leietaker på Vibbo. Da får beboeren informasjon om det som skjer, og styret får oversikt over de som bor i sameiet. Dette er også vedtektsfestet.

Henvendelser til styret kan sendes på e-post til lisakristoffersensplass@hotmail.com eller via Vibbo.

### Generelle opplysninger om Sameiet Lisa Kristoffersens plass

Sameiet består av 57 seksjoner, derav 1 næringsseksjon. Sameiet Lisa Kristoffersens plass er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 987331917, og ligger i bydel Sagene i Oslo kommune.

Gårds- og bruksnummer: 222/226

### Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Storebrand Skadeforsikring AS med polisenummer 6634206. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

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

## ÅRSREGNSKAPET

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

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

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

**Arbeidskapital**
Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 1.197.978.

## Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift.

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimater.

**Felleskostnader**
Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på 10% økning av felleskostnadene fra 01.01.2025.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

**SAMEIET LISA KRISTOFFERSENS PLASS**
**ORG.NR. 987 331 917, KUNDENR. 5548**

## RESULTATREGNSKAP

| | Note | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2024 | Budsjett 2025 |
|---|---|---|---|---|---|
| **DRIFTSINNTEKTER:** | | | | | |
| Innkrevde felleskostnader | 2 | 2 250 192 | 2 225 328 | 2 266 000 | 2 427 000 |
| Andre inntekter | 3 | 70 | 0 | 0 | 0 |
| **SUM DRIFTSINNTEKTER** | | **2 250 262** | **2 225 328** | **2 266 000** | **2 427 000** |
| | | | | | |
| **DRIFTSKOSTNADER:** | | | | | |
| Personalkostnader | 4 | -21 150 | -21 150 | -21 000 | -24 000 |
| Styrehonorar | 5 | -150 000 | -150 000 | -150 000 | -170 000 |
| Revisjonshonorar | 6 | -7 623 | -9 073 | -10 000 | -10 000 |
| Forretningsførerhonorar | | -116 253 | -110 555 | -122 000 | -122 000 |
| Konsulenthonorar | 7 | -13 470 | -12 977 | -15 000 | -15 000 |
| Drift og vedlikehold | 8 | -345 559 | -412 548 | -363 000 | -515 000 |
| Forsikringer | | -173 420 | -152 727 | -168 000 | -191 000 |
| Kommunale avgifter | 9 | -578 211 | -500 968 | -575 000 | -646 000 |
| Energi/fyring | 10 | -66 016 | -30 080 | -60 000 | -60 000 |
| TV-anlegg/bredbånd | | -259 321 | -254 797 | -285 000 | -265 000 |
| Andre driftskostnader | 11 | -259 980 | -264 846 | -258 500 | -276 000 |
| **SUM DRIFTSKOSTNADER** | | **-1 991 002** | **-1 919 723** | **-2 027 500** | **-2 294 000** |
| | | | | | |
| **DRIFTSRESULTAT** | | **259 260** | **305 605** | **238 500** | **133 000** |
| | | | | | |
| **FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:** | | | | | |
| Finansinntekter | 12 | 23 950 | 13 655 | 0 | 0 |
| Finanskostnader | 13 | -49 | 0 | 0 | 0 |
| **RES. FINANSINNT./-KOSTNADER** | | **23 901** | **13 655** | **0** | **0** |
| | | | | | |
| **ÅRSRESULTAT** | | **283 161** | **319 260** | **238 500** | **133 000** |
| | | | | | |
| Overføringer: | | | | | |
| Til opptjent egenkapital | | 283 161 | 319 260 | | |

**SAMEIET LISA KRISTOFFERSENS PLASS**
**ORG.NR. 987 331 917, KUNDENR. 5548**

## BALANSE

| | Note | 2024 | 2023 |
|---|---|---|---|
| **EIENDELER** | | | |
| **OMLØPSMIDLER** | | | |
| Restanser felleskostnader/kundefordringer | | 11 047 | 313 |
| Forskuddsbetalte kostnader | | 147 553 | 138 172 |
| Driftskonto OBOS-banken | | 462 923 | 186 030 |
| Sparekonto OBOS-banken | | 626 294 | 604 448 |
| **SUM OMLØPSMIDLER** | | **1 247 817** | **928 963** |
| **SUM EIENDELER** | | **1 247 817** | **928 963** |
| **EGENKAPITAL OG GJELD** | | | |
| **EGENKAPITAL** | | | |
| Opptjent egenkapital | | 1 197 979 | 914 817 |
| **SUM EGENKAPITAL** | | **1 197 979** | **914 817** |
| **GJELD** | | | |
| **KORTSIKTIG GJELD** | | | |
| Forskuddsbetalte felleskostnader | | 27 325 | 13 029 |
| Leverandørgjeld | | 22 514 | 1 117 |
| **SUM KORTSIKTIG GJELD** | | **49 839** | **14 146** |
| **SUM EGENKAPITAL OG GJELD** | | **1 247 817** | **928 963** |
| Pantstillelse | | 0 | 0 |
| Garantiansvar | | 0 | 0 |

Oslo, 18.02.2025
Styret i Sameiet Lisa Kristoffersens Plass

Eivind Olav Molde Kjell Åge Karlsen Sigbjørn Windingstad

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

**INNTEKTER**
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

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

| | |
|---|---|
| Felleskostnader | 1 713 276 |
| Kabel-tv | 269 808 |
| Forretningslokale | 267 108 |
| **SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER** | **2 250 192** |

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

| | |
|---|---|
| Opprydding kundereskontro | 70 |
| **SUM ANDRE INNTEKTER** | **70** |

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

| | |
|---|---|
| Arbeidsgiveravgift | -21 150 |
| **SUM PERSONALKOSTNADER** | **-21 150** |

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

**NOTE: 5**
**STYREHONORAR**
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 150 000.
I tillegg har styret fått dekket til bevertning på styremøte for kr 727, jf. noten om andre driftskostnader.

**NOTE: 6**
**REVISJONSHONORAR**
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 623.

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

| | |
|---|---|
| Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS | -13 470 |
| **SUM KONSULENTHONORAR** | **-13 470** |

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

| | |
|---|---|
| Drift/vedlikehold bygninger | -27 364 |
| Drift/vedlikehold VVS | -21 728 |
| Drift/vedlikehold elektro | -15 204 |
| Drift/vedlikehold utvendig anlegg | -14 300 |
| Drift/vedlikehold heisanlegg | -82 883 |
| Drift/vedlikehold brannsikring | -7 100 |
| Drift/vedlikehold garasjeanlegg | -176 184 |
| Kostnader dugnader | -797 |
| **SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD** | **-345 559** |

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

| | |
|---|---|
| Vann- og avløpsavgift | -319 753 |
| Renovasjonsavgift | -258 458 |
| **SUM KOMMUNALE AVGIFTER** | **-578 211** |

**NOTE: 10**
**ENERGI/FYRING**

| | |
|---|---|
| Elektrisk energi | -66 016 |
| **SUM ENERGI / FYRING** | **-66 016** |

**NOTE: 11**
**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Lokalleie | -1 755 |
| Container | -5 050 |
| Annet driftsmateriale | -1 893 |
| Vaktmestertjenester | -107 671 |
| Vakthold | -57 476 |
| Renhold ved firmaer | -76 784 |
| Snørydding | -1 898 |
| Andre fremmede tjenester | -2 106 |
| Trykksaker | -50 |
| Andre kostnader tillitsvalgte | -727 |
| Andre kontorkostnader | -1 140 |
| Porto | -50 |
| Bank- og kortgebyr | -3 380 |
| **SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER** | **-259 980** |

**NOTE: 12**
**FINANSINNTEKTER**

| | |
|---|---|
| Renter bank | 23 878 |
| Renter av for sent innbetalte felleskostnader | 72 |
| **SUM FINANSINNTEKTER** | **23 950** |

**NOTE: 13**
**FINANSKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Renter på leverandørgjeld | -49 |
| **SUM FINANSKOSTNADER** | **-49** |

# Resultatanalyse 2024
# Sameiet Lisa Kristoffersens Plass

| | Regnskap | Budsjett | Differanse kr | Differanse % |
|---|---|---|---|---|
| **Driftsinntekter** | | | | |
| Innkrevde felleskostnader | 2 250 192 | 2 266 000 | 15 808 | 1 % |
| Andre inntekter | 70 | 0 | -70 | 100 % |
| **Sum driftsinntekter** | **2 250 262** | **2 266 000** | **15 738** | **1 %** |
| **Driftskostnader** | | | | |
| Personalkostnader | -21 150 | -21 000 | 150 | -1 % |
| Styrehonorar | -150 000 | -150 000 | 0 | 0 % |
| Revisjonshonorar | -7 623 | -10 000 | -2 377 | 24 % |
| Forretningsførerhonorar | -116 253 | -122 000 | -5 747 | 5 % |
| Konsulenthonorar | -13 470 | -15 000 | -1 530 | 10 % |
| Drift og vedlikehold | -345 559 | -363 000 | -17 441 | 5 % |
| Forsikringer | -173 420 | -168 000 | 5 420 | -3 % |
| Kommunale avgifter | -578 211 | -575 000 | 3 211 | -1 % |
| Energi/fyring | -66 016 | -60 000 | 6 016 | -10 % |
| TV-anlegg/bredbånd | -259 321 | -285 000 | -25 679 | 9 % |
| Andre driftskostnader | -259 980 | -258 500 | 1 480 | -1 % |
| **Sum driftskostnader** | **-1 991 002** | **-2 027 500** | **-36 498** | **2 %** |
| **Driftsresultat** | **259 260** | **238 500** | **-20 760** | **-9 %** |
| **Finansinntekter/-kostnader** | | | | |
| Finansinntekter | 23 950 | 0 | -23 950 | 100 % |
| Finanskostnader | -49 | 0 | 49 | 100 % |
| **Res. finansinnt./-kostnader** | **23 901** | **0** | **-23 901** | **100 %** |
| **Årsresultat** | **283 161** | **238 500** | **-44 661** | **-19 %** |

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

# Uavhengig revisors beretning

## Til årsmøtet i SAMEIET LISA KRISTOFFERSENS PLASS

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET LISA KRISTOFFERSENS PLASS.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap 2024
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret 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 sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiet 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: EUNNH-YZ5ML-L7Z5W-KICDN-0V8JE-IDESA

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA.

*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."*

**Urkedal, Hans Petter**
**Partner**
*Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-644113*
*IP: 188.95.xxx.xxx*
*2025-03-09 22:53:43 UTC*

*Penneo Dokumentnøkkel: EUNNH-YZ5ML-L7Z5W-KICDN-0V8JE-IDESA*

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 ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

**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.

## Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 31.03.25
**Selskapsnummer:** 5548 **Selskapsnavn:** SAMEIET LISA KRISTOFFERSENS PLASS

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

**Signatur:** _____

## Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

**Fullmektigens navn:** _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

# Protokoll til årsmøte 2025 for SAMEIET LISA KRISTOFFERSENS PLASS

**Organisasjonsnummer:** 987331917
Møtet ble avholdt 31. mars kl. 17:30, Sagene IFs klubbhus (Stavangergata 32).

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

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

## 1. Valg av møteleder

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

**Forslag til vedtak:**
Camilla Nymark er valgt.

✓ **Vedtatt.**

## 2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

✓ **Vedtatt.**

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

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

**Forslag til vedtak:**
Som fører av protokollen ble Camilla Nymark foreslått. Som protokollvitner ble Inga Fløisand foreslått.

✓ **Vedtatt.**

## 4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

**Forslag til vedtak:**
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Vedtatt.**

## 5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

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

## 6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 170.000.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til 170.000
>
> ✓ **Vedtatt.**

## 7. Valg av tillitsvalgte

**Styreleder (1 år)**

Følgende ble valgt:
Eivind Molde

Følgende stilte til valg:
Eivind Molde

**Styremedlem (2 år)**

Følgende ble valgt:
Erik Onarheim Storm

Følgende stilte til valg:
Ruth Hetland
Erik Onarheim Storm

**Varamedlem (1 år)**

Følgende ble valgt:
Andreas Gladbakke
Ruth Hetland

Følgende stilte til valg:
Andreas Gladbakke
Ruth Hetland
Erik Onarheim Storm

# HUSORDENSREGLER

Endret på årsmøte 03.03.2010
Endret på årsmøte 06.03.2012
Endret på årsmøte 05.03.2013
Endret på styremøte 13.09.2018
Endret på styremøte 12.06.2019
Endret på årsmøte 28.02.2023

Husordensreglene er et supplement til vedtektene for Lisa Kristoffersens Plass SE.

**§ 1 Hensikt**
Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold innen sameiet og mellom naboer, i tillegg til å verne om eiendommen, anlegg og fellesutstyr, samt å bevare et enhetlig preg i eiendommen.

**§ 2 Hensynet til øvrige beboere**
Alle beboere skal til enhver tid vise nødvendig hensyn overfor de andre som bor eller oppholder seg i bygget. Sameierne må sørge for at leiligheten de eier brukes slik at det ikke oppstår ulempe eller ubehag for andre beboere.

Det må tas hensyn til beboernes behov for hvile og søvn. Det skal være ro mellom klokken 23.00 og 07.00 mandag-fredag og mellom midnatt og 09.00 i helgene (dvs. midnatt fredag og lørdag kveld, 09.00 lørdag og søndag). Dette betyr at ingen beboere skal kunne sjeneres av lyder fra naboleiligheter, balkonger, svalganger eller takterrasse i denne perioden. Vær oppmerksom på at noen har soverom ut mot svalgangene, og kan bli sjenert av at det prates rett utenfor. Ved større private arrangementer bør naboer varsles i god tid, og vinduer og dører bør holdes lukket under arrangementet. Verten må fjerne eventuelle etterlatenskaper (sigarettstumper, tomemballasje m.m.) i fellesareal umiddelbart etter arrangementet.

Ved vedlikeholds- og oppussingsarbeid mv. i seksjonene, skal det vises særlig hensyn til de øvrige beboerne. Dette innebærer at arbeid som medfører støy, slik som boring i vegger, hamring og lignende ikke skal forekomme før klokken 07.00 eller etter klokken 21.00 mandag-fredag, ikke før klokken 09.00 eller etter klokken 17.00 på lørdager, og ikke på søndager.

Det er ikke tillatt å røyke i heisen eller øvrige fellesområder innendørs. Røyking på balkonger bør begrenses mest mulig. Røyking bør ikke skje på svalgangene. Sigarettrøyk kan sive inn gjennom åpne vindu, og være til ubehag.

Rett til husdyrhold forutsettes at hensyn til alminnelig ro overholdes. Vær særlig oppmerksom ved hundehold. Av hensyn til allergikere og renhold i fellesareal, anmodes hundeeiere om å benytte utvendig trappeoppgang.

**§ 3 Orden i fellesområdene**
Sykler, barnevogner, sportsutstyr og lignende må ikke hensettes i ganger, trapper eller avsatser. Det skal heller ikke stå gjenstander i fellesarealene i bodrommene. Dørene til bodrommene skal være låst. Farlig materiale, inkl. giftige, eksplosive eller brennbare substanser, samt mat eller stoffer som kan tiltrekke seg utøy, skadedyr og lignende, må ikke oppbevares i bodene.

Svalgangene er til bruk for adkomst til leilighetene samt til felles fritidsbruk. Svalgangene skal ikke brukes til oppbevaring av private gjenstander, som stoler eller bord. Tørking av klær skal ikke skje på svalgangene. Sykler skal ikke settes på svalgangene, men plasseres i sykkelboden eller i egen bod eller leilighet. Barnesykler kan settes i et eget stativ ved branntrappen utenfor sykkelboden.

Utspringene på svalgangene (3., 4. og 5. etasje) tilhører sameiet og må ikke disponeres på en måte som gir preg av privat eierskap. Tiltak til felles glede, som enkeltbord og stoler, samt blomsterpotter eller lignende, er tillatt. Beboerne oppfordres til å holde området utenfor sin egen inngangsdør fritt for sand, gress og lignende. Plassering av barnevogn som brukes jevnlig er tillatt så lenge den ikke hindrer passering eller kan være til hinder for frie rømningsveier.

Sneiper må ikke under noen omstendighet kastes over rekkverket, ned på vårt felles grøntområde, der barn leker.

Området under trappen i underetasjen skal kun benyttes til plassering av barnevogner.

**§ 4 Avfallshåndtering**
Enhver forsøpling av eiendommens fortau, ganger, trapper og fellesareal er forbudt. Alt husholdningsavfall skal pakkes inn og legges i egne avfallscontainere i søppelrommet. Det er ikke tillatt å deponere annet enn alminnelig husholdningsavfall i dette rommet. Beboerne henvises i denne sammenheng til kommunens gjenbruksstasjoner.

Hvis det ikke er plass til avfallet i containerne skal det oppbevares i husstanden til containerne er tømt. Dersom én container er full, benyttes den neste. Reduserer volumet på søppelet så godt som det lar seg gjøre før det kastes. Aviser, papp og papir skal kastes i særskilte containere. For å unngå tilstrømning av skadedyr må søl omkring søppelkassene unngås og fjernes umiddelbart av den som har forårsaket sølet. Av samme årsak skal avfall ikke hensettes i fellesarealene eller utenfor egen inngangsdør. Aviser, reklame og lignende skal ikke bli liggende utenfor inngangsdørene.

Styret har myndighet til å sørge for opprydning og avfallshåndtering dersom paragrafen ikke overholdes. Kostnader i forbindelse med dette, vil bli belastet den/de sameier/e eller beboer/e det gjelder.

**§ 5 Postkasseskilt og callinganlegg**
Styret ber seksjonseier/leietaker sørge for at postkassen er utstyrt med navn på den/de som bor i leiligheten. Kun originale skilt bestemt av styret kan brukes, og de skal være på plass senest 14 dager etter innflytting. Beboere er ansvarlig for å informere styret om hvilke navn som skal legges inn i callinganlegget.

**§ 6 Ta vare på eiendommen**
Det må utvises forsiktighet når innbo bæres inn og ut av bygget. Det må utvises særlig forsiktighet med heis og dører. Heisdøren må ikke blokkeres på annen måte enn ved å dekke til sensoren i døren. Dørpumper skal ikke kobles fra hverandre.

Styret vil holde den enkelte ansvarlig for enhver skade som vedkommende påfører eiendommen. Beboerne oppfordres til, i egen interesse, å verne om fellesarealene og bidra til at området i og rundt eiendommen kan holdes ryddig og pent.

**§ 7 Arbeider som innebærer fare for vannlekkasje**
Arbeider på bad, vaskerom og kjøkken som inkluderer røropplegg, må kun utføres av autoriserte firmaer pga. fare for lekkasje til underliggende leiligheter. Vannkraner som lekker eller forårsaker støy skal repareres snarest mulig. Uvedkommende gjenstander skal ikke kastes i vask eller WC slik at avløpsrørene går tett.

**§ 8 Snørydding av terrasser**
Beboere som har terrasse og balkong i sjette etasje (begge sider av leiligheten) er ansvarlige for å

holde disse fri for snø. Dette er nødvendig for å hindre at snø som smelter lekker ned i leilighetene med fare for å forårsake skade på bygningen.

**§ 9 Felles signalanlegg**
For at fellesanlegget for distribusjon av strøm, telefon, TV og bredbånd skal fungere etter hensikten, må det kun benyttes godkjente tilkoblingsledninger. Det skal ikke utføres modifikasjoner eller arbeid på eiendommens fellesanlegg uten at dette er avtalt med styret og det selskapet som har vedlikeholdsansvaret for anlegget.

**§ 10 Energisparing**
For å holde sameiets energikostnader på et minimum skal lyset slås av når du forlater bodrommene, avfallsrommet og tavlerommet.

**§ 11 Brannforebyggende sikkerhet**
Hver enkelt seksjonseier må sørge for at det finnes minst ett brannslukningsapparat og en eller flere røykvarslere i de(n) seksjonen(e) vedkommende eier. Det bør være røykvarsler på alle soverom. Seksjonseier er ansvarlig for at det utføres funksjonskontroll på egne røykvarslere minst en gang pr. år. Bruk av kullgrill på balkongene er av brannvernshensyn forbudt.

**§ 12 Brudd på husordensreglene**
Eventuelle klager på en nabo for brudd på husordensreglene eller på grunn av andre sjenerende forhold bør rettes direkte til naboen selv. Kanskje er vedkommende ikke klar over forholdet og problemet kan på den måten løses gjennom samtaler partene imellom. Gjentatte og/eller grove brudd på husordensreglene kan rapporteres skriftlig til styret, som følger opp saken direkte med dem det gjelder.

**§ 13 Erstatningsansvar**
Sameier blir erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet. Sameier er også ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av hele husstanden, fremleietaker eller andre personer som er gitt adgang til leiligheten og fellesareal. Skader som påføres sameiets eiendeler skal raskest mulig utbedres av den/de som har forårsaket skaden.

# ORDENSREGLER FOR BRUK AV HAGEN

Hele hagen er til felles bruk for beboere i sameiene Voldsløkka Park og Lisa Kristoffersen Plass.
For å bidra til trivsel for alle brukere av hagen, ber vi alle om å benytte seg av hagen på en slik måte at det ikke er til ulempe for andre.

## Lekeplass og bordtennis

Dette skal være til glede for alle barn og unge innenfor tidsrommet kl. 09.00 i helger og før 21.00 alle dager.

Husk å rydde etter bruk. Leker settes tilbake på plass og eventuelle ødelagte leker kastes.
Kattenettet må tilbake over sandkassen og festes godt.

Det som ikke er leker, skal ikke lekes med. Dette være seg hageslanger, blomster og planter.

## Hundehold

Av hensyn til alle brukere av hagen, skal ikke hunder luftes der.

## Søppel

Det er ingen søppelkasser i hagen i dag, så du må ta ditt eget avfall og kaste dette selv.

## Røyking/snus

Det er ikke tillatt å stumpe sigaretter eller kaste snus på bakken. Vær oppmerksom på de rundt deg slik at du ikke er til sjenanse for andre som oppholder seg på samme sted.

Det er ikke tillat å røyke på lekeplassen.

## Grill

Det er ikke anledning til å benytte grill, verken elektrisk, gass eller kull i hagen. Det er en bålpanne til felles benyttelse. Denne setter styret ut og tar inn i henhold til Oslo kommune sine bestemmelser om bålforbud.

## Sykler

Sykler skal ikke plasseres i hagen. Disse skal plasseres i sykkelboden, barnesykler kan settes i sykkelstativet utenfor sykkelboden.

## Øvrig opphold i bakgården

Generell bruk av hagen følger sameiets husordensregler. Det skal være alminnelig ro etter klokken 23.00.

**Har du spørsmål?** Kontakt styret der du bor på Vibbo

Med hilsen styret i Voldsløkka Park SE og Lisa Kristoffersen Plass SE

# V E D T E K T E R

**for**

Sameiet Lisa Kristoffersen Plass org. nr. 987 331 917

Vedtektene er tilpasset og fastsatt i sameiermøte den 25.08.2004 i medhold av lov om eierseksjoner 23. mai 1997 nr 31

Endret 18.03.2009, 24.02.2015 og 04.03.2019

Endret på årsmøte 06.03.2018 i medhold om eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65.
Endret på årsmøte 27. februar 2020
Endret på årsmøte 28. februar 2023

## 1. Innledende bestemmelser

### 1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Lisa Kristoffersen Plass. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 26.04.2004.

### 1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet er et kombinert sameie som består av 56 boligseksjoner og 1 næringsseksjon på eiendommen gnr. 222, 226 i Oslo kommune.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel hvor boligdelen består avrundet av til sammen 3006 BTA og næringsdelen består avrundet av til sammen 581 BTA.
Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.

(3) De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

### 1-3 Sameiebrøk

(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringssøknaden.

## 2. Rettslig disposisjonsrett

### 2-1 Rettslig disposisjonsrett

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

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

(3) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold utover det som inngår i (5) ledd. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

(4) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

(5) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med

BESKYTTET

korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

## 3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

### 3-1 Rett til bruk

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Alt areal som ikke eksklusivt tilhører den enkelte seksjon er fellesareal mellom bolig og næring. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til, eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn

(3) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

(5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.
- Oppsetting av skilt for virksomhet i næringsseksjonen. Samtykke til oppsetting av skilt kan ikke nektes uten saklig grunn.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplanting, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon.
Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

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

### 3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen. Av hensyn til allergikere og renhold i fellesareal, anmodes hundeeiere om å benytte utvendig trappeoppgang.

BESKYTTET

**4. Sameiets parkeringsplasser - Bergensgata 26 Garasjesameie**
Garasjeanlegget og kjeller under sameiet er skilt ut med eget gårds- og bruksnummer og etablert som et eget tingsrettslig garasjesameie. Sameiernes rettigheter og plikter i garasjeanlegget mht drift, adkomst, boder, lager, og fellesinstallasjoner m.m. er regulert i tinglyst erklæring på sameiets eiendom, samt egne vedtekter m/ bruksplan for garasjen, som er bindende for sameierne i Sameiet Lisa Kristoffersen Plass.

**5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar**

**5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten**
(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

(5) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende, som ligger til bruksenheten.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

(7) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

(8) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

BESKYTTET

(9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

(11) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

**5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.**
(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligen eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

## 6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

### 6-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.

(2) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(3) Følgende spesielle poster tas ut og fordeles på annen måte enn sameierbrøk:

a) Næringsseksjonen bærer alle kostnader til feiing, spyling og snømåking av eiendommens fortau ved næringsseksjonene. Videre bekoster næringsseksjonen alle kostnader til rengjøring, ventilasjon og vedlikehold av næringsseksjonens **utvendige** fasade (inkludert vinduer) og dører.

b) Næringsseksjonen og boligseksjonene bærer kostnadene til sin egen renovasjon. Næringsseksjonen bærer også særlige kostnader, som følge av den særlige bruken av næringsseksjonen.

BESKYTTET

(4) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av (1).

(5) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

**6-2 Betaling av felleskostnader**
(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

**6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse**
De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

**6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad**
Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

**7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)**

**7-1 Mislighold**
Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

**7-2 Pålegg om salg av seksjonen**
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23.

**7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)**
Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

**8. Styret og dets vedtak**

**8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag**
(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to andre medlemmer. Det kan velges inntil to varamedlemmer.

BESKYTTET

(2) Styreleder velges for ett år. Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

**8-2 Styremøter**
(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

**8-3 Styrets oppgaver**
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

**8-4 Styrets beslutningsmyndighet**
(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.
(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

**8-5 Inhabilitet**
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

**8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar**
(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.
(2) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

BESKYTTET

## 9. Årsmøtet

### 9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.
(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

### 9-2 Tidspunkt for årsmøtet
(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

### 9-3 Innkalling til årsmøte
(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

### 9-4 Saker årsmøtet skal behandle
(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:
- behandle styrets årsberetning/årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning/årsrapport, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

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

BESKYTTET

**9-5 Hvem kan delta i årsmøtet**
(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

**9-6 Møteledelse og protokoll**
(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

**9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte**
(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

(2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

(3) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

**9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet**
(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum

BESKYTTET

f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.

g) endring av vedtektene

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

**9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak**
(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

**9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere**
(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlig deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet
c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

**9-11 Inhabilitet**
Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

**10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring**

**10-1 Forretningsfører**
Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

BESKYTTET

**10-2 Regnskap og revisjon**
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.
Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

**10-3 Forsikring**
(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne.

(2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

**11. Kameraovervåking av fellesarealer**
Sameiet har godkjent kameraovervåking av sameiets fellesarealer. Overvåking må skje i henhold til de til enhver tid gjeldene lover, regler og retningslinjer.

**12 Diverse opplysninger**

**12-1 Definisjoner**
I disse vedtektene menes med

a) eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.
c) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
d) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
e) næringsseksjon: en seksjon som skal brukes til annet enn bolig.
f) samleseksjon: en seksjon som omfatter alle bruksenheter med samme formål.
g) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
h) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i loven her.
i) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
j) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

**11-3 Endringer i vedtektene**
Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

**11-4 Generelle plikter**
Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Videre plikter sameierne å overholde gjensidige rettigheter og plikter mellom naboeiendommene, herunder utomhusplan og regler for felles bruk og vedlikehold av utomhusarealer.

BESKYTTET

Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65.

BESKYTTET

# Vedtekter

## FOR
## BERGENSGATE 26 GARASJESAMEIE

Revidert 2. mars 2022

### 1. Eiendommen – rettslig regulering. Sameierbrøk.

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

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

### 2. Sameiets navn – oppgaver

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

### 3. Styret

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

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

3.2 Styret utøver den daglige ledelse av sameiet og skal iverksette årsmøtets vedtak. Innenfor rammene av årsmøtets vedtak og de økonomiske midler som står til sameiets disposisjon bestemmer styret hvordan vedlikehold og drift av eiendommen skal organiseres og utføres, og hvilke fullmakter som skal gis i den forbindelse.

3.3 Styret sørger for forsvarlig regnskapsførsel. Alle fakturaer attesteres av to styremedlemmer før utbetaling

3.4 Styret holder møte når styreleder eller et flertall av medlemmene krever det.

3.5 Styrets vedtak protokolleres. Protokoll undertegnes av de tilstedeværende medlemmer. Sameierne har rett til innsyn i protokollen med unntak av vedtak/referat som inneholder personlige opplysninger om andre sameiere.

3.6 Styret treffer sine avgjørelser med alminnelig flertall blant de møtende. Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av representantene, herunder leder eller nestleder, er tilstede. Ved stemmelikhet blir stemmen til styrets leder avgjørende, og i hans fravær vil nestleders stemme ha tilsvarende betydning.

3.7 Styret skal sørge for at eiendommen vedlikeholdes slik at anlegget til enhver tid, så langt det er mulig, kan brukes i samsvar med formålet, og slik at alle krav om brannsikring etc. er oppfylt.

3.8 Styret påser at kostnadene til sameiets virksomhet fordeles og innkreves i henhold til eierforholdet.

## 4. Årsmøtet

4.1 Sameiets øverste organ er årsmøtet der alle sameiere har møte- og stemmerett. Ordinært årsmøte holdes innen utgangen av april måned. Tid og sted bestemmes av styret og innkalling skjer med minst 8 og høys 20 dagers varsel.

4.2 Forslag til saker som skal tas opp på årsmøtet må være sendt styret innen den frist som styret bestemmer. Alle sameiere kan kreve saker tatt opp på årsmøtet. Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

4.3 Alle sameiere har en stemme. Fullmakter fra sameiere må fremlegges ved årsmøtets åpning.

4.4 Det velges dirigent til å lede årsmøtet og en referent samt to personer til å undertegne protokollen. Protokoll fra årsmøtet med årsmøtets beslutninger bekjentgjøres for sameierne.

4.5 Årsmøtets beslutninger fattes med alminnelig flertall hvis ikke annet er fastsatt i vedtektene. Ombygging eller annet som går ut over vanlig forvaltning eller vedlikehold samt vedtektsendringer kan vedtas av årsmøtet med 2/3 flertall. Endringer i fordelingen av felleskostnader kan bare vedtas ved med tilslutning fra de sameiere som endringen gjelder.

4.6 Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

1) Behandle styrets årsrapport

2) Behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår

3) Velge styre

4) Fastsette eventuell godtgjørelse til styrets medlemmer

5) Velge revisor dersom det er ønskelig (ikke noe lovkrav om dette i tingsrettslige sameier)

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

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

## 5. Rett til bruk – bruksplan

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

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

5.2 Den som har rett til å bruke bestemte deler av eiendommen kan bruke hele eiendommen så langt det hører naturlig sammen med bruken av en p-plass, bod, lager mv. Eiendommen skal ikke brukes slik at den hindrer andres bruk eller på en unødvendig eller urimelig måte er til ulempe for andre.

5.3 Når det foreligger saklig grunn, kan styret foreta endringer i bruksplanen, for eksempel omfordeling av p-plasser eller boder mellom eiere eller andre som har bruksrett til slikt areal. Det kan ikke foretas endringer som fratar en sameier bruksrett og heller ikke andre endringer som er til urimelig eller unødvendig ulempe for en sameier.

5.4 All bruk av eiendommen skal skje hensynsfullt og slik at andres bruk ikke unødig hindres og slik at unødig skade ikke forvoldes. Årsmøtet kan fastsette nærmere regler for bruk av eiendommen.

## 6. Rettslig rådighet

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

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

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

Sameierne har ikke forkjøpsrett når andel i sameiet skifter eier.

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

## 7. Fordeling av felleskostnader

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

## 8. Vedlikehold

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

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

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

## 9. Adkomst/ferdsel.

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

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

## 10. Kameraovervåking i garasjen

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

enova

# Energiattest



| Adresse | |
|---|---|
| **Bergensgata 34A, 0468 OSLO** | |
| Dato for energimerking<br>**26.02.2026** | Merkenummer<br>**Energiattest-2026-264102** |
| Bygningskategori<br>**Boligblokker** | Bygningsnummer<br>**81765588** |
| Gårdsnummer<br>**222** | Bruksnummer<br>**226** |
| Seksjonsnummer<br>**29** | Bruksenhetsnummer<br>**H0401** |




## Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

## Boliginformasjon

| Byggeår<br>**2004** | Bygningstype<br>**Leilighet** |
|---|---|
| Bruksareal<br>**66,0 m²** | Oppvarmet bruksareal<br>**59,0 m²** |
| Oppvarmet etasje<br>**1** | Bygningsmateriale<br>**Betong** |
| Oppvarming<br>**Elektrisitet** | |
| Ventilasjon<br>**Mekanisk avtrekk** | |

## Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

**Beregnet vektet levert energi i normert klima**

| Pr. KVM pr. år |
|---|
| **136,60 kWh/m²** |

**Beregnet levert energi i lokalt klima**

| Pr. KVM pr. år | Totalt levert pr. år |
|---|---|
| **136,60 kWh/m²** | **8 059 kWh** |




# Bergensgata 34A, 0468 OSLO

## Detaljering

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

# Bergensgata 34A, 0468 OSLO

## Tiltak

### Brukertiltak

#### Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

#### Tiltak 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 utendørs

### Tiltak 11: 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 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

### Tiltak 13: 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 14: 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 på elektriske anlegg

### Tiltak 15: 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 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 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 på luftbehandlingsanlegg

### Tiltak 18: 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.

### Tiltak 19: 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.

## Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

## Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

598200 598300 598400

6646600 6646500 6646400

Friområde
S-2255,28.7.77

Friområde
S-1986, 8.1.75

Friområde
(park,turvei)
S-3620,19.11.97
se reg.best.

Undergang
S-3548

Fortau,S-3548

Annet veiareal

S-3548

Fri. S-3620

Gang-/sykkelvei S-3620

S-632 14.2.56

Fri. S-3620

V. 12.11.91Nr2
(S-632)

S-3548,28.8.96

Vedt.12.11.91Nr2
(S-632)

Gr. for beb.

Marcus Thranes gate

Gang-/sykkelvei S-2731, 4.10.84

Bergensgata

Moldegata

Lisa Kristoffersens plass

Stavangergata

Byggeområde for boliger
U 0.6-1.5
S-2255, 28.7.77
Se endr.reg.best.
S-2937

Byggeområde for boliger
U.maks 1.3
S-2731, 4.10.84
se reg.best.

Spesialområde-bevaring
(bolig, forretning)
S-4480, 11.11.09
se reg.best.

Felt B
Bolig/forretning
S-5010, 26.9.18
se reg.best.

Maks k 109.0

Maks k 106.0

Maks k 96.5

Maks k 112.5

Felt A
Bolig/forretning/forsamlingslokale
/annen off.-/priv. tjeneste
(kulturtrening;helse-/velvære)/
kontor/servering
S-5010, 26.9.18
se reg.best.

H570

Byggeområde for industri
S-2400,10.7.79
se reg.best.

Fortau S-5010, 26.9.18

Kjørevei S-5010, 26.9.18

Parkering

Område regulert til:
Tidsrekkefølge:
1. Byggeområde for offentlig bygning/ allmennyttig formål (uteareal for barnehage)
2. Friområde-park
S-4388, 18.7.08
se reg.best.

Spesialområde-bevaring
offentlig bygning/allmennyttig formål
(barnehage-,idrett, kultur, helse,
skole-,undervisning)
S-4388, 18.7.08
se reg.best.

S-173GO,4.6.42,N.B.II

Vedt. 16.7.53 (S-173GO)

Annet veiareal

Fortau Vedt. 16.7.53 (S-173GO)

Byggeområde for boliger
U 0.8-1.5
S-2255, 28.7.77
Se endr.reg.best.
S-2937

Byggeområde for boliger
U 1.0-1.5
S-2255, 28.7.77
Se endret reg.best.
S-2937, 1.10.87

FELT A
Byggeområde for boliger
Maks T-BRA=14800 m2 eksklusiv kjeller
S-3826, 20.12.00
Se reg.best.

Spes.omr. bevaring (pumpestasjon)
S-3826

Byggelinje

Vedt. 16.7.53

0 20 40 60 80 100 m

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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 10.02.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

# Reguleringskart

**– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).**
**– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-4**
**– Det er ikke registrert naturmangfold innenfor kartutsnittet.**
**– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.**

PlottID/Best.nr: 152955/ 86526531
Adresse: Bergensgata 34
Gnr/Bnr: 222/226
Deres ref.:
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

# TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 70 - Felles avkjørsel
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 149 - Offentlig/allmennyttig
- 150 - Industri m.tilh.anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 330 - Parkering/utfartsparkering

- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Beregnet senterlinje veg
- Byggegrense
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

- Inn-/utkjøring
- Eksisterende tre som skal bevares
- Avkjørsel

- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 1801 - Bolig/forretning
- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Fortau
- 3040 - Friområde

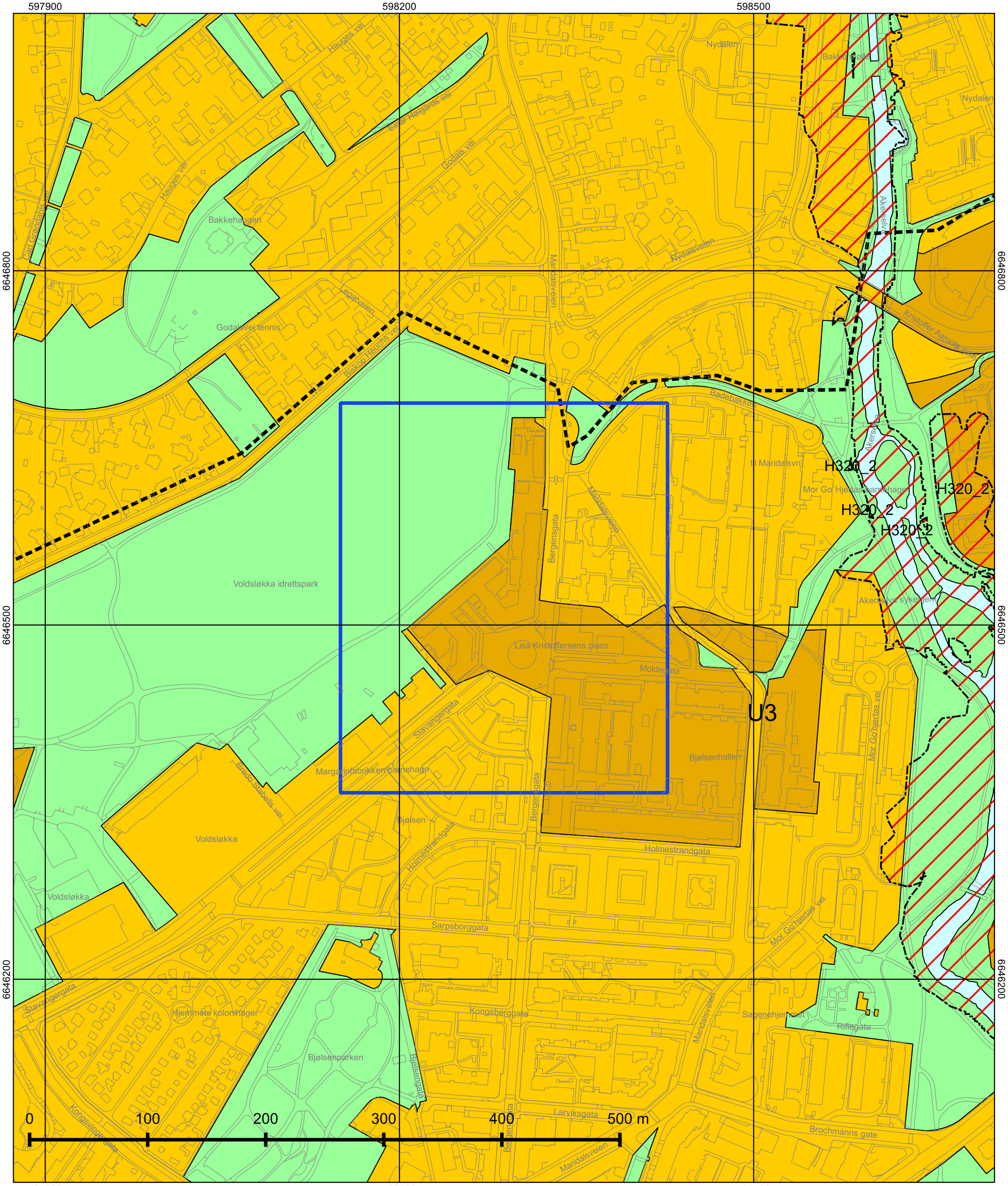
- 661 - Spesialområde bevaring forretning
- 664 - Spesialområde bevaring blandet
- 669 - Spesialområde bevaring offentlig-allmennyttig

- RbBevaringGrense
- RpBestemmelseGrense
- RpAngittHensynSone
- RpAngittHensynGrense

- 70 - Felles avkjørsel
- 75 - Felles garasjeanlegg - p-hus
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 324 - Veigrunn under bru
- 913 - Formålavgrensning
- 925 - Gesimslinje
- 930 - Reguleringslinje
- 932 - Regulert kant kjørebane
- 964 - Regulert u-gradgrense
- Formålgrense

- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)

- RpRegulertHøyde




© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 10.02.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 152955/86526531
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

- Farled
- Fjernveg (tunnel)
- Fjernveg
- Markagrense
- Plangrense
- Sporveg (tunnel), fremtig
- Sporveg (tunnel), eksisterende
- Sporveg, eksisterende
- Sporveg, fremtidig
- Jernbane (tunnel), fremtidig
- Jernbane (tunnel), eksisterende
- Jernbane, eksisterende
- Turvei
- Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)
- T-banestasjon (ikke juridisk)
- Jernbanestasjon (ikke juridisk)
- Banetrase (ikke juridisk)
- Fjordtrikk (ikke juridisk)
- Samferdsel (ikke juridisk)
- Eksisterende kollektivknutepunkt
- Fremtidig kollektivknutepunkt
- Spredt boligbebyggelse
- Bestemmelsesgrense
- Aktivitetssone marka

- Bebyggelse og anlegg, eksisterende
- Bebyggelse og anlegg, fremtidig
- Bane, eksisterende
- Havn, eksisterende
- Havn, fremtidig
- Kollektivknutepunkt, fremtidig
- Grønnstruktur, eksisterende
- Grønnstruktur, fremtidig
- Forsvaret
- LNF-areal, eksisterende
- LNF-areal, fremtidig
- Spredt boligbebyggelse, eksisterende
- Spredt boligbebyggelse, fremtidig
- Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
- Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Farled
- Småbåthavn, eksisterende
- Småbåthavn, fremtidig
- Naturområde
- Friluftsområde
- Ytre by (utviklingsområder)
- Indre by (utviklingsområder)
- H570 - Bevaring kulturmiljø
- H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
- H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
- H810 _2 - Krav om felles planlegging
- H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
- H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
- H110 - Nedlagsfelt drikkevann
- H190 - Andre sikringssoner
- H310_1 - Kvikkleire
- H310_2 - Steinsprang
- H320_1 - Stormflo
- H320_2 - Elveflom
- H390 - Deponi

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Anette Borvik
BERGENSGATA 34A

Dato: 10.02.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86526531
8983265

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

# AREALBEKREFTELSE FOR GNR.222 BNR. 226

Vi viser til bestilling av 20260209 for BERGENSGATA 34A.

## GNR. 222 BNR. 226

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 13.05.2004.

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

## 1460 m²

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

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

## Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder

**Plan- og bygningsetaten**

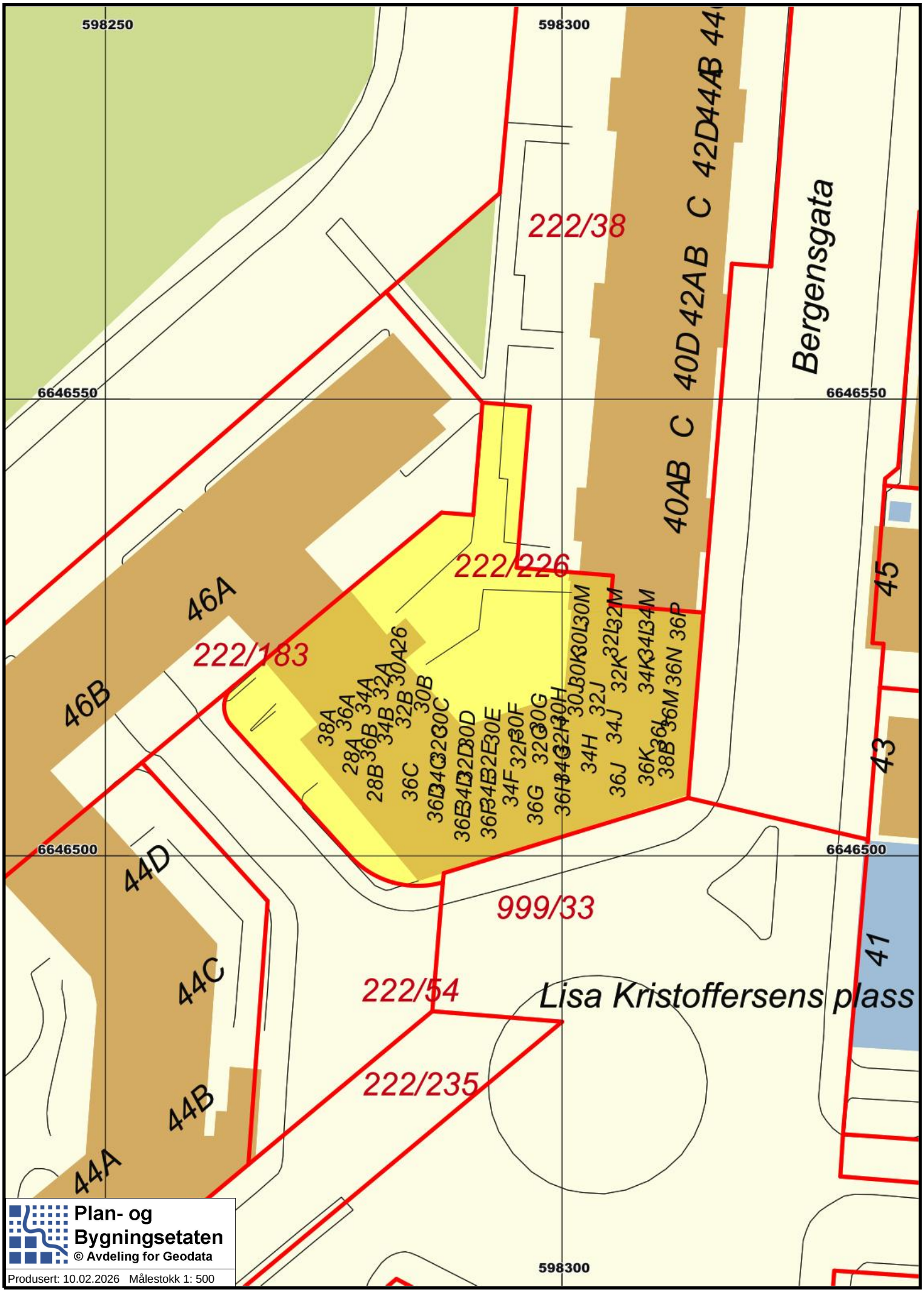
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA


598250
598300
6646550
6646500
222/38
222/226
222/183
999/33
222/54
222/235
Bergensgata
Lisa Kristoffersens plass
46A
46B
44D
44C
44B
44A
40AB C
40D 42AB C
42D44AB
45
43
41
Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 10.02.2026 Målestokk 1: 500

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

KOPI

AS Realbygg
Postboks 233 Alnabru
0614 OSLO

Dato: 31 JAN 2006

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200203629-71 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Sven Sandberg | Arkivkode: 531

| | | | |
|---|---|---|---|
| Byggeplass: | BERGENSGATA 26 | Eiendom: | 222/38/0/0 |
| Tiltakshaver: | Ferd Eiendom AS | Adresse: | Postboks 6086 Etterstad, 0601 OSLO |
| Søker: | ARCASA Arkitekter AS | Adresse: | agveien 23 C, 0459 OSLO |
| Tiltakstype: | Blokk/bygård/terrassehus | Tiltaksart: | Oppføring |

# FERDIGATTEST - BERGENSGATA 26

Jfr. Plan- og bygningsloven § 99

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

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

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

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Storkunder, Team 1

Kåre B. Moltubakk
For avdelingsenhetsleder

Sven A. Sandberg
Saksbehandler

**Kopi til:** Tiltakshaver

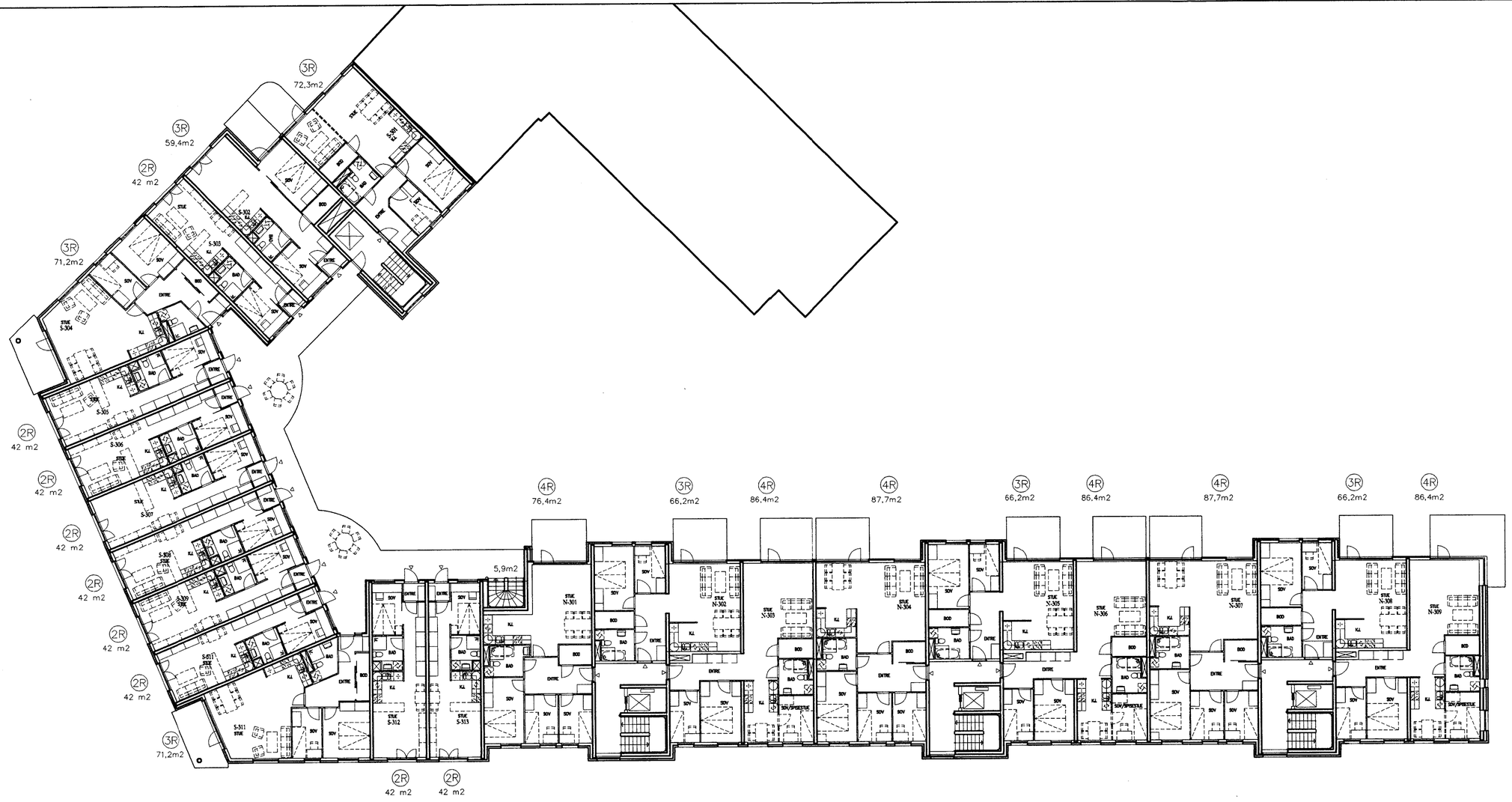
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Storkunder, Team 1
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

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

Bankgiro:
6003.05.58920

Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA



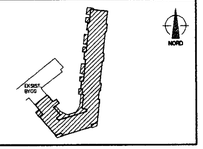

17

| REV. | DATO | VER. | ENDRINGENS ART/BESKRIVELSE | PÅ |
|---|---|---|---|---|
| A | 02.05.02 | ME | Generell oppdatering av bemaling | |

TEGN.NR.: A11.0-030 — F.G. / F.G. — REV.: A

BERGENSGATA 26 A

TEGNINGSSTATUS: RAMMESØKNAD




BYGGHERRE:
FERD EIENDOM
Joh. H. Andresens vei 2
Postboks 6085 Etterstad
0601 OSLO

TOTALENTREPRENØR:

ARCASA arkitekter AS
BADHUSVEIEN 23 C III
0486 OSLO
TLF.: 22 71 70 70 - FAKS.: 22 71 70 80
E-MAIL: arcasa@arcasa.no

TEGNINGSNAVN/TITTEL:
PLAN 3. & 4. ETASJE

| PROSJ.NR. | DATO | TEGN./KONTR. | SKALA: |
|---|---|---|---|
| 1022 | 05.04.02 | ME/MR | 1: 200 |

TEGN.NR.: A11.0-030 — F.G. / F.G. — REV.: A

Oslo kommune
**Plan- og bygningsetaten**
Avdeling Indre by

ARCASA Arkitekter AS
Sagveien 23 C
0459 OSLO

Dato: 01 OKT. 2002

| Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200203629-13<br>**Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Sven Sandberg | Arkivkode: 531 |
|---|---|---|---|

| | | | |
|---|---|---|---|
| Byggeplass: | BERGENS GATA 26 | Eiendom: | 222/38/0/0 |
| Tiltakshaver: | Ferd Eiendom AS | Adresse: | Postboks 6086 Etterstad, 0601 OSLO |
| Søker: | Arcasa Arkitekter AS | Adresse: | Sagveien 23 C, 0459 Oslo |
| Tiltakstype: | Blokk/bygård/terrassehus | Tiltaksart: | Oppføring |

# RAMMETILLATELSE

Svar på søknad om tillatelse for tiltak etter plan- og bygningslovens § 93.
Vilkår for igangsetting.

**Det vises til Deres søknad om rammetillatelse datert 09.04. revidert 05.09.2002.**
**Søknaden omfatter oppføring av boligblokk med garasjekjeller og forretning i del av 1. etasje.**
**Bruksarealet er på ca. 8660 kvadratmeter BRA.**
**I medhold av plan- og bygningslovens §§ 93 litra og 95 nr. 1 gis rammetillatelse for omsøkte tiltak vedlagt:**
**- tegning med vårt stempel nr. 1, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18 og 19**
**- oppgave over prosjekteringsansvar**
**- kontrollplan for prosjektering**
**- ansvarsrett**
**og for øvrig på de vilkår som er nevnt under.**
**Det foreligger ikke protester til søknaden**
**I medhold av plan- og bygningslovens § 7 gis dispensasjon fra samme lovs § 31 vedr. avvik fra reguleringsplan, fra §70. nr.2vedr. avstand til nabogrense og fra § 67 vedr. opparbeidelse av Bergensgata.**
**Avkjørselsplan er godkjent.**
**Arbeidet må ikke påbegynnes før det foreligger igangsettingstillatelse.**
**Igangsettingstillatelse kan ikke gis før fullstendig søknad jfr. SAK §§ 12,13,15 samt opplistede vilkår er dokumentert innsendt og undergitt nødvendig kontroll.**
**Vedtaket kan påklages.**

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i byrådsvedtak av 22.12.95, sak 1639/95, samt etter myndighet tildelt etaten i Oslo kommunes forskrift om behandling av produksjonsavfall, vedtatt i Oslo bystyre 15.11.95.

**Plan- og bygningsetaten**
Avdeling Indre by
Seksjon byggesøknad

Postadresse:
Trondheimsveien 5
0560 OSLO

Telefon: 22 66 22 66
22 66 20 20
Telefaks: 22 66 25 65

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823

epost: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Er arbeidet ikke satt i gang senest 3 år etter vedtaksdato faller tillatelsen bort. Innenfor 3-årsfristen er det adgang til å søke om fornyelse, og dette kan innvilges for inntil 3-år dersom det ikke er inntrådt forhold som krever at søknaden må vurderes på nytt. Ønskes tiltaket endret i forhold til den tillatelsen som er gitt, må endringen omsøkes særskilt som endring av tillatelse, og være godkjent før endringen gjennomføres.

Denne tillatelse er et enkeltvedtak etter forvaltningslovens bestemmelser og kan derfor påklages av naboer, gjenboere og andre med rettslig klageinteresse.

**Søknaden:**
Søknaden omfatter oppføring av boligblokk i 5 fulle etasjer pluss tilbaketrukket 6. etasje pluss kjeller. Kjeller inneholder parkeringsplasser for 79 biler samt boder, lager og tekniske rom. I del av første etasje er det vist et forretningslokale samt et bevertningssted. Resten av første etasje samt de øvrige etasjene er vist innredet til boliger. Antall leiligheter er 105 stk. fordelt på 2-, 3- og 4 rom og kjøkken.

**Eksisterende forhold:**
Eiendommen ligger på vestsiden av Bergensgata og strekker seg fra Lisa Kristoffersens plass i syd og ca. 90 meter nordover langs Bergensgata. Eiendommen grenser direkte mot Voldsløkka i vest. Den skråner svakt fra nord mot syd. Eiendommen er bebygget med en garasjebygning i en etasje, en lagerbygning i en etasje og et produksjons-, lager- og forretningsbygg i to etasjer.

Det er gitt rivetillatelse for bygningene. Rivesaken har vårt saksnr. 200206752

**Gjeldende plangrunnlag:**
Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger i henhold til reguleringsplan fra 28.07.77 (S-2255) Utnyttelsesgraden er fastsatt til 1,0 – 1,5 og etasjetallet til 5 etasjer. Det er krav til utarbeidelse av bebyggelsesplan.

**Protester/ bemerkninger:**
Det foreligger ikke protester til tiltaket.

**Uttalelse fra andre myndigheter:**
Bydel Sagene - Torshov har i møte 21.08.2002 anbefalt søknaden i sine hovedtrekk, men har bemerkninger til leilighetssammensetningen og til åpningstidene for serveringsstedet, kfr. vedlagte kopi.

**Estetiske krav:**
Det er et generelt krav om at bebyggelsen skal tilpasses omgivelsene med hensyn til plassering, form, volum og materialbruk. Området består av en variert bebyggelse med bygninger fra 1920 – årene og opp til vår tid. Den foreslåtte bebyggelsen synes å gli godt inn i området og Plan- og bygningsetaten er av den mening at prosjekteringen anses å ha ivaretatt kravene satt i plan- og bygningslovens § 74.2 vedrørende god estetisk utforming.

**Dispensasjoner:**
I medhold av plan- og bygningslovens § 7 gis dispensasjon fra samme lovs § 31 vedr. reguleringsplanens krav til etasjetall, fra formålet og fra kravet til bebyggelsesplan samt avstand til nabogrense.
Som særlige grunner for å gi dispensasjon anføres at bebyggelsen i området er meget variert med høyder helt opp i 10 - 12 etasjer. Bebyggelsen i sydvest som den nye blokken vil ligge inntil er i 7 etasjer.
Ny bebyggelse på omhandlede eiendom som er foreslått oppført i 6 etasjer synes således akseptabelt.

Når det gjelder formålet er det vist et forretningslokale og et serveringssted i del av første etasje som vender ut mot Lisa Kristoffersens plass. Denne delen av første etasje ligger utsatt til for trafikkstøy og er således mindre egnet til boliger. Dessuten antas at det vil kunne bli en berikelse for området med disse aktivitetene her.

Utnyttelsesgraden er utregnet til å bli på ca. 1,7. Dette er ubetydelig over den utnyttelsesgrad som er fastsatt i reguleringsplanen. Da eiendommen har gode uteoppholdsarealer synes det ubetenkelig å tillate dette.

Når det gjelder kravet til utarbeidelse av bebyggelsesplan synes ikke en bebyggelsesplan å ville gi flere opplysninger som er nødvendig for å kunne ta stilling til søknaden enn den foreliggende rammesøknaden gjør.

Det er vanlig for bebyggelsen i indre by at denne ligger i nabogrense. Dette er også tilfellet for dette området av byen hvor bebyggelsen ligger vegg i vegg direkte i nabogrense. Det er således naturlig at den planlagte bebyggelsen også legges direkte i nabogrense mot eiendommen i sydvest.

**Beliggenhet og høydeplassering:**
Dette tiltak krever påvisning av beliggenhet i plan og høyde. Utføring av påvisning skal gjennomføres av kvalifiserte foretak. Oppmålingsteknisk prosjektering av dette tiltaket skal basere seg på kvalitetssikret prosjekteringsgrunnlag, dvs. kvalitetssikrede koordinater for eiendoms- og plangrenser, utarbeidet av Plan- og bygningsetaten.

I forbindelse med oppmålingsteknisk prosjektering av tiltaket skal fagområdene PRO/KPR 115.3 belegges med ansvarsrett.

**Vei- og avkjørselsforhold:**
I medhold av plan- og bygningslovens § 7 gis dispensasjon fra samme lovs § 67 vedr. opparbeidelse av Bergensgata. Vedtaket er betinget av at tinglyst veierklæring foreligger.
Som særlige grunner for å gi dispensasjon anføres at veiforholdene til og langs eiendommen pr. i dag er tilfredsstillende. Tiltaket nødvendiggjør derfor ikke veiopparbeidelse i henhold til pbl. § 67.

I henhold til veglovens §§ 40-43 godkjennes avkjørselsplanen.

Vilkår:
- Avkjørselen skal være opparbeidet i henhold til godkjent plan før brukstillatelse gis.
- Brukeren av avkjørselen er pliktig til å vedlikeholde avkjørselen, slik at kravet til fri sikt opprettholdes, jfr. veglovens § 43.
- Det er ikke tillatt å lede overflatevann ut på offentlig vei.
- Ved etablering av avkjørsel over grøft, er søker pålagt å sikre dreneringen ved å etablere rør i grøft, eller annet som sikrer vanngjennomstrømningen.
- Eventuell nedsenking av kantstein og legging av rør må utføres i henhold til Samferdselsetatens normer.

**Kontroll:**
Kontrollplan for prosjektering godkjennes. Ansvarlig kontrollforetak er ansvarlig for at kontroll blir gjennomført og dokumentert slik som fastsatt i kontrollplan for prosjektering. Eventuelle endringer i prosjektet i forhold til det som fremkommer i kontrollplan for prosjektering må innsendes for godkjennelse.

Det forutsettes at kontroll som vist i kontrollplan for prosjektering kan dokumenteres ved signerte sjekklister ved eventuelt tilsyn.

**Tekniske krav:**
Det vises til innlevert og godkjent kontrollplan for prosjektering.
Tiltaket skal prosjekteres i risikoklasse 4 og brannklasse 3.

**Ansvar:**
Følgende funksjoner og fagområder er gjennom dette vedtak belagt med ansvarsrett:
SØK 040.3, PRO 110.3 og KPR 110.3 – ARCASA Arkitekter AS.

Øvrige tiltaksrelaterte funksjoner og fagområder må belegges med ansvarsrett før igangsettingstillatelse kan gis.

**Kontroll:**
Kontroll av prosjekteringen kan utføres som dokumentert egenkontroll ved sidemann.
Kontroll av utførelsen kan utføres som dokumentert egenkontrol ved sidemann.

**Prioriterte myndighetskrav:**
Det vises til godkjent kontrollplan for prosjektering.

**Plan- og bygningsetatens samlede vurdering:**
Plan- og bygningsetaten ser det som positivt at eiendommen blir utbygget. Nybygget vil blant annet være med på å få en vegg i dette utflytende plassrommet rundt Lisa Kristoffersens plass. Det er lagt opp til romslige familieleiligheter som vil bli syd - og vestvendte.og som vil få gode uteoppholdsarealer. Det anses også som positivt for området at musikkforretningen som i dag har tilhold på eiendommen fortsatt vil få bli her. Da området også mangler et godt serveringstilbud synes det planlagte serveringsstedet å kunne tilføre stedet en plussfaktor. Med tanke på beboerne i Bjølsen studentby på motsatt side av Lisa Kristoffersens plass synes det å ville være behov for et slikt serveringstilbud.

Plan- og bygningsetaten finner det foreliggende prosjektet godt og kan godkjenne søknaden.

**Avfall:**
Med hjemmel i Oslo kommunes forskrift om produksjonsavfall pålegges tiltakshaver å sortere og behandle bygge- og anleggsavfall etter retningslinjer gitt av Oslo kommune. Plan for avfallshåndtering, som dokumenterer at nevnte pålegg vil bli oppfylt, skal godkjennes før igangsettingstillatelse kan gis.

**Varsel om forurensningsgebyr:**
Dersom avfall fra byggetiltaket behandles i strid med godkjent plan for avfallshåndtering, kan Plan- og bygningsetaten ilegge forurensningsgebyr med hjemmel i forurensningslovens § 73. Et slikt gebyr vil minst være av en slik størrelse at det oppveier den fortjeneste som er oppnådd med avfallshåndtering i strid med bestemmelse.

**Igangsettingstillatelse:**
Tiltaket tillates ikke igangsatt før ansvarlig søker har fått igangsettingstillatelse.

Søknad om igangsettingstillatelse må innsendes med følgende dokumentasjon vedlagt:
1. Oppgave over utførelsesansvar med samtlige tiltaksrelaterte funksjoner og ansvarsområder
2. Kontrollplan for utførelse, med nødvendig kontroll innenfor samtlige ansvarsområder
3. Søknader om ansvarsrett for resterende tiltaksrelaterte funksjoner og ansvarsområder
4. Kontrollerklæringer fra samtlige foretak med kontrollansvar vedrørende prosjekteringen.
5. Avfallsplan
6. Utomhusplan
7. Godkjenning må foreligge fra Næringsmiddeltilsynet.
8. Samtykke må foreligge fra Arbeidstilsynet.
9. Forhåndsuttalelse fra vann- og avløpsetaten
10. Tinglyst veierklæring
11. Dokumentasjon for erverv av grunn tilhørende Oslo kommune

**Klageadgang:**
Naboer, gjenboere og andre berørte parter har 3 ukers frist til å klage rammetillatelsen inn for høyere myndighet. En slik klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Bygningsmyndighetene er ikke ansvarlig for tap som tiltakshaver måtte lide ved en slik omgjøring.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Indre by
Seksjon byggesøknad

For Gro B. Taugbøl
Seksjonsleder

Sven A. Sandberg
Saksbehandler

Kopi til:
Tiltakshaver

Vedlegg:
Kopi av godkjent søknadsdokumentasjon
Uttalelse fra bydel Sagene – Torshov
Godkjent avkjørselsplan
Veierklæring
Retningslinjer for behandling av bygge- og anleggsavfall
Skjema for avfallsplan og sluttrapport
Orientering om klageadgang.

Oslo kommune
**Plan- og bygningsetaten**
Avdeling Indre by

ARCASA Arkitekter AS
agveien 23 C
0459 OSLO

Dato: 20 FEB. 2003

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200203629-21 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Sven Sandberg | Arkivkode: 531

| | | | |
|---|---|---|---|
| Byggeplass: | BERGENSGATA 26 | Eiendom: | 222/38/0/0 |
| Tiltakshaver: | Ferd Eiendom AS | Adresse: | Postboks 6086 Etterstad, 0601 OSLO |
| Søker: | ARCASA Arkitekter AS | Adresse: | agveien 23 C, 0459 OSLO |
| Tiltakstype: | Blokk/bygård/terrassehus | Tiltaksart: | Oppføring |

# IGANGSETTINGSTILLATELSE – TRINN 1

Krav om at ansvarlig kontrollerende foretak gjennomfører kontrolltiltak for å sikre at arbeidene utføres i samsvar med bestemmelsene.

**Søknad om igangsettingstillatelse av 09.12.2002 er godkjent og arbeid godkjent i rammetillatelse av 01.10.2002 tillates nå igangsatt.**

***Igangsettingstillatelsen gjelder byggetrinn 1 som omfatter grunnarbeider (graving, peling og spunting).***

**Ansvarlige foretak skal påse at arbeidene blir gjennomført i samsvar med gjeldende lov, forskrift og gitt tillatelse samt at arbeidene blir kontrollert i samsvar med godkjente kontrollplaner. Intet arbeid må utføres utover det som er omfattet av igangsettingstillatelsen.**

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i bystyrevedtak av 06.05.97, sak 220, jfr. byrådsvedtak av 27.06.97, sak 1425; samt etter myndighet tildelt etaten i Oslo kommunes forskrift om behandling av produksjonsavfall, vedtatt i Oslo bystyre 15.11.95.

**Søknaden:**
Tiltaket gjelder oppføring av boligblokk med gfarasjekjeller og forretning i del av 1. etasje.

**Ansvarlige foretak**
Ansvarlige foretak er godkjent i samsvar med kontrollplan og søknader om ansvarsrett og vedlegges søknaden.

**Kontroll av utførelse**

Ansvarlige kontrollerende foretak er ansvarlig for at kontrollen blir gjennomført og dokumentert slik som fastsatt i kontrollplanen og tildelt ansvarsrett. Avvik fra kontrollplanen skal registreres, begrunnes og om nødvendig skal omprosjektering gjennomføres. Det forutsettes at alle arbeider utføres i henhold til Teknisk forskrift 1997.

**Påvisning**

Dette tiltak krever påvisning av beliggenhet i plan og høyde. Utføring av påvisning skal gjennomføres av kvalifiserte foretak. Oppmålingsteknisk prosjektering av dette tiltaket skal basere seg på kvalitetssikret prosjekteringsgrunnlag, dvs. kvalitetssikrede koordinater for eiendoms- og plangrenser, utarbeidet av Plan- og bygningsetaten.

**Ferdigstillelse**

Når tiltaket er ferdig skal samordner skriftlig anmode om brukstillatelse eller ferdigattest på eget skjema (NBR blankett nr 5167). Dokumentasjon i samsvar med vedlagt håndblad 88-4010 skal vedlegges.
Er tiltaket endret i forhold til godkjent tillatelse må reviderte tegninger innsendes og søkes godkjent som endring av tillatelse. Slike endringer skal godkjennes av Plan- og bygningsetaten før de gjennomføres. Endringer som ikke går ut over godkjent tillatelse må dokumenteres med "som bygget tegninger". Tegningene vil da ikke bli behandlet.
Denne tillatelse sammen med godkjente tegninger og kontrollplaner, ansvarsrettskjemaer skal alltid være tilstede på byggeplassen.

**Klageadgang**

Dette vedtaket kan påklages. Frist for å klage er satt til tre uker etter mottakelse av dette brevet. Se vedlagte orientering.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Indre by
Seksjon byggesøknad

Gro B. Taugbøl
seksjonsleder

Sven A. Sandberg
saksbehandler

Vedlegg: Godkjent søknadsdokumentasjon
88-4010 Dokumentasjon ved anmodning om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse
Orientering om klageadgang

Kopi: Tiltakshaver (uten vedlegg med faktura)

Oslo kommune
**Plan- og bygningsetaten**
Avdeling Indre by

Nye adresser fra 17.03.2003
Postadresse: Boks 364 Sentrum, 0102 Oslo
Besøksadresse: Vahlsgt. 1, 0187 Oslo
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Sentralbord: 23 49 10 00
Faxnummer: 23 49 10 01

ARCASA Arkitekter AS
Sagveien 23 C
0459 OSLO

Dato: 26 FEB. 2003

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200203629-26 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Sven Sandberg | Arkivkode: 531

| | | | |
|---|---|---|---|
| Byggeplass: | BERGENSGATA 26 | Eiendom: | 222/38/0/0 |
| Tiltakshaver: | Ferd Eiendom AS | Adresse: | Postboks 6086 Etterstad, 0601 OSLO |
| Søker: | ARCASA Arkitekter AS | Adresse: | agveien 23 C, 0459 OSLO |
| Tiltakstype: | Blokk/bygård/terrassehus | Tiltaksart: | Oppføring |

## GODKJENNING AV UTOMHUSPLAN

Vi viser til utomhusplan mottatt 03.02.2003.

Utomhusplanen som har fått vårt stempel nr. 20 godkjennes.

Den godkjente utomhusplanen bes innsatt i byggesaksmappen.

Utomhusplanen skal realiseres som en del av byggetiltaket og skal være ferdig opparbeidet før ferdigattest gis.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Indre by
Seksjon byggesøknad

Gro B. Taugbøl
Seksjonsleder

Sven A. Sandberg
saksbehandler

Kopi til: Tiltakshaver

Vedlegg

Oslo kommune
**Plan- og bygningsetaten**
Avdeling Indre by

Nye adresser fra 17.03.2003
Postadresse: Boks 364 Sentrum, 0102 Oslo
Besøksadresse: Vahlsgt. 1, 0187 Oslo
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Sentralbord: 23 49 10 00
Faxnummer: 23 49 10 01

ARCASA Arkitekter AS
agveien 23 C
0459 OSLO

Dato: 26 FEB. 2003

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200203629-24 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Sven Sandberg | Arkivkode: 531

| | | | |
|---|---|---|---|
| Byggeplass: | BERGENSGATA 26 | Eiendom: | 222/38/0/0 |
| Tiltakshaver: | Ferd Eiendom AS | Adresse: | Postboks 6086 Etterstad, 0601 OSLO |
| Søker: | ARCASA Arkitekter AS | Adresse: | agveien 23 C, 0459 OSLO |
| Tiltakstype: | Blokk/bygård/terrassehus | Tiltaksart: | Oppføring |

# IGANGSETTINGSTILLATELSE – TRINN 2

Krav om at ansvarlig kontrollerende foretak gjennomfører kontrolltiltak for å sikre at arbeidene utføres i samsvar med bestemmelsene.

**Søknad om igangsettingstillatelse av 23.01.2003 er godkjent og arbeid godkjent i rammetillatelse av 01.10.2002 tillates nå igangsatt.**

***Igangsettingstillatelsen gjelder byggetrinn 2 som omfatter råbygg til dekke over kjeller.***

**Ansvarlige foretak skal påse at arbeidene blir gjennomført i samsvar med gjeldende lov, forskrift og gitt tillatelse samt at arbeidene blir kontrollert i samsvar med godkjente kontrollplaner. Intet arbeid må utføres utover det som er omfattet av igangsettingstillatelsen.**

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i bystyrevedtak av 06.05.97, sak 220, jfr. byrådsvedtak av 27.06.97, sak 1425; samt etter myndighet tildelt etaten i Oslo kommunes forskrift om behandling av produksjonsavfall, vedtatt i Oslo bystyre 15.11.95.

**Søknaden:**
Tiltaket gjelder oppføring av boligblokk med garasjekjeller og forretning i del av 1. etasje.

**Ansvarlige foretak**
Ansvarlige foretak er godkjent i samsvar med kontrollplan og søknader om ansvarsrett og vedlegges søknaden.

**Kontroll av utførelse**

Ansvarlige kontrollerende foretak er ansvarlig for at kontrollen blir gjennomført og dokumentert slik som fastsatt i kontrollplanen og tildelt ansvarsrett. Avvik fra kontrollplanen skal registreres, begrunnes og om nødvendig skal omprosjektering gjennomføres. Det forutsettes at alle arbeider utføres i henhold til Teknisk forskrift 1997.

**Ferdigstillelse**

Når tiltaket er ferdig skal samordner skriftlig anmode om brukstillatelse eller ferdigattest på eget skjema (NBR blankett nr 5167). Dokumentasjon i samsvar med vedlagt håndblad 88-4010 skal vedlegges.
Er tiltaket endret i forhold til godkjent tillatelse må reviderte tegninger innsendes og søkes godkjent som endring av tillatelse. Slike endringer skal godkjennes av Plan- og bygningsetaten før de gjennomføres. Endringer som ikke går ut over godkjent tillatelse må dokumenteres med "som bygget tegninger". Tegningene vil da ikke bli behandlet.
Denne tillatelse sammen med godkjente tegninger og kontrollplaner, ansvarsrettskjemaer skal alltid være tilstede på byggeplassen.

**Klageadgang**

Dette vedtaket kan påklages. Frist for å klage er satt til tre uker etter mottakelse av dette brevet. Se vedlagte orientering.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Indre by
Seksjon byggesøknad

Gro B. Taugbøl
Seksjonsleder

Sven A. Sandberg
saksbehandler

Vedlegg: Godkjent søknadsdokumentasjon
88-4010 Dokumentasjon ved anmodning om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse
Orientering om klageadgang

Kopi: Tiltakshaver (uten vedlegg med faktura)

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

ARCASA Arkitekter AS
agveien 23 C
0459 OSLO

Dato: 19 JUN 2003

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200203629-34 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Sven Sandberg | Arkivkode: 531

| | | | |
|---|---|---|---|
| Byggeplass: | BERGENSGATA 26 | Eiendom: | 222/38/0/0 |
| Tiltakshaver: | Ferd Eiendom AS | Adresse: | Postboks 6086 Etterstad, 0601 OSLO |
| Søker: | ARCASA Arkitekter AS | Adresse: | agveien 23 C, 0459 OSLO |
| Tiltakstype: | Blokk/bygård/terrassehus | Tiltaksart: | Oppføring |

# IGANGSETTINGSTILLATELSE – TRINN 3

Krav om at ansvarlig kontrollerende foretak gjennomfører kontrolltiltak for å sikre at arbeidene utføres i samsvar med bestemmelsene.

**Søknad om igangsettingstillatelse av 05.05.2003 er godkjent og arbeid i henhold til rammetillatelse av 01.10.2002 tillates nå igangsatt.**

**Igangsettingstillatelsen omfatter byggetrinn 3 som omfatter råbygg 1. - 6. etasje inkl. innvendige vegger.**

**Ansvarlig foretak skal påse at arbeidene blir gjennomført i samsvar med gjeldende lov, forskrift og gitt tillatelse, og at arbeidene blir kontrollert i samsvar med foretakets system og kontrollplan i tiltaket.**

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i bystyrevedtak av 06.05.97, sak 220, jfr. byrådsvedtak av 27.06.97, sak 1425; samt etter myndighet tildelt etaten i Oslo kommunes forskrift om behandling av produksjonsavfall, vedtatt i Oslo bystyre 15.11.95.

**Søknaden:**
Tiltaket gjelder oppføring av boligblokk med garasjekjeller og forretning i del av 1. etasje.

**Ansvarlige foretak**
Ansvarlige foretak er godkjent i samsvar med søknad om ansvarsrett og følger vedlagt.

**Kontroll av utførelse**

Ansvarlig kontrollerende foretak er ansvarlig for at kontrollen blir planlagt, gjennomført og dokumentert i henhold til foretakets system og kontrollplan for tiltaket. Avvik skal registreres og begrunnes og om nødvendig skal omprosjektering gjennomføres. Det forutsettes at alle arbeider utføres i henhold til Teknisk forskrift 1997 med senere endringer.

**Ferdigstillelse**

Når tiltaket er ferdig utført skal den kontrollansvarlige foreta sluttkontroll. Skriftlig anmodning om midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest gjøres på eget skjema (NBR blankett nr 5167). Dokumentasjon i samsvar med vedlagt håndblad 88-4010 skal vedlegges.
Dersom tiltaket ønskes endret i forhold til godkjent tillatelse må reviderte tegninger innsendes og søkes godkjent som endring av tillatelse. Slike endringer skal godkjennes av Plan- og bygningsetaten før de gjennomføres.

**Klageadgang**

Dette vedtaket kan påklages. Frist for å klage er satt til tre uker etter mottakelse av dette brevet. Se vedlagte orientering.>

Denne tillatelse sammen med godkjente tegninger, kontrollplaner og ansvarsrettskjemaer skal alltid være tilstede på byggeplassen.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Storkunder, Team 1

for Pål Ravnsborg-Gjertsen
Avdelingsleder

Sven A. Sandberg
saksbehandler

Vedlegg: Godkjent søknadsdokumentasjon
88-4010 Dokumentasjon ved anmodning om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse
Orientering om klageadgang

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

ARCASA Arkitekter AS
Sagveien 23 C
0459 OSLO

Dato: 19 JUN 2003

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200203629-36 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Sven Sandberg | Arkivkode: 531

| | | | |
|---|---|---|---|
| Byggeplass: | BERGENSGATA 26 | Eiendom: | 222/38/0/0 |
| Tiltakshaver: | Ferd Eiendom AS | Adresse: | Postboks 6086 Etterstad, 0601 OSLO |
| Søker: | ARCASA Arkitekter AS | Adresse: | agveien 23 C, 0459 OSLO |
| Tiltakstype: | Blokk/bygård/terrassehus | Tiltaksart: | Oppføring |

# AVSLAG

Svar på søknad om om tillatelse til endring for tiltak etter plan- og bygningslovens § 93

**Til tidligere gitt rammetillatelse foreligger det søknad om endring.**
**Søknaden avslås i medhold av plan- og bygningslovens § 31.**
**Endringssøknaden omfatter etablering av nedfiringssjakt for transformatorstasjon på regulert gategrunn.**
**Søknaden er avhengig av dispensasjon fra formålet i reguleringsplanen.**
**Det foreligger uttalelse fra Samferdselsetaten som av hensyn til drift og vedlikehold av gata ikke kan anbefale søknaden.**
**Vedtaket kan påklages.**

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i bystyrevedtak av 06.05.97, sak 220, jfr. byrådsvedtak av 27.06.97, sak 1425.

**Tidligere gitt tillatelse:**
Rammetillatelse ble gitt 01.10.2002 og igangsettingstillatelse den 20.02.2003.

**Endringssøknaden:**
Endringssøknaden omfatter etablering av nedfiringssjakt for transformatorstasjon på regulert gategrunn.

**Gjeldende plangrunnlag:**
Det aktuelle området hvor nedfiringssjakten er foreslått etablert er i henhold til reguleringsplan fra 14.02.1956 (S-632) regulert til offentlig vei/gate.

**Protester/bemerkninger:**
Da endringen ikke berører naboenes interesser er det ikke foretatt nabovarsling.

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Storkunder, Team 1
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

Telefon: 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

**Uttalelser fra annen myndighet:**
Endringssøknaden har vært oversendt Samferdselsetaten som i uttalelse av 02.06.2003 ikke har anbefalt søknaden godkjent av hensyn til drift og vedlikehold av gaten..

**Plan- og bygningsetatens kommentarer til uttalelser:**
Avsnittet tas med etter behov, når innholdet av uttalelsene bør kommenteres eller drøftes.>

**Dispensasjoner:**
Tiltaket er i strid med <reguleringsplan og er avhengig av dispensasjon for å kunne tillates.

Plan- og bygningslovens § 7 gir mulighet til å dispensere fra lov, vedtekt, forskrift og planer dersom det foreligger særlige grunner. For at lovvilkåret "særlige grunner" skal være oppfylt, må det foreligge spesifiserte, klare grunner som etter en nærmere konkret vurdering veier tyngre enn de hensyn bestemmelsene skal ivareta. Kommunen står imidlertid fritt til å vurdere om dispensasjon ikke skal gis, selv om det foreligger særlige grunner.

Som særlige grunner oppgis av ansvarlig søker at flytting av trafostasjonen til det aktuelle sted er et krav fra Viken Nett.

Plan- og bygningsetaten konkluderer med at det ikke foreligger overvekt av hensyn som taler for å kunne gi den omsøkte dispensasjon, og at det derfor heller ikke foreligger særlige grunner for å kunne innvilge dispensasjon etter plan- og bygningslovens § 7.

Ut fra en konkret vurdering har Plan- og bygningsetaten kommet til at det ikke foreligger grunnlag for å gi dispensasjon. Grunnen til dette er at regulert gategrunn er forbeholdt veitekniske installasjoner og offentlige ledninger. I tillegg er det mulighet for å plasse redfiringssjakten på egen grunn på nordsiden av eiendommen.

**Plan- og bygningsetatens samlede vurdering:**
Under henvisning til Samferdselsetatens uttalelse og da det er mulighet for en annen plassering av nedfiringssjakten kan søknaden ikke godkjennes.

**Eventuell ny søknad:**
Vi ber om at nedfiringssjakten plasseres på nordsiden av bygget på egen grunn.

**Varsel om pålegg og vedtak om tvangsmulkt:**
I henhold til forvaltningslovens § 16 varsles det om at pålegg om endring av plasseringen av nedfiringssjakten i medhold av plan- og bygningslovens § 113 vil bli vurdert dersom det ulovlige forholdet ikke er rettet innen 01.09.2003..

Det gjøres videre oppmerksom på at Plan- og bygningsetaten sammen med et eventuelt vedtak om pålegg, uten ytterligere varsel vil kunne fastsette tvangsmulkt i medhold av plan- og bygningslovens § 116 a. Tvangsmulkten vil da løpe fra fristoversittelsen for pålegget.

Det gis anledning til uttalelse innen ovennevnte frist.

**Gebyr:**
Faktura i hht. gjeldende gebyrregulativ er tilsendt.

**Klageadgang:**
Dette vedtaket kan påklages. Frist for å klage er satt til tre uker etter mottakelse av dette brevet. Se vedlagte orientering.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Storkunder, Team 1

for Pål Ravnsborg-Gjertsen
Avdelingsleder

Sven A. Sandberg
saksbehandler

**Vedlegg:**
Samferdselsetatens uttalelse av 02.06.2003
Orientering om klageadgang

**Kopi til:**
Tiltakshaver (med faktura)
Samferdselsetaten

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

ARCASA Arkitekter AS
Sagveien 23 C
0459 OSLO

**KOPI**

Dato: 18 SEP 2003

| Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200203629-42<br>**Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Sven Sandberg | Arkivkode: 531 |
|---|---|---|---|

| | | | |
|---|---|---|---|
| Byggeplass: | BERGENSGATA 26 | Eiendom: | 222/38/0/0 |
| Tiltakshaver: | Ferd Eiendom AS | Adresse: | Postboks 6086 Etterstad, 0601 OSLO |
| Søker: | ARCASA Arkitekter AS | Adresse: | agveien 23 C, 0459 OSLO |
| Tiltakstype: | Blokk/bygård/terrassehus | Tiltaksart: | Oppføring |

# TILLATELSE TIL ENDRING

Svar på søknad om tillatelse til endring for tiltak etter plan- og bygningslovens § 93.

**Til tidligere gitt rammetillatelse foreligger det søknad om endring.**
**I medhold av plan- og bygningslovens §§ 93 og 95 godkjennes søknad om endring vedlagt tegning nr. 21 og for øvrig på de vilkår som er nevnt under.**
**Endringssøknaden omfatter etablering av nedfiringssjakt for transformatorstasjon på offentlig gategrunn (fortau).**
**I medhold av plan- og bygningslovens § 7 gis dispensasjon fra gjeldende reguleringsplan med hensyn til formålet.**
**Tidligere godkjente tegninger med nr. 1 utgår.**
**Rammetillatelsens vilkår for igangsettingstillatelse gjelder også for endringstiltaket.**
**Tiltaket tillates igangsatt etter dette vedtak.**

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i bystyrevedtak av 06.05.97, sak 220, jfr. byrådsvedtak av 27.06.97, sak 1425; samt etter myndighet tildelt etaten i Oslo kommunes forskrift om behandling av produksjonsavfall, vedtatt i Oslo bystyre 15.11.95.

Vedtaket har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato. Etter denne tid faller tillatelsen bort, dersom den ikke er søkt fornyet innen 3-årsfristen er utløpt. Ønskes tiltaket ytterligere endret i forhold til rammene for dette vedtak, må endringene på nytt omsøkes særskilt som endring av tillatelse og endringen være godkjent før den gjennomføres.

**Tidligere gitt tillatelse:**
Rammetillatelse ble gitt den 01.10.2002 og igangsettingstillatelse den 20.02.2003.

**Endringssøknaden:**
Endringssøknaden omfatter etablering av nedfiringssjakt for transformatorstasjon på regulert gategrunn.

**Tekniske krav:**
Det vises til godkjenninger og krav stilt i hovedvedtaket, som gjelder tilsvarende for endringssøknaden.

**Ansvar:**
Det vises til godkjenninger og krav stilt i hovedvedtaket, som gjelder tilsvarende for endringssøknaden.

**Kontroll:**
Det vises til godkjenninger og krav stilt i hovedvedtaket, som gjelder tilsvarende for endringssøknaden.

**Dispensasjoner:**
Tiltaket er i strid med reguleringsplan og er avhengig av dispensasjon for å kunne tillates.

Plan- og bygningslovens § 7 gir mulighet til å dispensere fra lov, vedtekt, forskrift og planer dersom det foreligger særlige grunner. For at lovvilkåret "særlige grunner" skal være oppfylt, må det foreligge spesifiserte, klare grunner som etter en nærmere konkret vurdering veier tyngre enn de hensyn bestemmelsene skal ivareta. Kommunen står imidlertid fritt til å avgjøre om dispensasjon ikke skal gis, selv om det foreligger særlige grunner.

I medhold av plan- og bygningslovens § 7 er det søkt om dispensasjon fra gjeldende reguleringsplan for eiendommen vedrørende formålet..

Som særlige grunner oppgis av ansvarlig søker at det tidligere har vært en nedfiringssjakt på stedet og at den nye sjakten skal erstatte den tidligere, Sjakten ligger omtrent på samme sted.

Plan- og bygningsetaten konkluderer med at det foreligger særlige grunner som taler for å kunne gi den omsøkte dispensasjon etter plan- og bygningslovens § 7.

**Plan- og bygningsetatens samlede vurdering:**
Søknaden er tidligere avslått den 19.06.2003 etter at Samferdselsetaten ikke ville anbefale den.

Avslaget er påklaget. Klagen har vært oversendt Samferdselsetaten som i brev av 19.08.og 04.09.2003 etter nærmere vurdering har anbefalt sjakten godkjent.

På bakgrunn av Samferdselsetatens uttalelse finner Plan- og bygningsetaten å oppheve sitt tidligere avslag. Søknaden kan derfor godkjennes.

**Avfall:**
Det vises til godkjenninger og krav stilt i hovedvedtaket, som gjelder tilsvarende for endringssøknaden.

**Varsel om forurensningsgebyr:**
Dersom avfall fra byggetiltaket behandles i strid med godkjent plan for avfallshåndtering, kan Plan- og bygningsetaten ilegge forurensningsgebyr med hjemmel i forurensningslovens § 73. Et slikt gebyr vil minst være av en slik størrelse at det oppveier den fortjeneste som er oppnådd med avfallshåndtering i strid med bestemmelsene.

**Klageadgang:**
Naboer, gjenboere og andre berørte parter har 3 ukers frist til å klage rammetillatelsen inn for høyere myndighet. En slik klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Bygningsmyndighetene er ikke ansvarlig for tap som tiltakshaver måtte lide ved en slik omgjøring.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Storkunder, Team 1

Pål Ravnsborg-Gjertsen
Avdelingsleder

Sven A. Sandberg
saksbehandler

Vedlegg: Godkjent søknadsdokumentasjon

Kopi til: Tiltakshaver

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

KOPI

ARCASA Arkitekter AS
agveien 23 C
0459 OSLO

Dato: 30 OKT. 2003

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200203629-47 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Sven Sandberg | Arkivkode: 531

| | | | |
|---|---|---|---|
| Byggeplass: | BERGENSGATA 26 | Eiendom: | 222/38/0/0 |
| Tiltakshaver: | Ferd Eiendom AS | Adresse: | Postboks 6086 Etterstad, 0601 OSLO |
| Søker: | ARCASA Arkitekter AS | Adresse: | agveien 23 C, 0459 OSLO |
| Tiltakstype: | Blokk/bygård/terrassehus | Tiltaksart: | Oppføring |

# IGANGSETTINGSTILLATELSE – TRINN 4

Krav om at ansvarlig kontrollerende foretak gjennomfører kontrolltiltak for å sikre at arbeidene utføres i samsvar med bestemmelsene.

**Søknad om igangsettingstillatelse av 08.05. mottatt 23.10.2003 er godkjent og arbeid i henhold til rammetillatelse av 01.10.2002 med senere endringer tillates nå igangsatt.**

**Igangsettingstillatelsen omfatter tett bygg samt alle resterende arbeider.**

**Ansvarlig foretak skal påse at arbeidene blir gjennomført i samsvar med gjeldende lov, forskrift og gitt tillatelse, og at arbeidene blir kontrollert i samsvar med foretakets system og kontrollplan i tiltaket.**

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i bystyrevedtak av 06.05.97, sak 220, jfr. byrådsvedtak av 27.06.97, sak 1425; samt etter myndighet tildelt etaten i Oslo kommunes forskrift om behandling av produksjonsavfall, vedtatt i Oslo bystyre 15.11.95.

**Søknaden**
Tiltaket gjelder oppføring av boligblokk med garasjekjeller og forretning i del av 1. etasje.

**Ansvarlige foretak**
Ansvarlige foretak er godkjent i samsvar med søknad om ansvarsrett og følger vedlagt.

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Storkunder, Team 1
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

Telefon: 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

**Kontroll av utførelse**

Ansvarlig kontrollerende foretak er ansvarlig for at kontrollen blir planlagt, gjennomført og dokumentert i henhold til foretakets system og kontrollplan for tiltaket. Avvik skal registreres og begrunnes og om nødvendig skal omprosjektering gjennomføres. Det forutsettes at alle arbeider utføres i henhold til Teknisk forskrift 1997 med senere endringer.

**Ferdigstillelse**

Når tiltaket er ferdig utført skal den kontrollansvarlige foreta sluttkontroll. Skriftlig anmodning om midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest gjøres på eget skjema (NBR blankett nr 5167). Dokumentasjon i samsvar med vedlagt håndblad 88-4010 skal vedlegges.
Dersom tiltaket ønskes endret i forhold til godkjent tillatelse må reviderte tegninger innsendes og søkes godkjent som endring av tillatelse. Slike endringer skal godkjennes av Plan- og bygningsetaten før de gjennomføres.

**Klageadgang**

Dette vedtaket kan påklages. Frist for å klage er satt til tre uker etter mottakelse av dette brevet. Se vedlagte orientering.

Denne tillatelse sammen med godkjente tegninger, kontrollplaner og ansvarsrettskjemaer skal alltid være tilstede på byggeplassen.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Storkunder, Team 1

for Pål Ravnsborg-Gjertsen
avdelingsleder

Sven A. Sandberg
saksbehandler

Vedlegg:
- Godkjent søknadsdokumentasjon
- Godkjente ansvarsretter
- 88-4010 Dokumentasjon ved anmodning om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse
- Orientering om klageadgang

Kopi: Tiltakshaver

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

ARCASA Arkitekter AS
Sagveien 23 C
0459 OSLO

Dato: 09 JAN 2004

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200203629-52 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Sven Sandberg | Arkivkode: 531

| | | | |
|---|---|---|---|
| Byggeplass: | BERGENSGATA 26 | Eiendom: | 222/38/0/0 |
| Tiltakshaver: | Ferd Eiendom AS | Adresse: | Postboks 6086 Etterstad, 0601 OSLO |
| Søker: | ARCASA Arkitekter AS | Adresse: | agveien 23 C, 0459 OSLO |
| Tiltakstype: | Blokk/bygård/terrassehus | Tiltaksart: | Oppføring |

# TILLATELSE TIL ENDRING

Svar på søknad om tillatelse til endring for tiltak etter plan- og bygningslovens § 93

**Til tidligere gitt rammetillatelse foreligger det søknad om endringer.**
**I medhold av plan- og bygningslovens §§ 93 og 95 godkjennes søknad om endringer; vedlagt tegning nr. 22, 23 og 24 og for øvrig på de vilkår som er nevnt under.**
**Endringssøknaden omfatter:**

- **oppføring av ventilasjonssjakt på fasade mot nord**
- **oppføring av 5 stk. karnapper i 1. etasje mot gårdsplass (mot vest)**
- **endring av fasade i 1. etasje mot syd (forretningsfasaden)**
- **etablering av varemottak i 1. etasje**

**Det foreligger ikke protester til endringssøknaden.**
**Tidligere godkjente tegninger med nr. 13, 14 og 15 utgår.**
**Rammetillatelsens vilkår for igangsettingstillatelse gjelder også for endringstiltaket.**
**Tiltaket tillates igangsatt etter dette vedtak.**
**Vedtaket kan påklages.**

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i bystyrevedtak av 06.05.97, sak 220, jfr. byrådsvedtak av 27.06.97, sak 1425; samt etter myndighet tildelt etaten i Oslo kommunes forskrift om behandling av produksjonsavfall, vedtatt i Oslo bystyre 15.11.95.

Vedtaket har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato. Etter denne tid faller tillatelsen bort, dersom den ikke er søkt fornyet innen 3-årsfristen er utløpt. Ønskes tiltaket ytterligere endret i forhold til rammene for dette vedtak, må endringene på nytt omsøkes særskilt som endring av tillatelse og endringen være godkjent før den gjennomføres.

Denne tillatelse er et enkeltvedtak etter forvaltningslovens bestemmelser og kan derfor påklages av naboer, gjenboere og andre med rettslig klageinteresse.

**Gjeldende plangrunnlag:**
Se rammetillatelsen.

**Tidligere gitt tillatelse:**
Rammetillatelse ble gitt den 01.10.2002 og igangsettingstillatelse den 20.02.2003.

**Estetiske krav:**
Prosjekteringen anses å ha ivaretatt kravene satt i plan- og bygningslovens § 74.2 vedrørende god estetisk utforming.

**Protester/bemerkninger:**
Naboer og gjenboere er varslet på forskriftsmessig måte.
Det foreligger ingen protester eller bemerkninger.

**Uttalelser fra annen myndighet:**
Det foreligger uttalelse datert 24.10.2003 fra Samferdselsetaten

**Ansvar:**
Det vises til godkjenninger og krav stilt i hovedvedtaket, som gjelder tilsvarende for endringssøknaden.

**Kontroll:**
Det vises til godkjenninger og krav stilt i hovedvedtaket, som gjelder tilsvarende for endringssøknaden.

**Plan- og bygningsetatens samlede vurdering:**
Den viste ventilasjonskanalen på fasaden mot nord er akseptabel og kan godkjennes.
Arealet av de viste karnappene i 1. etasje mot vest utgjør ca. 40 kvm. og vil få minimal påvirkning på utnyttelsesgraden, og den økte utnyttelsesgraden ligger innenfor det som det er gitt dispensasjon for i rammetillatelsen. Da Samferdselsetaten har godkjent at det etableres et varemottak i fasaden ut mot Bergensgata vil Plan- og bygningsetaten ikke motsette seg dette. Når det gjelder endring av forretningsfasaden mot syd kan denne også aksepteres.

**Avfall:**
Det vises til godkjenninger og krav stilt i hovedvedtaket, som gjelder tilsvarende for endringssøknaden.

**Klageadgang:**
Dette vedtaket kan påklages. Frist for å klage er satt til tre uker etter mottakelse av dette brevet. Se vedlagte orientering.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Storkunder, Team 1

Kåre B. Moltubakk
For avdelingsleder

Sven A. Sandberg
Saksbehandler

**Vedlegg:**
Godkjent søknadsdokumentasjon
Orientering om klageadgang.

**Kopi til:**
Tiltakshaver (med faktura uten vedlegg)

Oslo kommune
**Plan- og bygningsetaten**

Avdeling for byggeprosjekter

ARCASA Arkitekter AS
Sagveien 23 C
0459 OSLO

Dato: 29 JAN 2004

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200203629-55 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Sven Sandberg | Arkivkode: 531

| | | | |
|---|---|---|---|
| Byggeplass: | BERGENSGATA 26 | Eiendom: | 222/38/0/0 |
| Tiltakshaver: | Ferd Eiendom AS | Adresse: | Postboks 6086 Etterstad, 0601 OSLO |
| Søker: | ARCASA Arkitekter AS | Adresse: | agveien 23 C, 0459 OSLO |
| Tiltakstype: | Blokk/bygård/terrassehus | Tiltaksart: | Oppføring |

## MONTERING AV STÅLPIPE

Vi viser til Deres brev av 13.01.2004 der De søker om oppsetting av en isolert stålpipe i forbindelse med at leilighet i øverste etasje ønsker innsatt en peisovn.

Plan- og bygningsetaten har ingen innvendinger til at det settes opp en stålpipe slik som foreslått.

Vi gjør oppmerksom på at peisovnen skal meldes til brann- og feiervesenet for godkjenning.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Storkunder, Team 1

Rolf Holmboe
For avdelingsleder

Sven A. Sandberg
saksbehandler

Kopi til: Tiltakshaver

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Storkunder, Team 1
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

Telefon: 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

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

AS Realbygg
Brobekkveien 62 C
0614 OSLO

KOPI

Dato: 02 JUN 2004

| Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200203629-59<br>**Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Sven Sandberg | Arkivkode: 531 |
|---|---|---|---|

| | | | |
|---|---|---|---|
| Byggeplass: | BERGENSGATA 26 | Eiendom: | 222/38/0/0 |
| Tiltakshaver: | Ferd Eiendom AS | Adresse: | Postboks 6086 Etterstad, 0601 OSLO |
| Søker: | ARCASA Arkitekter AS | Adresse: | agveien 23 C, 0459 OSLO |
| Tiltakstype: | Blokk/bygård/terrassehus | Tiltaksart: | Oppføring |

# BRUKSTILLATELSE

Tillatelse til å ta et tiltak som krever godkjenning etter plan- og bygningslovens § 93 i bruk

Brukstillatelsen gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker (SAK), § 33.

**Brukstillatelsen gjelder for: De 3 nordligste oppgangene.**

I flg. kontrollerklæring fra ansvarlig kontrollerende er det registrert mindre vesentlige mangler. Disse er imidlertid ikke til hinder for midlertidig brukstillatelse.

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Storkunder, Team 1

Kåre B. Moltubakk
For avdelingsenhetsleder

Sven A. Sandberg
saksbehandler

Kopi til: Tiltakshaver

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

AS Realbygg
Postboks 233 Alnabru
0614 OSLO

KOPI

Dato: 24 AUG 2004

| Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200203629-61<br>**Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Sven Sandberg | Arkivkode: 531 |
|---|---|---|---|

| | | | |
|---|---|---|---|
| Byggeplass: | BERGENSGATA 26 | Eiendom: | 222/38/0/0 |
| Tiltakshaver: | Ferd Eiendom AS | Adresse: | Postboks 6086 Etterstad, 0601 OSLO |
| Søker: | ARCASA Arkitekter AS | Adresse: | agveien 23 C, 0459 OSLO |
| Tiltakstype: | Blokk/bygård/terrassehus | Tiltaksart: | Oppføring |

# BRUKSTILLATELSE

Tillatelse til å ta et tiltak som krever godkjenning etter plan- og bygningslovens § 93 i bruk

Brukstillatelsen 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.

**Brukstillatelsen gjelder for: Leiligheter i del syd.**

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Storkunder, Team 1

Rolf Holmboe
For avdelingsenhetsleder

Sven A. Sandberg
saksbehandler

Kopi til: Tiltakshaver

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

AS Realbygg
Postboks 233 Alnabru
0614 OSLO

KOPI

Dato: 25 OKT. 2004

| Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200203629-63<br>**Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Sven Sandberg | Arkivkode: 531 |
|---|---|---|---|

| | | | |
|---|---|---|---|
| Byggeplass: | BERGENSGATA 26 | Eiendom: | 222/38/0/0 |
| Tiltakshaver: | Ferd Eiendom AS | Adresse: | Postboks 6086 Etterstad, 0601 OSLO |
| Søker: | ARCASA Arkitekter AS | Adresse: | agveien 23 C, 0459 OSLO |
| Tiltakstype: | Blokk/bygård/terrassehus | Tiltaksart: | Oppføring |

# BRUKSTILLATELSE

Tillatelse til å ta et tiltak som krever godkjenning etter plan- og bygningslovens § 93 i bruk

Brukstillatelsen 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.

**Brukstillatelsen gjelder for: Resterende del av bygget.**

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Storkunder, Team 1

Kåre B. Moltubakk
For avdelingsenhetsleder

Sven A. Sandberg
saksbehandler

Kopi til: Tiltakshaver

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

KOPI

AS Realbygg
Postboks 233 Alnabru
0614 OSLO

Dato: 31 JAN 2006

| Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200203629-71<br>**Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Sven Sandberg | Arkivkode: 531 |
|---|---|---|---|

| | | | |
|---|---|---|---|
| Byggeplass: | BERGENSGATA 26 | Eiendom: | 222/38/0/0 |
| Tiltakshaver: | Ferd Eiendom AS | Adresse: | Postboks 6086 Etterstad, 0601 OSLO |
| Søker: | ARCASA Arkitekter AS | Adresse: | agveien 23 C, 0459 OSLO |
| Tiltakstype: | Blokk/bygård/terrassehus | Tiltaksart: | Oppføring |

# FERDIGATTEST - BERGENSGATA 26

Jfr. Plan- og bygningsloven § 99

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

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

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

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Storkunder, Team 1

Kåre B. Moltubakk
For avdelingsenhetsleder

Sven A. Sandberg
Saksbehandler

**Kopi til:** Tiltakshaver



Gjensidige

# Boligkjøperpakken

Alt du trenger til ditt boligkjøp – ferdig forsikret hele det første året.

## Boligkjøperpakke HUS

Gir deg alle de forsikringene du trenger for det nye huset ditt:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- standard bygningsforsikring for hus
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- råte, skadedyr, skade-insekter, mus og rotter

**Pris**: Boligkjøperpakken Hus koster **kr 19 900,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

## Boligkjøperpakke LEILIGHET

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye leiligheten din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- bekjempelse av veggedyr, kakerlakker og skjeggkre

**Pris**: Boligkjøperpakken Leilighet og fritidsleilighet koster **kr 9 950,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

## Boligkjøperpakke HYTTE

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye fritids-boligen din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- standard bygningsforsikring for hytte
- innboforsikring Pluss
- uhell i fritidsboligen
- råte, skadedyr, skade-insekter, mus og rotter

**Pris**: Boligkjøperpakken Hytte koster **kr 19 900,-** for hele det første året for frittstående hytte / tomannshytte / kjedet hytte. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i for-bindelse med overtakelsen.

Forsikringspakken tilbys kun av eiendomsmegleren som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte (maks 6 mnd. før overtakelse), mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen. Forsikringene løper/varer i ett år.

I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard bygningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Hus Pluss mot et tillegg i prisen, det gjør du ved å kontakte Gjensidige etter overtakelse av boligen. Horisonaldelt tomannsbolig og rekkehus i borettslag får kun kjøpt leilighetspakke. Dersom det er behov for egen bygningsforsikring må du kontakte Gjensidige.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Du vil motta pris på fornyelse av boligkjøperforsikringen ca. 1 måned før fornyelsen din.

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 03 100 eller e-post boligkjoperpakken@gjensidige.no. Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på gjensidige.no.