PRIVATMEGLEREN
RENOMMÉ

SAGADAMMEN 26

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Meglers verdivurdering

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Ferdigattest og tegninger

Grunnboksutskift

Tinglyste servitutter

Kommunale avgifter og eiendomsskatt

Likningsverdi

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tyder

TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang

SAGADAMMEN 26, 0884 OSLO

Gnr: 59 Bnr: 395 Seksjon: 84
0301 Oslo kommune.
Eierseksjon

Dato befaring:	28/04/2026
Utskriftsdato:	21/05/2026
Oppdragsnummer:	99390
Referansenr:	



MICHAEL MOE ASKAUTRUD
972 83 652
ma@tyder.no
Uavhengig Takstmann

Rapporten

Rapportens innhold og definisjoner følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgradene er vurdert etter NS 3600, så fremt dette ikke er i konflikt med de overordnede definisjonene av tilstandsgrader i forskriften til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader uttrykker den tilstand bygningsdelen/objektet er i forhold til et definert referansenivå.

- Tilstandsgrad 0, (TG 0): Bygningsdel nyere enn fem år, ingen symptomer og påkrevet dokumentasjon fremvist.
- Tilstandsgrad 1, (TG 1): Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon.
- Tilstandsgrad 2, (TG 2): Vesentlige avvik, feil utførelse, skade, vesentlig slitasje, risiko for skade på grunn av alder, etc.
- Tilstandsgrad 3, (TG 3): Store eller alvorlige avvik. Funksjonssvikt, sammenbrudd og behov for tiltak innen kort tid.
- Tilstandsgrad IU (TG IU): Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke.

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

Konklusjon tilstand

Bebyggelse

Eierseksjon i boligblokk med en ekstern bod i 1. etasje.
Gjennomgående leilighet over to etasjeplan, i 4.- og 5. etasje med to takterrasser.

Leiligheten disponerer garasjeplass for en bil med opplegg for elbillader, i felles garasjeanlegg.

Standard

Leiligheten er velholdt og holder i hovedsak standard fra ombygningsår 1998.

Oppgraderinger i leiligheten

Følgende større oppgraderinger er ifølge eier utført i den senere tid:

2025/2026: Vannlekkasje fra naboens takterrasse (til høyre sett fra inngangsparti) hvor vann trengte inn i nær/underliggende soverom, utbedret i regi av sameiet, med utbedring av taktekkingen hos naboen, samt utbedring av vegger og himlinger i soverommet. Taktekking på denne seksjonens takterrasse på inngangspartisiden ble samme tid kontrollert i regi av sameiet og funnet i orden.
2023: Vannlekkasje fra naboens takterrasse (til venstre sett fra inngangsparti) hvor vann trengte inn i nær/underliggende hovedsoverom, utbedret i regi av sameiet, med utbedring av taktekkingen hos naboen, samt utbedring av vegger og himlinger i soverommet.
2020: Utbedringer etter el-tilsyn.

Følgende større oppgraderinger er ifølge tidligere salgsoppgave utført i den senere tid:

2014: Ny HTH kjøkkeninnredning. Nye markiser over vinduer ved stue. Nye skillevegger/levegger på takterrasser.

2012: Utbedring etter vannlekkasje til utekran på takterrasse; opptørking, ny parkett i stue i 5. etasje og sparklet og malt vegger og himlinger i stue/kjøkken i 4. etasje.
2010: Ny beskyttelsesmembran og justering av fall mot sluk på alle takterrasser i sameiet.
2008: Rehabilitering av bad.

For detaljert informasjon om bygningens vedlikeholdsmessige status vises det til styret.

Referansenivå

Bygningen er oppført i 1971, og ombygget til leiligheter i 1998, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til ombygningsår og Forskrift til avhendingslova. Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Om vurderinger

Normal slitasje fra tidspunkt for legging av gulv, og normal slitasje på vegg- og himlingsoverflater ikke hensyntatt, da toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering.

Se for øvrig detaljert tilstandsbeskrivelse.

Tilstandsgrad 2:

- Våtromsgulv (Bad / 4. etasje)
- Våtromsvegger (Bad / 4. etasje)
- Utstyr for sanitærinstallasjoner (Bad / 4. etasje)
- Takkonstruksjon
- Vinduer
- Ytterdører
- Balkonger, terrasser ol.
- Ledningsnett for sanitærinstallasjoner
- Vannbåren varme
- Ildsteder
- Ventilasjon
- Overflater på innvendige gulv
- Utvendig solavskjerming

Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

Kunde:	Kjell Arne Bakke
Takstmenn:	Michael Moe Askautrud
Befaring/tilstede:	Eier: Kjell Arne Bakke, Takstmann: Michael Moe Askautrud

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Eierseksjon

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 0301 Oslo Gnr: 59 Bnr: 395 Seksjon: 84
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	13215.1 m²
Eierbrøk seksjon:	118 / 13006
Hjemmelshaver:	Kjell Arne Bakke
Adresse:	Sagadammen 26, 0884 OSLO
Sameiets navn:	Sameiet Sagadammen
Regnskapsfører:	OBOS Eiendomsforvaltning AS

Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider:	Vedlagt:
Eier	28/04/2026		Opplysninger gitt av eier under befaring.		
Egenerklæring	21/05/2026		Eiers egenerklæring mottatt på e-post.		
Ambita infoland	27/04/2026		Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.		

Bygninger på eiendommen

Leilighet

Bygningsdata

Byggeår	1971, og ombygget til leiligheter i 1998

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
1. etasje	0	5	0	0
4. etasje	94	0	0	0
5. etasje	27	0	0	78
Sum bolig:	121	5	0	78
Sum BRA:	126			

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
1. etasje		Ekstern bod	
4. etasje	Bad, Entré, Stue/kjøkken, To soverom		
5. etasje	Stue, Soverom		

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet.

Leilighet

Generelle opplysninger

Beskrivelse: Eier opplyser om at det ligger rør for sentralstøvsuger i vegger. Systemet er koblet fra.

Felles bygningsdeler

Beskrivelse: Det er i hovedsak ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets ansvarsområde. Det gjelder i hovedsak yttervegger, takkonstruksjon, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper og trapperom, balkonger/terrasser, etasjeskiller, piper og fyringsanlegg.
Nevnte bygningsdeler er vurdert i den grad de har tilknytning til leiligheten, som eks. overflater på innside av yttervegger mot leiligheten, overflate på pipe i leiligheten, etc.

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i betong.
- Yttervegger med bærende konstruksjoner i betong, og utfyllende bindingsverksvegger. Fasader er kledd med trepanel og fasadeplater.
- Tilnærmet flate yttertak i betong- og trekonstruksjon, tekket med membran/folie, samt beskyttelsesmembran og trelemmer/terrassegulv på takterrassen.

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper i betong.
- Etasjeskiller i betong.
- Dørcalling.
- Felles bergvarmeanlegg, tilknyttet varmt forbruksvann og vannbåren gulvvarme i 4. etasje.
- Bygningen har personheis.

Takkonstruksjon og taktekking

På takkonstruksjonen beskrives hva slags type form taket har og hva det er tekket med. Dersom boligen har krypeloft, er dette besiktiget i den grad det er tilgjengelig under befaringen. Videre blir det vurdert i forbindelse med lufting, eventuelle lekkasjer, kondens, etc.
Ved eventuell besiktigelse av flate yttertak undersøkes fall, sluk og overløp, samt øvrige detaljer i forbindelse med utførelse. Eventuelle innvendige nedløp er ikke mulig å undersøke da dette ligger skjult i konstruksjonen.
Dimensjonering av konstruksjonen er ikke vurdert, med unntak av en visuell vurdering av skjevheter.

Takkonstruksjon

Beskrivelse: Tilnærmet flate yttertak i betong- og trekonstruksjon.
Yttertaket er tekket med membran/folie fra ombygningsår, samt beskyttelsesmembran og trelemmer/terrassegulv på takterrassen.

Tilstandsvurdering: Ifølge Sintef Byggforsks byggdetaljblader er levetiden på denne type tekking estimert til 20-30 år. Tekkingen har derfor oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid og blitt vurdert til TG 2. Nevnte forhold medfører forhøyet risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i takkonstruksjonen og underliggende rom.

Yttertaket over 5. etasje er kun besiktiget fra takterrasse, da det er for høyt til å benytte stige i henhold til våre HMS retningslinjer, som medfører at selve taktekkingen ikke er inspisert. Taktekking under takterrasse er tildekket av terrassebord, som gir store begrensninger i forbindelse med inspeksjon. Tilstandsvurdering er derfor kun basert på alder.

Konstruksjonen ligger under sameiets ansvarsområde, men har i dette tilfellet særlig nær tilknytning til leiligheten, og er derfor tilstandsvurdert i rapporten. TG: 2

Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider

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

Dokumentasjon

Beskrivelse: - Samsvarserklæring fra Hauge Elektro AS, signert og datert 09.02.2023, er fremvist for følgende arbeider: Sjekk av kurser etter vannlekkasjer.
- Samsvarserklæring fra Hauge Elektro AS, signert og datert 10.02.2022 er fremvist for følgende arbeider: Montere lamper som kunden har selv. Bytte styring til markise. Sjekk av lamper på badet.

Dokumentasjon er ikke fremvist for øvrige arbeider med dokumentasjonskrav de siste fem årene, som omfatter utbedringer i forbindelse med takterrasser, som tidligere er nevnt under oppsummering i konklusjonen. Arbeidene er utført i regi av sameiet, og eier innehar derfor ikke dokumentasjon.

Trapper

Det er gjort vurderinger i forhold til skader, slitasje og materialbruk. Det er også vurdert lovlighetskrav i forhold til rekkverk.

Trapper

Beskrivelse: U- trapp i trekonstruksjon, med rekkverk i trekonstruksjon i og over trappen. Rekkverkshøyden er målt til ca. 90-94 cm.

Tilstandsvurdering: Trappen er av noe eldre dato, og har noe slitasje, samt noe knirk ved normal gange. TG 1 er gitt etter en helhetsvurdering.

Trapper skal ha håndløpere på begge sider av trappen. I dette tilfellet er det kun håndløper på en av sidene. Dette punktet er ment som en opplysning med hensyn til sikkerhet. Iht. Forskrift til avhendingslova skal det ikke settes tilstandsrapport på HMS avvik. TG: 1

Vinduer og dører

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

Vinduer

Beskrivelse: Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 1997.

Tilstandsvurdering: Vinduer er av noe eldre dato og det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne. TG 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje. TG: 2

Ytterdører

Beskrivelse: Entrédør i brannklasse B-30.
Tofløyede balkongdører med tolags isolerglass, produsert i 1997.

Tilstandsvurdering: Ytterdører er av noe eldre dato og det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne. TG 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje. TG: 2

Innvendige dører

Beskrivelse: Profilerte innvendige dører.

Tilstandsvurdering: Det er noe merker og slitasje. TG 1 er gitt etter en helhetsvurdering. TG: 1

Etasjeskiller

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

Etasjeskiller

Beskrivelse: Etasjeskiller i betong.

Tilstandsvurdering: Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom:
4. etasje: Entré, stue/kjøkken og begge soverom.
5. etasje: Stue og soverom.

Høydeforskjell på gulvet er målt til mindre enn 10 mm over en lengde på 2 m og mindre enn 15 mm på hele gulvets lengde, og er derfor vurdert til TG 1.

TG: 1

Balkonger, terrasser, og lignende

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

Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse: Leiligheten har to takterrasser i trekonstruksjon, med adkomst fra stue i 5. etasje, på hhv. ca. 34 og ca. 44 m². Terrassebord på tilfarere/trelemmer og rekkverk i aluminiumskonstruksjon. Felter i herdet glass på rekkverk på terrassen over stue/kjøkken. Rekkverkshøyden er målt til ca. 105 cm.

Tilstandsvurdering: TG 2 er gitt på grunn av alder og normal bruksslitasje, samt værslitasje og sprekkdannelser i terrassebord.

Rekkverkshøyden fraviker fra gjeldende forskrifter. Ved høydeforskjell til underliggende terreng på mer enn 10 m, skal rekkverk være minimum 1,2 m over gulv. Dette punktet er ment som en opplysning med hensyn til sikkerhet. Iht. Forskrift til avhendingslova skal det ikke settes tilstandsrapport på HMS avvik.

Kun innvendige overflater er vurdert, da hovedkonstruksjon ligger under sameiets ansvarsområde.

TG: 2

Ventilasjon, varme og sanitær

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.
Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg.

Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse: Ledningsnett for vann er i rør i rør systemer fra 2008 i bad, og i kobber fra ombygningsår for øvrig.
Badets rør i rør systemer har fordelerskap montert i bad. Dreneringsrør fra fordelerskap med utløp i bad.

Avløpsrør i plast, fra 2008 i bad og fra ombygningsår for øvrig.

Det er opplegg for vann og avløp i stue i 5. etasje.

Leilighetens hovedstoppekraner for varmt- og kaldtvann er montert i benkeskap i kjøkken.

Tilstandsvurdering: Funksjon på vanntrykk og avløp er undersøkt, og er funnet tilfredsstillende. Hovedstoppekraner er ikke funksjonstestet da de er av noe eldre dato, som er vurdert som en risiko ved funksjonstesting.

Rør i rør systemer skal ved lekkasje lede lekkasjevann til sluk. I dette tilfellet er endetettingen/pluggingen på vannrørene som går til kjøkkenet ikke tilfredsstillende tette, som gir risiko for at eventuelt lekkasjevann kan renne ut i kjøkkenet og medføre vannskader.

I henhold til Sintef Byggforsk har kobberrør til innvendig bruk i bolig en anbefalt brukstid på 40 - og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25-100 år avhengig av påvirkende faktorer.

I henhold til Sintef Byggforsk har avløpsrør i plast til innvendig bruk i bolig en anbefalt brukstid på 30 - og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25-75 år avhengig av påvirkende faktorer.

Røropplegget i leiligheten utenfor badet har i dette tilfellet oversteget mer enn halvparten av anbefalt brukstid. Forholdet kan gi forhøyet risiko for vannlekkasjer.

TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold. TG: 2

Vannbåren varme

Beskrivelse: Vannbåren gulvvarme er ifølge eier lagt i hele 4. etasje. Eier opplyser om at anlegget er tilknyttet felles bergvarmeanlegg.
Fordelerskap i skyvedørsgarderobe/bod i entré.

Tilstandsvurdering: TG 2 er gitt på grunn av alder på anlegget og tilhørende røropplegg. Forholdet medfører forhøyet risiko for at det kan oppstå lekkasjer som kan medføre vannskader.

Tilstandsvurderingen gjelder kun anlegget i leiligheten, og er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. Felles bergvarmeanlegg er ikke vurdert. TG: 2

Ildsteder

Beskrivelse: Gasspeis i stue/kjøkken i 4. etasje.

Tilstandsvurdering: TG 2 er gitt på grunn av alder. Ildstedet er ikke funksjonstestet under befaringen. TG: 2

Ventilasjon

Beskrivelse:	Friskluft via spalteventiler i de fleste vinduer. Ventilator i kjøkken med styring til avtrekk fra kjøkken og bad. Luftespalte med lufttilførsel under dører.
Tilstandsvurdering:	Funksjon på avtrekk er undersøkt, og er funnet tilfredsstillende. Det er ingen tilluft i soverom i 4. etasje. Dette medfører begrenset med tilluft og luftsirkulasjon, samt redusert luftkvalitet i soverom og leiligheten generelt. TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold. TG: 2

Kjøkken

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

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse:	Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate i steinkomposittt med underlimt kum i rustfritt stål. Glassplate på vegg over benkeskap. Ventilator med styring til avtrekk i bad. Induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og mikrobølgeovn er integrert i innredningen. Automatisk vannstopper og komfyrvakt er montert. HTH kjøkkeninnredning fra 2014, ifølge tidligere salgsoppgave.
Tilstandsvurdering:	Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier. Kjøkkeninnredningen er av noe eldre dato, men fremstår som godt vedlikeholdt og er derfor vurdert til TG 1. TG: 1

Innvendige overflater

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

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse:	Innvendige gulv er belagt med trestavs parkett.
Tilstandsvurdering:	Det er noe merker og slitasje. TG 1 er gitt etter en helhetsvurdering. TG: 1

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse:	Stue/kjøkken: Innvendige gulv er belagt med trestavs parkett.
Tilstandsvurdering:	Det er noe fuktskader og delaminering på parkett, på to steder i stue/kjøkken, og det er derfor gitt TG 2. TG: 2

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse:	Sparklet og malte overflater på plater/murpuss.
Tilstandsvurdering:	TG: 1

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse:	Sparklet og malte plater. Himlingshøyder: 4. etasje: ca. 2,55-2,61 m målt i entré, stue/kjøkken og begge soverom. 5. etasje: ca. 2,38 m målt i stue og soverom.
Tilstandsvurdering:	TG: 1

Diverse utstyr og bygningsdeler

Her beskrives utstyr og bygningsdeler som tidligere ikke er beskrevet.

Fast inventar

Beskrivelse:	4. etasje: Skyvedørsgarderobe i begge soverom. Skyvedørsgarderobe/skapbod i entré/under trapp. 5. etasje: Skyvedørsgarderobe i soverom.
Tilstandsvurdering:	TG: 1

Utvendig solavskjerming

Beskrivelse:	Elektriske markiser er montert utenfor vinduer i stue/kjøkken, og over vinduer/balkongdør mot takterrassen over stue/kjøkken.
Tilstandsvurdering:	TG 2 er gitt på grunn av alder og normal slitasje. TG: 2

Elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget er delvis vurdert på en veldig forenklet måte, dersom det er mer enn fem år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.
Vurderingen består i hovedsak av å se etter åpenbare feil, som løse ledninger, lamper eller utstyr som henger løst, eller andre tilsvarende feil som ufaglærte kan oppdage når boligen er møblert og i bruk. Det er ikke flyttet på møbler og annet inventar for å besiktige hvert elektrisk punkt.
Grunnen til at vurderingen er så enkel, er at elektro er et komplisert og stort fagfelt, og undertegnede ikke har spisskompetanse på området.
I henhold til forskrift til avhendingslova, skal det ikke settes tilstandsgrad på det elektriske anlegget.

Elektrisk anlegg

Beskrivelse:

Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el-tilsynet, nyere enn fem år.

Sikringstavle med jordfeilautomater, automatsikringer og jordfeilbryter, montert i skap/bod under trapp.
Det elektriske anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen.

Dokumentasjon:
- Samsvarserklæring fra Hauge Elektro AS, signert og datert 09.02.2023, er fremvist for følgende arbeider: Sjekk av kurser etter vannlekkasjer.
- Samsvarserklæring fra Hauge Elektro AS, signert og datert 10.02.2022 er fremvist for følgende arbeider: Montere lamper som kunden har selv. Bytte styring til markise. Sjekk av lamper på badet.
- Samsvarserklæring fra Hauge Elektro AS, signert og datert 11.05.2020 er fremvist for følgende arbeider: Utbedring av punkter i Hafslundrapport.
- Samsvarserklæring fra Hauge Elektro AS, signert og datert 26.02.2020 er fremvist for følgende arbeider: Sjekk/bytte av komfyrvakt.
- Samsvarserklæring fra Elektriker Gruppen AS, signert og datert 24.06.2014, er fremvist for følgende arbeider: Kompletering kjøkken. Oppelegg for stikk på takterrasse.
- Samsvarserklæring fra Kjelsås Elektro AS, signert og datert 25.03.2013, er fremvist for følgende arbeider: Byttet stikk venstre side av speil på bad. Fra enkel til dobbel stikkontakt.
- Samsvarserklæring fra Kjelsås Elektro AS, signert og datert 23.02.2012, er fremvist for følgende arbeider: Opplegg stikk, stue, sov, stue 2. etg. Satt opp dimmer til stuelys v/ kjøkken.
- Samsvarserklæring fra Kjelsås Elektro, (signert, men ikke datert) er fremvist for følgende arbeider: Byttet stikk i bod til 4-veis kontakt. Loft stue installert en ny 4-veis kontakt itillegg til det som var. Flytting av stikk (6-veis+2-veis) på vegg - loft stue. Remontering av lampe /lampettledning i garderobe.
- Det er fremvist dokumentasjon for utført el-tilsyn datert 25.02.2020, hvor det ble registrert avvik. Avvikene ble utbedret i ettertid og avvikene er i dag registrert som lukket i tilsynsrapporten.

Følgende spørsmål er stilt eier:
- Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? Noe arbeider i forbindelse med oppussing av kjøkken i 2014 og rehabilitering av bad i 2008, samt enkelte mindre løpende arbeider i regi av tidligere og nåværende eier. Ukjent, men sannsynligvis ombygningsår for øvrig.
- Løses sikringene ofte ut? Nei.
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei.
- Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? Ja.
- Når ble det sist gjennomført el-tilsyn i boligen? 25.02.2020.

Tilstandsvurdering:

For elektriske anlegg er det krav om samsvarserklæring fra godkjent installatørbedrift, på alle arbeider utført etter 01.01.1999. I dette tilfellet foreligger ikke samsvarserklæring for deler av anlegget. Dette kan medføre en økt risiko, dersom det ikke er utført av en godkjent installatørbedrift, som har gjort de nødvendige kontrollene for å sikre eget arbeid.

Det anbefales på generelt grunnlag at anlegget kontrolleres av en el-takstmann. Dette anbefales på alle anlegg i forbindelse med boligsalg.

Våtrom - Bad/vaskerom

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

Dokumentasjon – Bad, 4. etasje

Beskrivelse:

Badet er ifølge tidligere salgsoppgave rehabilitert i 2008.

Overtagelsesrapport er fremvist som dokumentasjon. Tore Orvei AS, 25.06.2008.
Drift og vedlikeholdsinnstruks bad er fremvist. Tore Orvei AS, 26.06.2008.

Det foreligger ikke øvrig dokumentasjon for utførelse av eller FDV dokumentasjon for badet.

Våtromsgulv – Bad, 4. etasje

Beskrivelse: Fliser på betong. Sluk i plast.

Tilstandsvurdering: Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og er funnet ikke tilfredsstillende. Fall mot sluk på gulv under badekar og slukhøyde er ikke nøyaktig kontrollert, da badekaret forhindrer kontrollmulighetene

Det er registrert svakt fall mot sluk på gulvet i henhold til gjeldende forskrifter, samt mindre områder med motfall utenfor badekaret.

Det er noe stående vann på gulvet under badekaret, som tyder på motfall på gulvet under badekaret, som gir risiko for at overflatevann ikke renner mot sluket.

I henhold til gjeldende forskrifter skal det være fall mot sluket. Forholdet medfører risiko for at overflatevann ikke renner mot sluket, og kan bli stående på deler av gulvet. Konsekvensen av fallforholdet er høyere fuktpåkjenning på konstruksjonen og risiko for vannskader.

I henhold til gjeldende forskrifter om fall mot sluket, skal toppen av membranen ved dørterskel være min. 25 mm høyere enn sluket. I dette tilfellet er det mindre enn dette kravet. Forholdet medfører risiko for at vann kan renne over membranen ved terskel og forårsake vannskade utenfor badets våtsone.

Sluk har begrenset tilkomstmulighet, som begrenser mulighet for inspeksjon, samt vil gjøre rengjøring utfordrende.

Det er funnet hulromslyd under enkelte fliser. Årsak kan være at det ikke er oppnådd full limdekning, og/eller bruksbelastning. Mindre områder med hulromslyd i fliser utløser ingen store skader så lenge større deler av flisen har god limdekning. I dette tilfellet er det registrert hulromslyd i få fliser. Forholdet kan endres over tid og bør kontrolleres med tiden.

Det er noe misfarging i flisfuger.

Gulvkonstruksjonen, sluk og vanntett sjikt har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Dette gir økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen.

TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold. TG: 2

Våtromsvegger – Bad, 4. etasje

Beskrivelse: Flislagte overflater.

Tilstandsvurdering: Det er noe misfarging og rissdannelser i fuger ved dusj/badekar.
På fliser rundt badekaret er det noe sprekkdannelser og manglende fug.
Rundt avløpsrør under servant er det manglende tetting.

Vegger i våtrom skal ha vanntett sjikt (membran) i våte soner. Denne typen konstruksjon har ifølge Sintef Byggforsk normal levetid på ca. 15-20 år og konstruksjonen har derfor oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Dette gir økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen.

TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold. TG: 2

Overflater på innvendig himling – Bad, 4. etasje

Beskrivelse: Sparklet og malte plater.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Fast inventar, generelt – Bad, 4. etasje

Beskrivelse:	Baderomsinnredning bestående av benkeskap og høyskap med glatte fronter. Speil over servant.
Tilstandsvurdering:	Det er noe antydninger til fuktskader/svelling i nedre del av benkeskapet. TG 1 er gitt etter en helhetsvurdering. TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 4. etasje

Beskrivelse:	Dusj i badekar, dobbel servant i helstøpt plate, veggfestet klosett med innebygget sisterne og opplegg for vaskemaskin.
Tilstandsvurdering:	Det er noe sprekkdannelser i fug mellom vegg og badekar/servant. Det er inspeksjonsluke med lufting på langvegg av badekaret og inspeksjonsluke uten lufting på kortveggen på badekaret. Det medfører noe begrenset lufting under badekaret, som gir noe økt risiko for fukt- og kondensproblemer. Det er ikke etablert dreneringsspalte fra innebygget sisterne. Dette medfører risiko for at ev. lekkasjer/fukt i sisternekassen ikke blir oppdaget, og gir økt risiko for vannskader ved eventuelle lekkasjer. TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold, alder i forhold til forventet levetid og bruksslitasje. Eldre sanitærutstyr har økt risiko for bl.a. skader, utettheter og lekkasjer, og kan ha økt behov for vedlikehold. Eier opplyser om at boble- og trykkfunksjoner på badekaret ikke fungerer, og at det derfor kun fungerer som et normalt badekar. TG: 2

Ventilasjon – Bad, 4. etasje

Beskrivelse:	Avtrekk i himling tilknyttet ventilator i kjøkken. Luftespalte med lufttilførsel under dør.
Tilstandsvurdering:	Funksjon på avtrekk er undersøkt, og er funnet tilfredsstillende. TG: 1

Hulltaking – Bad, 4. etasje

Beskrivelse:	Hulltaking er ikke utført da veggene i våtsoner er mot naboleilighet og kjøkkeninnredning, hvor det ikke er egnet for hulltaking.
Tilstandsvurdering:	TG: IU

Rapportens forutsetninger:

Tilstandsrapporten er utarbeidet for å ivareta de bestemmelser som er gitt i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet med tilstandsrapporten er å gi forbrukere/kjøpere et betryggende og korrekt informasjonsgrunnlag før boligkjøp, og gi selgere en korrekt fremstilling av egen bolig, med det målet å unngå konflikt i etterkant av bolighandelen. Tryggere bolighandel og tilstandsrapporten gjelder for avhending av helårs- og fritidsboligbebyggelse, når kjøperen er en forbruker, som definert i avhendingslova § 1-2 tredje ledd.

I denne rapporten er det gjort vurdering av de bygningsdeler som er definert i tryggere bolighandel. I tillegg er det gjort undersøkelser av enkelte bygningsdeler, som Tyder As, bransjen generelt og rettspraksis anser som relevante ved avhending av boligeiendom. Referansenivået for tilstandsvurderinger er byggeår med tilhørende tekniske forskrifter, tryggere bolighandel og NS 3600:2018.

Tilstandsvurderingen utføres ved visuelle observasjoner, samt de konkrete undersøkelser som angis i tryggere bolighandel. Det utføres ikke destruktive inngrep, med unntak av eventuell hulltaking, der dette er påkrevet i forbindelse med våtrom og rom under terreng. Dersom det ikke er foretatt hulltaking, opplyses det om grunnen til dette.

Takstmannen skal i utgangspunktet flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for tunge tepper, møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold. Tepper og lignende flyttes ikke på, hvis hensikten kun er besiktigelse av gulvoverflaten under teppet, uten mistanke om skader. Det samme gjelder for bilder, malerier og lignende som henger på veggoverflater.

Takkonstruksjon/Yttertak vil primært bli inspisert fra loft/innsiden og utvendig fra bakken og terrasser, hvis ikke stige er fremsatt ved befaringen og alle HMS forhold er ivaretatt. For undersøkelser og arbeid i høyden gjelder arbeidstilsynets retningslinjer. Dersom det er høyere enn 2 meter, skal utførende ha fallsikring for å undersøke bygningsdelene. Takstmannen benytter ikke fallsikringsutstyr for arbeid i høyden ved en normal tilstandsrapport, da det ikke er mandat til dette i henhold til tryggere bolighandel eller NS 3600:2018.

Elektriske anlegg vurderes på et veldig enkelt nivå. I henhold til tryggere bolighandel skal det ikke settes tilstandsgrad på elektriske anlegg. Dette inkluderer varmekabler og andre varmekilder. Varmekilders funksjon kontrolleres ikke av takstmannen under befaringen. Installasjoner som downlights eller lignende, demonteres ikke i forbindelse med besiktigelsen. Det anbefales generelt å få utført en el.-takst/el.-kontroll ved alle boligsalg, da takstmannen ikke har fagkompetanse på el.anlegg, og det kan derfor ikke regnes med at takstmannen kan avdekke feil, eller stå ansvarlig for feil på det elektriske anlegget.

Pipe og ildsteder besiktiges visuelt på overflater under befaringen, og vurderes etter enkle kriterier. Ildsteder og pipeløp blir ikke funksjonstestet.

I de tilfeller det er snø på bygningsdeler/eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket.

Tilstandsgrader:
Tilstandsgrader for hver bygningsdel er vurdert i forhold til det overordnet nivå, og de prinsipper som er oppgitt i tryggere bolighandel § 2-23. På detaljnivå for den enkelte bygningsdel, er det tryggere bolighandel og NS 3600 som er referansenivået for valg av tilstandsgrad. Tilstandsgrader/TG: er uttrykk for hvilken tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

TG 0: Bygningsdeler uten avvik, slitasje og alderspåvirkning, nyere enn fem år. Dokumentasjon er fremlagt der dette er påkrevd.
TG 1: Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten. Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.
TG 2: Vesentlige avvik. TG 2 benyttes i flere sammenhenger. Dette gjelder i hovedsak slitasje i forhold til forventet levetid,

feil utførelse, nedsatt funksjon og manglende dokumentasjon der dette er påkrevd iht. regelverk for utførelse. TG 2 signaliserer at man bør være oppmerksom og holde angitt bygningsdel under oppsyn. Gjenværende brukstid kan være begrenset. Skader og behov for vedlikehold kan oppstå.
TG 3: 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.
Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimatet omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke nødvendigvis rehabilitering av bygningsdelen eller hele rommet. Estimatet gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.
TG IU: Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke. Eksempelvis snødekt tak, eller rom/bygningsdel som ikke var tilgjengelig på befaringstidspunktet. Det bør gjøres tiltak for å få undersøkt bygningsdelen, da den kan ha avvik som ikke er avdekket.

Areal:
Oppmåling av areal etter Norsk Standard, Areal- og volumberegning av bygninger (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m^2), og gjelder for tidspunkt for oppmåling.
I rapporten henvises det til internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og areal av innglasset balkong (BRA-b). Summen av disse utgjør totalt bruksareal (sum BRA).
I tillegg opplyses arealer av åpne balkonger, terrasser, veranda og altan tilknyttet boenheten, med betegnelsen terrasse- og balkongareal (Åpent areal/TBA).
Som tilleggsinformasjon kan det opplyses om ikke-måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde (ALH). Summen av BRA og ALH betegnes gulvareal (GUA).
Fordelingen mellom de ulike arealtyper er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

Erfaring- og kompetansekrav:
Takstmannen/bygningssakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstoppdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningssakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Tyder As. Tyder As har blant bransjens høyeste erfarings- og kompetansekrav til de som utfører denne tilstandsrapporten.

Gyldighet:
Rapporten kan ikke være eldre enn ett år fra befaringsdato til den datoen kjøper binder seg til å kjøpe boligen. Etter ett år bør Tyder As kontaktes for å foreta en oppdatering av rapporten. Oppdatering bør også foretas dersom det gjøres endringer i boligen etter befaringstidspunktet.
Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøper undersøkelsesplikt. Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette bør gjøres før rapporten anvendes/tas i bruk.

Rettigheter:

Denne rapporten er utarbeidet av Tyder AS, som innehar samtlige opphavsrettigheter til rapportens innhold. Bruksrett til rapporten er begrenset og gis utelukkende til den betalende oppdragsgiver og/eller tilknyttet eiendomsmegler, og kun for det formål rapporten opprinnelig er bestilt for.
Rapporten kan ikke, helt eller delvis, overdras, videreformidles, gjenbrukes eller på annen måte benyttes av tredjepart uten forutgående skriftlig samtykke fra Tyder AS.
Enhver bruk av rapporten utover det avtalte formålet forutsetter at Tyder AS er varslet på forhånd og har gitt uttrykkelig skriftlig godkjenning. Manglende etterlevelse anses som et brudd på Tyder AS' rettigheter, og Tyder AS kan ikke bli holdt ansvarlig.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 16.10.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Renommè	Oppdragsnr.	40260102
Addresse	Sagadammen 26		
Postnr.	0884	Sted	OSLO
Selgers navn	Kjell Arne Bakke		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

20.06.2018

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

14.12.2018

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Sameiet har tegnet husforsikringen

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Det er montert aqua-alarm under kjøkkenbenk.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Arbeidet er utført i regi av sameiet som har har navnet på aktuelt firma.

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Utbedret: Det har i min tid her vært lekkasje fra tak to ganger ned i soverom i 4. etasje (2022/2023 og 2025/2026). Dette ble utbedret av sameiet. Sameiet har ansvar for takene, inkludert membranene, beskyttelsesmembranene og trelemmene på terrassene.

Initialer selger:
K A

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Reparert/byttet deler av membranen hos meg og de to aktuelle naboene i regi av sameiet. Sameiet fikk fjernet deler av tak/vegger og våt isolasjon i soverom, tørket opp, byttet plater, malte og pusset opp rommene til den stand de var før lekkasjen.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Arbeidet er utført i regi av sameiet, som har navn på utførende firmaer.

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Samme kommentar som under Yttertak.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Arbeidet er utført i regi av sameiet som har navn på utførende firmaer.

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Sjekk av kurser etter vannlekkasje, sjekk/bytte av komfyrvakt, montert lamper, byttet styring til markise, sjekk av lamper på badet, utbedring av punkter i Hafslund-rapport/NELFO-rapport.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Dokumenter fra Nelfo og Hauge Elektro i Boligmappa om arbeide og dokumentasjon av det elektriske anlegget, blant annet risikovurdering, sluttkontroll og samsvarserklæring.

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

Elvia, 25.02.2020

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Ja, fire avvik ble utbedret: komfyrvakt på kjøkken og tre avvik i sikringsskap.

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av ☐ Ja, kun av ufaglært

faglært
og
ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

App-styrt gulvvarme

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Arbeidet var i regi av sameiet som har dokumentadjonen.

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Opplegg for el-lader til bil klargjort, men det er ikke satt opp kontakt.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Arbeidet var i regi av sameiet, som har har navn på firmaet som utførte arbeidet.

Kjenner du til om garasje/carport, og eventuelle innredning/endringer av dem, er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Rør til sentralstøvsuger og slange mangler og er koblet fra, rør ligger i kjellerbod. Øverste skuff i oppvaskmaskin må dyttes litt ekstra på for å få den helt inn. Radonmåling i regi av sameiet ukjent for meg.

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☐ Nei ☑ Ja

Øvrige kommentarer:

Skade i parkett på stua etter lekkasje fra juletrefot og sprekker i parkett i 4. etasje, blant annet etter vannsøl ved oppvaskkum. Lys i speil på bad virker ikke.

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

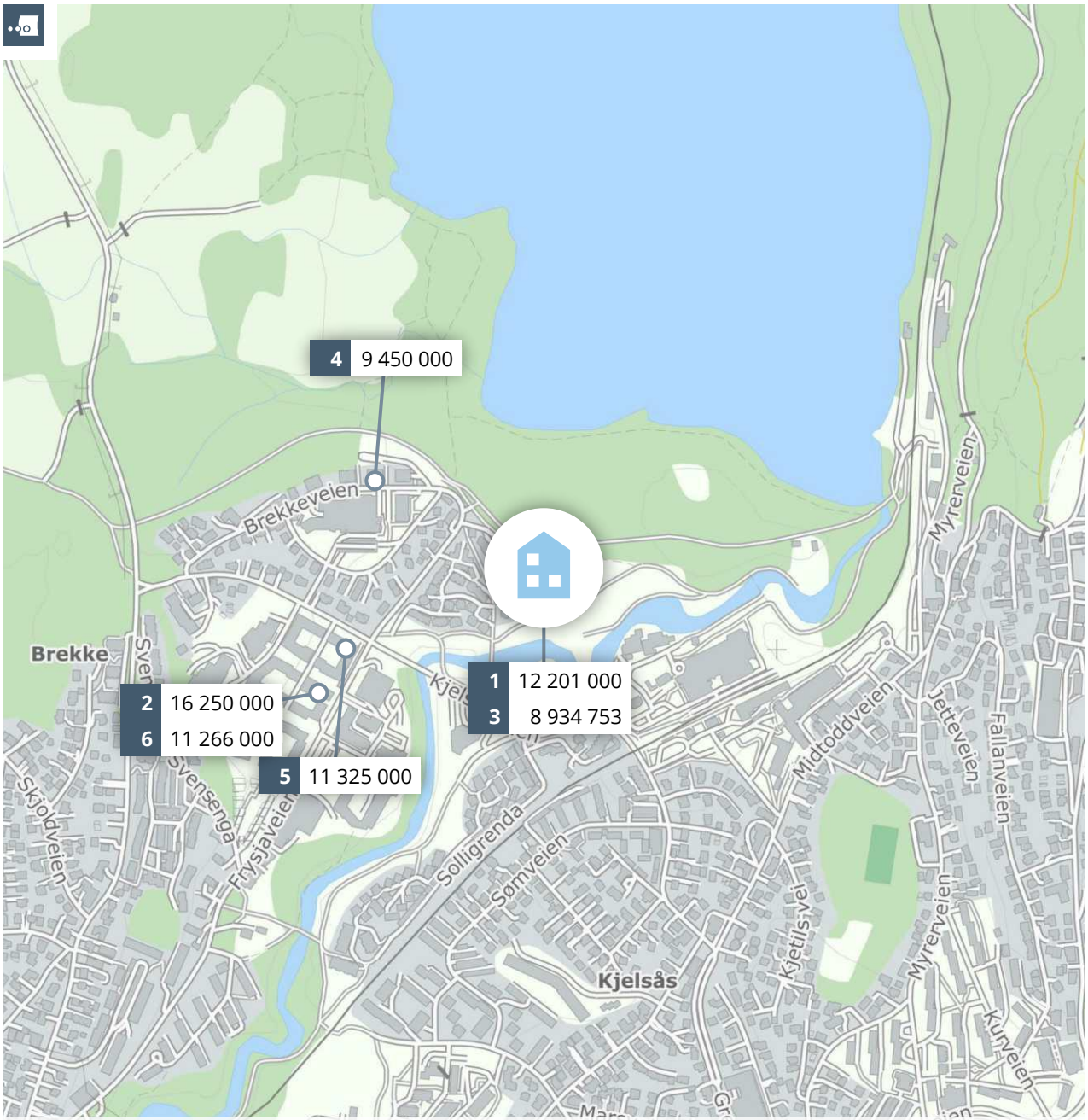
☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 16.10.2026

Signert av *Kjell Arne Bakke*

Initialer selger:
K A

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):



Meglers verdivurdering

SAGADAMMEN 26

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Renommé AS den 20.05.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Sigmund Ruud.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Sagadammen 26, 0884 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1971

GNR 59 BNR 395 FNR 0 SNR 84 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS Brekkestranda

Verdivurdert til

13 460 000

37 686	13 497 686	107 143
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	126 m²	- m²	- m²	78 m²	- m²	- m²
Byggeår						1971

Fellesutgifter	6 529
Formue	4 526
Soverom	3
Etasje	4

Balkong Heis Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Sagadammen 26 135 m² 1971 3. etg 3 sov	10.09.2024	11 950 000	**12 150 000**	51 000	12 201 000	**90 378**
2	Frysjaveien 42 P 140 m² 2021 2. etg 3 sov	22.04.2026	16 200 000	**16 250 000**	0	16 250 000	**116 071**
3	Sagadammen 26 97 m² 1998 2. etg 3 sov	08.04.2025	8 190 000	**8 900 000**	34 753	8 934 753	**92 111**
4	Brekkeveien 14 92 m² 2011 3. etg 3 sov	23.09.2025	8 950 000	**9 450 000**	0	9 450 000	**102 717**
5	Kjelsåsveien 164 B 113 m² 2019 2. etg 4 sov	13.01.2026	11 450 000	**11 325 000**	0	11 325 000	**100 221**
6	Frysjaveien 42 P 115 m² 2021 1. etg 4 sov	08.10.2025	10 900 000	**11 266 000**	0	11 266 000	**97 965**

Lys og romslig toppleilighet over to plan med store takterrasser, gode solforhold og gjennomgående høy bokomfort. Leiligheten har en åpen og innbydende planløsning med store vindusflater, generøs takhøyde og flotte lysforhold.

Stue- og kjøkken området fremstår som et naturlig samlingspunkt med gasspeis, vannbåren gulvvarme og HTH-kjøkken fra 2014 med steinkompositt benkeplate og integrerte hvitevarer.

Boligen har tre gode soverom med skyvedørsgarderober, samt en ekstra stue i øverste etasje som egner seg godt som TV-stue, hjemmekontor eller bibliotek. Badet ble rehabilitert i 2008 og har flislagte overflater, dobbel servant og opplegg for vaskemaskin.

Fra toppetasjen er det direkte adkomst til to takterrasser på ca. 34 og 44 kvm med skjermet beliggenhet, gode solforhold og flott utsikt. Leiligheten har heisadkomst og bruksrett til parkeringsplass. A-konto bergvarme og gass er inkludert i felleskostnadene.

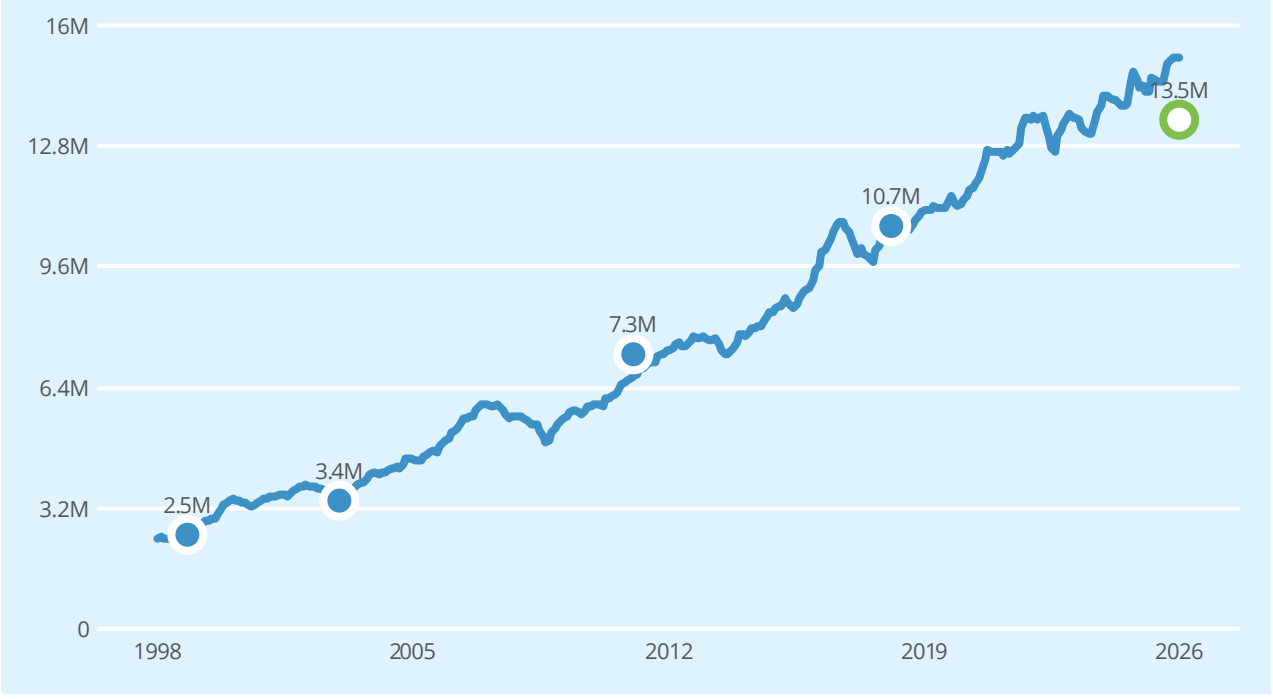
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er

sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
25.05.2018	07.06.2018	14.12.2018	9 250 000	10 700 000	0	10 700 000	2
20.05.2011	31.05.2011	29.09.2011	5 900 000	7 300 000	0	7 300 000	
02.04.2003		02.04.2003	-	3 400 000	-	3 400 000	
18.02.1999		18.02.1999	-	2 500 000	-	2 500 000	

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. Har ikke blitt solgt noen tilsvarende leiligheter på mange år.

Leiligheter til salgs i 884 OSLO nå

13
leiligheter til salgs

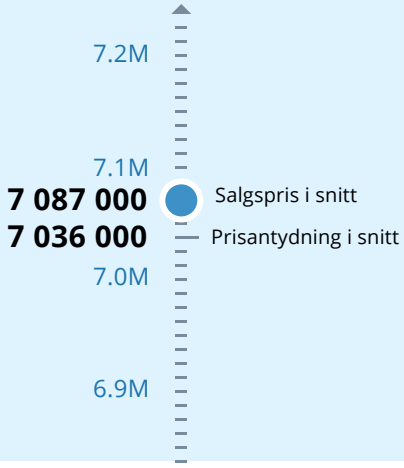


Annonsene har i snitt ligget ute i

61
dager

Leiligheter solgt i 884 OSLO siste 3 mnd

17
leiligheter solgt

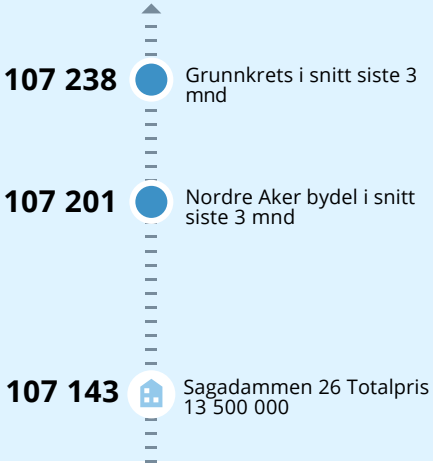


Solgt i snitt i løpet av

29
dager

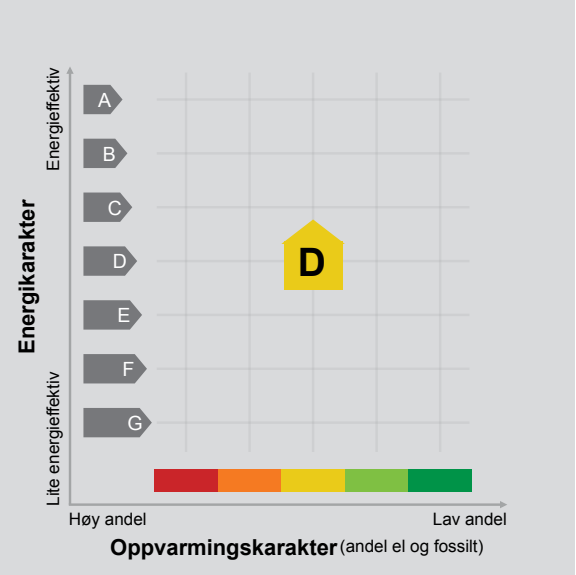
for 0.7% over prisantydning

Analyse m²-priser



Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Energiattester SAMEIET SAGADAMMEN
Antall registrerte enheter	2
Postnummer	0884
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	59
Bruksnummer	395
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80637373
Merkenummer	Energiattest-2025-223217
Dato	13.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1997
Bygningsmateriale:	
BRA:	118
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/faktaark-til-en).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende enheter (2)

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Sagadammen 26	80637373	H0316	84	0	
Sagadammen 26	80637373	H0319	81	0	

Enhet	**Inngangsverdi**
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	1997

Byggstandard

Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

Energivurdering

Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	50 m²
Areal tak	108 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	33 m²
Oppvarmet BRA	118 m²
Totalt BRA	118 m²
Oppvarmet luftvolum	401 m³
U-verdi for yttervegger	0,30 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,15 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	2,40 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	28,0 %
Normalisert kuldebroverdi	0,06 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	226,2 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	2,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,21 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	153 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C

Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,00 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk; Varmepumpe
Varmefordelingssystem	Punktoppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,30
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,70
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,30
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,70
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,84
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,45
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,90

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	17.8.2018
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.009
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	109,1 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	7,4 kWh/år
Pumper	0,0 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	175,1 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	14 720 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	124,75 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	10 440 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	124,75 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	14 720 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	14 720 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	14 720 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	58,2 %

Privatmegleren Renommé As
v/Victoria Nilsen Carroza
Postboks 29 Kjelsås, 0411 OSLO
E-post: victoria.carroza@privatmegleren.no

Deres ref.: 40260102 . Vår ref.: 1170-1-084 Dato: 30.04.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sameiet Sagadammen
Organisasjonsnr:	980906310
Seksjonseier:	Bakke, Kjell Arne
Medeier:	
Leilighetsnummer:	084
Adresse:	Sagadammen 26, 0884 OSLO
Seksjonsnummer:	84
Gnr.	59
Bnr.	395

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa - polisenummer 90398069.
- 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.

Sameiet omfatter 100 seksjoner, hvorav 25 i rekkehus i Sagadammen 1 - 25, resterende 75 i blokk, Sagadammen 26 beliggende på eiet tomt. Det medfølger eksklusiv bruksrett til en parkeringsplass og en bod til hver seksjon. Utleie må meddeles styret iflg. vedtektenes ¤ 6. Sameiet har ikke egne husordensregler. Det er ingen begrensninger tilknyttet dyrehold i sameiets vedtekter Systemnøkkel bestilles skriftlig hos forretningsfører Obos Eiendomsforvaltning as v/forvaltningskonsulent. Det foreligger ingen husordensregler for sameiet Det blir foretatt gassavregning en gang per år over felleskostnadene for eiere i hovedhuset. Det vil være eksisterende eier på avregningstidspunktet som vil stå som mottaker av oppgjøret. Det anbefales derfor at selger og kjøper lager en avtale på et privat oppgjør dem i mellom. Ihht. vedtak fra ordinært årsmøte 2021 så vil det fra 01.07 innføres vedlikeholdsfond. Eierne i rekkehusene og hovedhuset vil bli belastet sin andel over felleskostnadene. Utvalgte seksjoner i hovedhuset vil i februar 2022 bli belastet kr 658/seksjon for vindusvask. Sameiet har fått innvilget er lån på kr 860 000 som en del av finansieringen for utvendig maling og vedlikehold av hovedhuset. Lånet er per 15.08.22 ikke blitt fordelt på eierne i hovedhuset. Felleskost kat 001 økes med 40% og 102 med 15& fra 01.01.23

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208032267
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,75%
Restsaldo	672 925,00
Innfrielsesdato:	30.08.2034
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
Administrasjonsavtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208126539
Lånetype:	Annuitetslån

Rentesats:	6,75%
Restsaldo	1 854 272,00
Innfrielsesdato:	30.05.2033
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
Administrasjonsavtale:	Nei

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 6 528,50,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader flat	1 098,00	
Akonto Bergvarme	701,40	
A konto gass	150,00	
Vedlikeholdsfond HO	567,00	
Felleskostnader brøk	3 763,10	
Fibernett	249,00	

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

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

Innberetningspliktige inntekter:	1 055,-
Fradragsberettigede kostnader:	2 938,-
Annen formue:	4 526,-
Gjeld:	38 657,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208032267
Restsaldo:	10 034,58
Kapitalkostnader:	131,25
Administrasjonsavtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208126539
Restsaldo:	27 651,47
Kapitalkostnader:	407,20
Administrasjonsavtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 37 686,05,-, pr. dags dato.

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

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

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

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:
Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på

at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Alexander Aalvik pr. e-post: alexander.aalvik@obos.no eller telefon: 22 86 83 45.

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/Robert Erik Stenvik, e-post: sagadammen@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.

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

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes 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) (Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 1170
SAMEIET SAGADAMMEN

Velkommen til årsmøte i SAMEIET SAGADAMMEN

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

Dato for årsmøtet:

20. mai 2026 kl. 18:30, Frysja 33.

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 møtet. 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 protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte
8. Utvide sykkelparkeringen

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET SAGADAMMEN

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
Cathrine Brundell er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i frammøteliste og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak
Det ble foreslått å anse registreringen i frammøtelisten og eventuelle innleverte fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak
Velges i årsmøtet

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap. Styret foreslår at årsresultatet overføres til egenkapitalen.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årsresultatet overføres til egenkapitalen.

Vedlegg

1. Årsberetning 2025.pdf
2. 1170 Årsregnskap 2025..pdf
3. 1170 REVISORS_BERETNING.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret.

Styrets innstilling

Styrehonoraret er økt med 4.5%, med utgangspunkt i lønnsoppgjøret.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 219 000 kr

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Ann Britt Sandvik Olsson

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

- Martine Jensen Lingelem

Sak 8
Utvide sykkelparkeringen

Forslag fremmet av:
Susanne Søholt

Sakens flertallskrav:
To tredjedels (67%)

Forslagenes flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Det er mange som har sykler i hovedbygningen, og det er et økende antall el-sykler. Sameiet har mange p-plasser for sykler, men det er likevel begrenset plass. El-syklene tar ofte noe større plass enn vanlige sykler. De er tyngre og vanskelige å plassere i de øvre etasjene i sykkelstativene og i de hengende stativene. El-sykler er kanskje mest populært blant eldre og barnefamilier. For å lette parkeringssituasjonen for beboere og besøkende, foreslås det å etablere sykkelstativ på tunet. Sykkelstativene bør være slik at man kan låse både hjul og ramme. I de løse sykkelstativene på toppen av bakken mot parkeringen er det vanskelig å låse rammen. De er også plassert der det er lettest å stjele sykler, fordi de ligger godt skjult.

Sykkelparkeringen bør ikke etableres i lekeområdet for barna. Et alternativ er ved de to små grønne plenene ved hovedinngangen som biler kan kjøre rundt.

Se også veiledning om sykkelparkering fra Statens vegvesen: N-V122:2023 | Viewer

Etter et søk på nettet fant jeg et stativ fra Pervaco med plass til 16 sykler. Både hjul og ramme kan låses til stativet. Sykkelstativet er tilrettelagt for ulike tykkelser på hjulene. Stativet kan være frittstående eller boltes til bakken. Stativet koster kr. 15.694 inkl. moms. Sykkelstativ, frittstående, 16 plasser, grå | Pervaco. Dette er et eksempel. Det kan finnes andre.

Nedenfor har jeg foreslått to vedtak som gjelder sykkelparkering. De kan behandles hver for seg.

Styrets innstilling
Styret stemmer mot forslaget 1 fordi tunet ikke eigner seg til sykkelparkering.
Styret stemmer for forslag 2. Der er behov for en effektivisering og omorganisering av arealene som er satt av til sykkelparkering.

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

- For Utvide sykkelparkeringen
- Mot Utvide sykkelparkeringen

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

1. Årsmøtet ber styret etablere sykkelstativ på tunet. Styret kan ev. delegere oppgaven til utomhuskomiteen.

2. Årsmøtet ber styret undersøke muligheter for innendørs sykkelparkering for el-sykler. Det kan f.eks. dreie seg om omorganisering av areal eller mer effektiv arealutnyttelse.

ÅRSRAPPORT FOR 2025

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Robert Stenvik	Sagadammen 26 Leil. 479
Styremedlem	Riitta Anneli Pelli-Nilsen	Sagadammen 9
Styremedlem	Inger Kari Halvorsen	Sagadammen 26 Leil. 359
Styremedlem	Jan Tore Bergh	Sagadammen 12
Styremedlem	Sverre Sivertsen	Sagadammen 26 Leil. 120
Varamedlem	Marit Cecilie Bang Jensen	Sagadammen 4
Varamedlem	Helge Torjussen	Sagadammen 26 Leil. 116

Valgkomiteen:

Jan Harald Halvorsen	Sagadammen 26, Leil. 359
Jan Fredrik Lund	Sagadammen 22

Kontaktinformasjon Styret
Du kan komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

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

Generelle opplysninger om Sameiet Sagadammen
Sameiet består av 100 seksjoner.
Sameiet Sagadammen er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 980906310, og ligger i bydel Nordre Aker i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:
59 395

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

Sameiet Sagadammen har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.
Sameiets revisor er EY.

Styrets arbeid

Brannsikring av garasjeanlegg

Styret har inngått avtale med Elotec AS om installering av brannalarm i garasjen, og avtale med Oslo brann og redning om automatisk utrykking dersom brannalarmen utløses. Nøkkelsafe er montert i murvegg motsatt av ringeklokkepanel ved hovedinngangen. I vestibylen er det satt opp en skissetegning av garasjen der brannsensorene er inntegnet.
Oslo brann og redning er tydelige på at en slik direkteoppkobling til dem sparer en god del kritisk tid. De kan rykke raskere ut og kan ta seg inn i bygningen ved egen hjelp.

Diverse vedlikeholds saker

Vedlikeholdsplanen blir hvert år oppdatert av teknisk komite og styret.
Saker i 2025:

- Oppfølging av **restarbeid etter maling og vedlikehold av fasadene**, inkl. blikk over inngangspartiet
- Maling av heisdører
- **Tak i inngangen fra garasje til heisen i nord** ble reparert og malt
- **Taket i garasjeinngangen** i syd ble malt og skader i hjørnet ved inngangen til heishuset fra garasjen i syd er reparert
- Det er håp om at **lekkasjen fra atriet** ned i garasjen er stoppet ved reparasjonen som er utført i atriet
- Vedlikehold av ytterligere to **trappeoppganger**. De tas fra nr. 7 og fortløpende i husnummer rekkefølge. **Dvs. i 2026 blir nr. 10 og 11 tatt**.
- **Sjekk og reparasjoner av fliser i svalgangene**. Det er over 900 fliser, potentielt 1000-1200, som er løse og mange med vann under flisene. Sameiet har fått beskrivelse og et tilbud fra Ole Møller på kr. 490.000-575.000 (inkl. moms). Leder av teknisk komite og styreleder har hatt møte med Ole Møller mht. nødvendighet, omfang, planlegging og fordeling over 2 år. Prosjektet blir fordelt over 2 år.
  1. fase: Nord 4. etasje og en liten del av syd 4. etasje. Dette vil frigjøre ca. 350 fliser som vil bli benyttet i 2. og 3. etasje nord og deretter i syd så langt det rekker. Antar dette vil kost ca. kr. 250.000, men får et nytt tilbud våren 2026.
  2. fase: Starter med område utenfor leilighet 113. Dette frigjør en del fliser som vil bli benyttet på resten av svalgangen. Utføres i 2027, og vi får ny pris før arbeidet starter.
- **Takrennene på rekkehusene** ble spylt høsten 2025.

Hvordan belaste reparasjon av el-bil ladere
Til informasjon er reparasjon og vedlikehold av den enkelte lader seksjonseiers ansvar. Sameiet er ansvarlig for infrastrukturen frem til laderne.

Stor reparasjon av kloakkanlegget for hele sameiet
Det oppstod en betydelig skade/lekkasje i kloakkummen helt nede på 7-8 meter. For at rørleggeren skulle komme til lekkasje måtte det graves ned under dette nivået og med et omfang av 10 meter i diameter. Meget omfattende og kostnadskrevende. Estimert til kr. 1.2 mill. pluss etterarbeid på kr. 300-400.000. Graving og etterfylling ville sannsynligvis medføre betydelige setninger i årene fremover. Leder i teknisk komite og styreleder hadde flere møter med Rørleggerhuset. Det ble utarbeidet en kreativ alternativ løsning slik at gravingen kunne unngås. Kostnadene ble redusert til ca. kr. 400.000. Saken ble meldt til forsikringsselskapet, og sameiet fikk erstattet en betydelig andel av kostnadene.

Lys i bakken ned fra parkeringsplassen og rekkverk
Manglende lys i bakken ned fra parkeringsplassen ble etter en del problemer med å identifisere feilen endelig reparert. Men, hekken hadde nærmest vokst rundt lampen, og Hageform har derfor klippet en del grener i hekken for å få bedre belysning på gangveien.
I tillegg har styret fått satt opp rekkverk for å sikre nedfarten fra parkeringsplassen til hovedinngangen.

Vannmåler
Styret har utført en del økonomiske beregninger av å installere vannmåler fremfor stipulert vannforbruk basert på landsgjennomsnittlig forbruk. Rørleggerhuset har anbefalt å installere vannmåler. Kostnad ca. kr. 85.000. Beregningene tydet på at det er svært lønnsomt. Payback ca. 1 år!
Vannmåler ble installert av Rørleggerhuset og registret hos og kontrollert av Oslo Vann- og Avløp.
Første regninger basert på forbruk indikere en besparelse på opp mot kr. 100.000 pr. kvartal. Men, ennå litt tidlig å konkludere.
Styret har også vurdert vannmåler i rekkehusene, men pga. offentlig gebyrer er det foreløpig ikke lønnsomt.

Garasjen og heisene – Informasjon
Styret har tatt initiativet til å sette opp informasjon vedr. hva som kan oppbevares i garasjen på dørene i garasjen. Kun bilrelaterte gjenstander skal oppbevares i garasjen. Det er også satt opp informasjon i heisene.

Valg av Norgespris for strøm
Basert på strømforbruk og forventede strømpriser i 2025 og 2026 evaluert styret Norgespris på strøm. Det ble besluttet å bestill Norges på alle sameiets målere (3 stk.).

Renhold av gulv i atriet
Gulvet i atriet var svært skittent, og styret besluttet rengjøring ved å benytte profesjonell hjelp.

Norsk Vask: Avtale om vask og matte rens
Styret har inngått en ny avtale med Norsk Vask om vask av fellesarealene i hovedhuset. I denne forbindelsen fikk også styret et tilbud om rens av mattene ved diverse inngangsdører i fellesarealene. Tilbudet var vesentlig billigere enn avtalen sameiet hadde, og rens av matter ble tatt inn i avtalen med Norsk Vask fra januar 2026.

Abra i Sagadammen
Styret har inngått avtale med Abra om installering av vannlås (Waterguard-ventil) i samtlige leiligheter i hovedhuset og alle rekkehusleilighetene. Avtalen med Sfty (kun hovedhuset) er sagt opp. Den gav ikke reduksjon i forsikringspremien. Det følger en betydelig reduksjon i premien ved installasjon av godkjent vannlås. Dessverre har Abra ennå ikke kommet i gang med installeringen. Styret fortsetter å purre.

Skjeggkre og sølvkre
Det er svært sjelden at styret har blitt informert om skjeggkre eller sølvkre.
Nylig er det blitt observerte skjeggkre i en leilighet. Det ble innhentet profesjonell bekjempelse. Tidligere har sameiet hatt en tilsvarende situasjon, men da var det sølvkre som vanligvis er et resultat av fukt.
Dette kan spre seg til andre leiligheter. Derfor har styret i begge tilfeller tatt kostnadene med å bli kvitt problemet.

Oppussing info til beboere
Styret har startet et arbeid med å utarbeide en rettledning ved oppussing og renovering av leiligheter. Rettledningen vil referere og inkorporere paragrafer fra vedtektene. Det kreves at beboere følger kravene og rettledningen ved oppussing/renovering av leiligheter. Rettledningen vil bli lagt ut på Vibbo.

SAMEIET SAGADAMMEN
ORG.NR. 980906310, KLIENTNR. 1170

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	6 513 176	6 733 995	6 513 000	6 513 176
Ladeinntekter elbil		176 184	130 801	0	0
Andre inntekter	3	-772	-194 715	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**6 688 589**	**6 670 081**	**6 513 000**	**6 513 176**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-49 459	-47 091	-38 200	-38 200
Styrehonorar	5	-209 500	-199 500	-199 500	-220 000
Revisjonshonorar	6	-9 600	-9 081	-9 360	-9 641
Forretningsførerhonorar		-143 310	-137 800	-146 999	-153 614
Konsulenthonorar		-14 793	-13 275	-40 000	-40 000
Drift og vedlikehold	7	-2 482 632	-2 439 458	-1 840 000	-1 155 000
Forsikringer		-879 088	-757 155	-872 200	-900 000
Kommunale avgifter	8	-1 380 973	-1 539 940	-1 869 687	-1 850 000
Ladekostnader EL-bil		-130 702	-124 416	0	0
Energi/fyring	9	-314 673	-270 893	-287 500	-250 000
TV-anlegg/bredbånd		-358 800	-350 672	-364 000	-375 000
Andre driftskostnader	10	-697 029	-621 711	-591 900	-598 808
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-6 670 559**	**-6 510 992**	**-6 259 346**	**-5 590 263**
DRIFTSRESULTAT		**18 030**	**159 089**	**253 654**	**922 913**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	116 264	112 191	75 000	50 000
Finanskostnader	12	-197 767	-221 507	-214 000	-289 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-81 503**	**-109 316**	**-139 000**	**-239 000**
ÅRSRESULTAT		**-63 473**	**49 773**	**114 654**	**683 913**
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap:		0	49 773		
Udekket tap:		-63 473	0		

Dokument-ID 092221155575769221 56

SAMEIET SAGADAMMEN
ORG.NR. 980906310, KLIENTNR. 1170

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		14 265	41 806
Energiavregning gass	13	109 961	134 238
Andre kortsiktige fordringer		0	1 995
Driftskonto OBOS-banken		704 032	392 704
Sparekonto OBOS-banken		482 412	1 025 511
Sparekonto OBOS-banken II		3 517	3 399
SUM OMLØPSMIDLER		**1 314 187**	**1 599 653**
SUM EIENDELER		**1 314 187**	**1 599 653**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	14	-2 035 811	-1 972 338
SUM EGENKAPITAL		**-2 035 811**	**-1 972 338**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	2 592 318	2 835 481
SUM LANGSIKTIG GJELD		**2 592 318**	**2 835 481**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		198 762	86 987
Leverandørgjeld		483 099	477 367
Påløpte renter		966	1 138
Energiavregning bergvarme	13	74 782	169 146
Annen kortsiktig gjeld	16	70	1 872
SUM KORTSIKTIG GJELD		**757 679**	**736 510**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 314 187**	**1 599 653**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 30.04.2026
Styret i Sameiet Sagadammen

Robert Erik Stenvik Sverre Sivertsen Inger Kari Halvorsen

Dokument-ID 092221155575769221 56

Jan Tore Bergh Riitta Anneli Pelli-Nilsen

Dokument-ID 092221155575769221 56

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 brøk	1 145 282
Felleskostnader brøk	3 027 870
Felleskostnader flat	329 400
Felleskostnader flat	988 200
Fibernett	74 700
Fibernett	224 100
Vedlikeholdsfond RE	267 960
Vedlikeholdsfond HO	455 664
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**6 513 176**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Refusjon vindusvask	-772
SUM ANDRE INNTEKTER	**-772**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Annen opplysningspliktig godtgjørelse	-17 458
Arbeidsgiveravgift	-32 001
SUM PERSONALKOSTNADER	**-49 459**

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er

Dokument-ID 092221155575769221 56

derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-209 500
SUM STYREHONORAR	**-209 500**

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-9 600
SUM REVISJONSHONORAR	**-9 600**

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Takarbeid, Ekrogn Tak og Membran AS	-115 500
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-115 500**
Drift/vedlikehold bygninger	-849 972
Drift/vedlikehold VVS	-792 987
Drift/vedlikehold elektro	-144 335
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-192 219
Drift/vedlikehold heisanlegg	-173 993
Drift/vedlikehold brannsikring	-87 233
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-104 395
Egenandel forsikring	-22 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-2 482 632**

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-992 687
Feie- og tilsynsgebyr	-4 860
Renovasjonsgebyr	-383 426
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-1 380 973**

NOTE 9
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-314 673
SUM ENERGI / FYRING	**-314 673**

NOTE 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-1 500
Container	-16 965
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-8 468
Vaktmestertjenester	-308 746
Vakthold	-35 599
Renhold ved firmaer	-207 870
Snørydding	-91 392
Andre driftskostnader	-10 379

Dokument-ID 092221155575769221 56

Kontor- og datarekvisita	-482
Trykksaker	-2 244
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 227
Kontingenter	-3 200
Gave, ikke fradragsberettiget	-1 514
Bank- og kortgebyr	-3 963
Øreavrunding	31
Velferdskostnader	-3 511
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-697 029**

NOTE 11
FINANSINNTEKTER

Kundeutbytte Gjensidige	82 835
Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 661
Renter av sparekonto i OBOS-banken	30 791
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	628
Andre renteinntekter	349
SUM FINANSINNTEKTER	**116 264**

NOTE 12
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-51 870
Pantegjeldsrenter	-143 933
Renter på leverandørgjeld	-1 964
SUM FINANSKOSTNADER	**-197 767**

NOTE 13
ENERGIAVREGNING
GASS
INNTEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-115 050
SUM INNTEKTER	**-115 050**

KOSTNADER

Vedlikehold	85 023
Gass	139 988
SUM KOSTNADER	**225 011**
SUM GASS	**109 961**

BERGVARME
INNTEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-622 398
Avregning 2024	-169 146
SUM INNTEKTER	**-791 544**

KOSTNADER

Drift/Vedlikehold	174 675
Strøm og nettleie	542 087
SUM KOSTNADER	**716 762**
SUM BERGVARME	**-74 782**

Dokument-ID 092221155575769221 56

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

NOTE 14
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

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

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

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

EGENKAPITAL / UDEKKET TAP	**EK 01.01.**	**Resultat**	**EK 31.12.**	
Hovedhuset (Blokka)	- 2 298 991	44 939	- 2 254 052	
Rekkehusene	326 653	- 108 412	218 241	
	- 1 972 338	- 63 473	- 2 035 811	
SUM EGENKAPITAL / UDEKKET TAP				**-2 035 811**

NOTE 15
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 6,80 %. Løpetiden er 12 år.		
Opprinnelig 2022	-860 000	
Nedbetalt tidligere	116 925	
Nedbetalt i år	55 288	
		-687 787
OBOS-banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 6,80 %. Løpetiden er 10 år.		
Opprinnelig 2023	-2 266 375	
Nedbetalt tidligere	173 969	
Nedbetalt i år	187 875	
		-1 904 531
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-2 592 318**

NOTE 16
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Dokument-ID 092221155575769221 56

Gebyr og fakturaomkostninger	-70
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-70**

Dokument-ID 092221155575769221 56

Shape the future with confidence

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dronningensgate 7B
8006 Bodø

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

Til årsmøtet i Sameiet Sagadammen

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Sagadammen som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjon

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.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen (styret) 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 sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle sameiet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

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.

Penneo Dokumentnøkkel: TK8DL-KWPWX-2UU4I-77SRS-450XP-6KVMZ

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Shape the future
with confidence

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

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

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

Bodø, 06. Mai 2026
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Lena Aasjord Andreassen
Statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: TK8DL-KWPWX-2UU4I-77SRS-450XP-6KVMZ

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 20.05.26
Selskapsnummer: 1170 **Selskapsnavn:** SAMEIET SAGADAMMEN

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
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

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

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Protokoll til årsmøte 2026 for SAMEIET SAGADAMMEN

Organisasjonsnummer: 980906310
Møtet ble avholdt 20. mai kl. 18:30, Frysja 33.

Antall stemmeberettigede som deltok: 32
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:**
> Cathrine Brundell er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i frammøteliste og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

> **Forslag til vedtak:**
> Det ble foreslått å anse registreringen i frammøtelisten og eventuelle innleverte fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
>
> ✓ **Vedtatt.**

3. Valg av protokollvitner:

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Bård Ivar Saur og Riitta Anneli Pelli-Nilsen er valgt.
>
> ✓ **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

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap. Styret foreslår at årsresultatet overføres til egenkapitalen.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årsresultatet overføres til egenkapitalen.

✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret.

Styrets innstilling
Styrehonoraret er økt med 4.5%, med utgangspunkt i lønnsoppgjøret.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til 219 000 kr

✓ **Vedtatt.**

7. Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Ann Britt Sandvik Olsson

Følgende stilte til valg:
Ann Britt Sandvik Olsson

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Martine Jensen Lingelem

Følgende stilte til valg:
Martine Jensen Lingelem

8. Utvide sykkelparkeringen

Fremmet av: Susanne Søholt

Det er mange som har sykler i hovedbygningen, og det er et økende antall el-sykler. Sameiet har mange p-plasser for sykler, men det er likevel begrenset plass. El-syklene tar ofte noe større plass enn vanlige sykler. De er tyngre og vanskelige å plassere i de øvre etasjene i sykkelstativene og i de hengende stativene. El-sykler er kanskje mest populært blant eldre og barnefamilier. For å lette parkeringssituasjonen for beboere og besøkende, foreslås det å etablere sykkelstativ på tunet. Sykkelstativene bør være slik at man kan låse både hjul og ramme. I de løse sykkelstativene på toppen av bakken mot parkeringen er det vanskelig å låse rammen. De er også plassert der det er lettest å stjele sykler, fordi de ligger godt skjult.

Sykkelparkeringen bør ikke etableres i lekeområdet for barna. Et alternativ er ved de to små grønne plenene ved hovedinngangen som biler kan kjøre rundt.

Se også veiledning om sykkelparkering fra Statens vegvesen: N-V122:2023 | Viewer

Etter et søk på nettet fant jeg et stativ fra Pervaco med plass til 16 sykler. Både hjul og ramme kan låses til stativet. Sykkelstativet er tilrettelagt for ulike tykkelser på hjulene. Stativet kan være frittstående eller boltes til bakken. Stativet koster kr. 15.694 inkl. moms. Sykkelstativ, frittstående, 16 plasser, grå | Pervaco. Dette er et eksempel. Det kan finnes andre.

Nedenfor har jeg foreslått to vedtak som gjelder sykkelparkering. De kan behandles hver for seg.

Styrets innstilling
Styret stemmer mot forslaget 1 fordi tunet ikke eigner seg til sykkelparkering.
Styret stemmer for forslag 2. Der er behov for en effektivisering og omorganisering av arealene som er satt av til sykkelparkering.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Årsmøtet ber styret etablere sykkelstativ på tunet. Styret kan ev. delegere oppgaven til utomhuskomiteen.

✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 2:
Årsmøtet ber styret undersøke muligheter for innendørs sykkelparkering for el-sykler. Det kan f.eks. dreie seg om omorganisering av areal eller mer effektiv arealutnyttelse.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

V E D T E K T E R

for

Sameiet Sagadammen

org.nr. 980 906 310

Vedtektene er fastsatt på konstituerende sameiermøte 30.7.1998.
Revidert på årsmøte 7.5.2019 iht. Eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65.
Sist endret på årsmøte 23.04.2025.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Sagadammen. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 13.1.1998.

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet består av 100 boligseksjoner på eiendommen. Gnr. 59 bnr. 395 i Oslo kommune.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, og en eller flere tilleggsdeler. 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.

(3) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. 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.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

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

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

(5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påfører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

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.
- For tremmegulv og membran på terrasser i 5. etasje gjelder egen retningslinjer.

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. Det skal ikke henstilles eller monteres utstyr på balkonger og som ødelegger fasadens enhetlige og arkitektoniske preg.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for øvrige seksjonseierne, skal styret forelegge spørsmålet for årsmøtet til avgjørelse.

Sykler, ski, kjelker og annet sportsutstyr, samt søppel, sko, yttertøy, materialer/utstyr og liknende skal enten oppbevares i fellesrom/hageparseller/fellesområder avsatt til slikt bruk, eller inne i den enkeltes leilighet eller kjellerbod.

Styret har fullmakt til, etter rimelig varsel, å fjerne gjenstander som er lagret i strid med denne vedtekt, eller som har stått på fellesområder i urimelig lang tid uten at noen gjør eierskap gjeldende.

(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles

tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

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

3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

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

4. Sameiets parkeringsplasser

4-1 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

(1) En seksjonseier kan knytte seg til sameiets ladeanlegg for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert, eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.

4-2 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

(1) Har en seksjonseier, leietaker eller en i husstanden nedsatt funksjonsevne, kan denne kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom den som krever bytte, allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Styret bør tilstrebe at bytteplassen ligger i nærheten av heis med universell utforming. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede, jfr eierseksjonsloven § 26.

4-3 Øvrige bestemmelser for garasjekjeller og parkeringsplasser

(1) Plassmarkeringene skal være markert slik at arealet er fordelt så rettferdig som mulig.

(2) I tillegg til kjøretøy kan garasjeplassene kun benyttes til henstilling av bilrelatert utstyr, så som dekk, skiboks og lignende. Eiendeler som oppbevares på egen parkeringsplass bør være færrest mulig, og må ikke medføre brudd på brannforskrifter.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

I tillegg til bestemmelsene nedenfor, vises det til vedlegg nr. 2 som i detalj beskriver ansvarsfordelingen for rekkehusene, samt drift og vedlikeholdsplan for disse .

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.

Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom, herunder bod som hører inn under seksjonen, påhviler fullt ut for egen regning den enkelte seksjonseier.

Seksjonseieren er ansvarlig for å holde seksjonen oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

Ytre vedlikehold av døren til den enkelte seksjon, samt seksjonens vinduer, er den enkelte seksjonseiers ansvar.

(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.

(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.

(12) Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere seksjonseiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.

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 på boligene i hovedhuset som ikke naturlig kan vedlikeholdes fra verandaer/terrasser.

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

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i 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) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av (1).

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

(5) Fellesutgiftene skal fordeles mellom seksjonseierne etter følgende regler:

a) Offentlige/kommunale avgifter og forsikring fordeles etter størrelsen på sameiebrøkene.

b) Utgifter som er spesifikke for blokken fordeles mellom seksjonseierne der etter sameiebrøk.

c) Likeledes fordeles utgifter som er spesifikke for rekkehusene mellom seksjonseierne der etter sameiebrøk.

d) Andre utgifter, herunder utgifter til vedlikehold av annet areal, fordeles per seksjon.

Det vises for øvrig til vedlegg 1.

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.

I tillegg har sameiet iht. seksjoneringsbegjæring pantesikkerhet for alle økonomiske forpliktelser den enkelte seksjonseier har ovenfor sameiet, i hver seksjon på kr. 20 000.

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.

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 fire andre medlemmer. Det skal velges minimum ett varamedlem.

To av styremedlemmene skal ha særskilt ansvar for å ivareta forhold knyttet til blokken, og to av styremedlemmene skal ha særskilt ansvar for å ivareta forhold knyttet til rekkehusene. Styrets leder skal ha overordnet ansvar, herunder særskilt ansvar for å koordinere arbeidet knyttet til hhv. hovedhuset og rekkehusene.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges. Av hensyn til kontinuiteten bør ikke mer enn tre av styrets medlemmer stå på valg samme år.

(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.

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.

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 årsmøtet
(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

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 vesentlige 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.

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 Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner
Begreper benyttet i vedtektene er i samsvar med Eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65. For definisjoner av begrepene henvises det til Eierseksjonslovens §4.

11-2 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.

11-3 Generelle plikter
Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65.

17 Bygningsmessige arbeider
Solcelleanlegg må godkjennes av styret etter søknad fra seksjonseier.
Godkjenning forutsetter;

- at Solcellepaneler/-anlegg kun monteres over seksjonseiers tak,
- at solcellepanelene/-anlegg skal være samme farge som i Sagadammen 7,8 og 9 – svart,
- at seksjonseier har innhentet eventuell nødvendig offentlig godkjenning (byggemelding m.m.),
- at seksjonseier erkjenner vedlikeholdsansvar for anlegget, ansvar for eventuelle skader i taket og takkonstruksjon (som er Sameiets ansvar) ved montering og bruk av solcellepaneler/-anlegg, samt for kostnader for vedlikehold og ved eventuell demontering av solcellepaneler/-anlegg, og for øvrig
- at seksjonseier erkjenner ansvar for eventuelle andre skader forårsaket av solcelleanlegget

Vedlegg 1 – Ansvarsfordeling for felles uteområder

1. Følgende arealer defineres som felles uteområder hvor kostnadsfordeling for vedlikehold mv. følger tidligere praksis og skal dekkes av alle seksjonseiere i Sagadammen:
   - Kirsebærlunden, grønne "øyer" mot nr 22-25 og lekeplass
   - Haugen bak nr. 22-25 (delvis kommunalt område)
   - "Øya" ved nr 1-4
   - Alle gangveier og parkeringsplasser
   - Alle blomsterkasser på parkeringsplass nordsiden og ved kirsebærlunden
   - Vollene ved parkeringsplassen på nordsiden av hovedhuset
   - Området rundt søppelhuset
   - Området til venstre ved innkjørselen til Sagadammen (delvis kommunalt område)

De områdene som er delvis kommunale vil ikke bli vedlikeholdt av kommunen, bortsett fra at kommunen er behjelpelig ved felling av trær etc.

2. Følgende arealer defineres som hovedhusets ansvar:
   - Areal og beplantning mellom hovedhuset og offentlig areal mot øst og syd, inkludert skråningen ned fra parkeringsplassen mot offentlige arealer på østsiden.. I tillegg vil hekk og busker som er beplantet på blokkas vestside (ut mot Kirsebærlunden) også være hovedhusets ansvar. En naturlig grense faller ved gangvei mellom hovedhus og rekkehusene (ved nr 21 og 25).

3. Følgende arealer defineres som rekkehusenes ansvar:
   - Nr 18-21 har ansvaret for areal som grenser mot offentlig gangvei mot syd og hvor grensen faller naturlig mellom gangveiene (mellom nr 18 og 17, samt mellom nr 21 og hovedhus)
   - Nr 1-17 har ansvaret mot turvei som grenser mot vest (nr 17 har også ansvaret mot turvei som grenser mot syd, og som naturlig skilles av gangvei mellom nr 17 og 18)
   - Nr 22-25 har på nordsiden ansvar for et areal som strekker seg fra grensen for det eksklusive bruksarealet og 4 m oppover skråningen bak rekka. I tillegg vil grensen på østsiden gå ved gangveien/transformatoren og på vestsiden ved veien.

Tiltak, kostnader og vedlikehold
Ansvarsfordelingen innebærer at den enkelte seksjonseier, rekkehusrekke eller hovedhuset selv kan forestå tiltak for utbedring og vedlikehold av arealet de har ansvaret for. Fysiske endringer (dvs. endringer utover beplantning) på det berørte arealet skal godkjennes av styret.

Alle kostnader og vedlikehold dekkes av seksjonseierne, enten alene eller fordeling etter avtale med andre berørte seksjonseiere. Dette gjelder både for hovedhuset og rekkehusene.

Spesielt for rekkehusseksjonene
Seksjonene i de respektive rekker avtaler seg imellom bruksrett til arealet, normalt en forlengelse av eksisterende grenser. Det skal legges opp til at de som har midtseksjon har passeringsrett over naboens tomt, og det skal ikke lages fysiske hindre for passasje. I praksis betyr dette at en hekk eventuelt kan flyttes, skråninger beplantes og vedlikeholdes etter eget ønske. Passasje mellom rekkene skal være fri, som i dag.

Vedlegg 2 - Rekkehuseiers ansvar i forhold til sameiet, samt drift og vedlikeholdsplan for rekkehusene

Skillet mellom fellesansvar og rekkehuseiers ansvar.

Eierseksjonslovens utgangspunkt er at sameiet har ansvar for ytre vedlikehold av sameiets bygningsmasse samt fellesarealer og fellesanlegg. Loven definerer fellesarealer negativt: Det som ikke er bruksenheter er fellesarealer. I henhold til lovens § 7 skal grensen mellom bruksenhet og fellesareal være tydelig angitt i seksjoneringsbegjæringen. Det er beklageligvis slik at det tegningsmaterialet som vanligvis sendes inn til kommunen som del av seksjoneringsbegjæring verken er i en målestokk eller av en slik detaljert grad at det fremgår klart hvor i de enkelte bygningselementer grensen går. Dette gjelder også for sameiet Sagadammen.

OBOS sin fortolkning av eierseksjonslovens innebærer at når grensen går i vegger, vil selve betongkonstruksjonen eller reisverket som skiller den ene seksjonen fra den andre, være fellesareal, mens eventuelle gipsplater eller andre materialer som er lagt utenpå betongveggen eller reisverket tilhører seksjonen, dvs. omfattes av det innvendige vedlikehold som seksjonseieren har ansvaret for. Dette gjelder hva enten denne konstruksjonen står mellom vertikale enheter (seksjonsskillevegg) eller ligger mellom horisontale enheter (som gulvene i hovedhuset). Det vil, etter OBOS vurdering, si at dersom det kommer en sprekk i veggen mot naboen eller mot yttervegg, må sameieren selv utbedre denne for så vidt gjelder overflaten, men dersom denne sprekken går inn i selve betongskonstruksjonen/reisverket, for eksempel fordi den er følge av en setning, og sameiet finner det påkrevet å utbedre denne, må sameiet ta ansvar for dette. Styret legger OBOS sin fortolkning til grunn.

Yttertak, takrenner, yttervegger er iht. loven sameiets ansvar å vedlikeholde, innbefattet konstruksjonen i yttertak og yttervegger (dvs inn til og med bjelkelag og stendere).

Betongkonstruksjon eller det dobbelte stenderverk som utgjør skillet mellom rekkehusene, er følgelig å anse som fellesskapets ansvar, mens alt "byggverk" og overflater på hver side av dette skillet er den respektive seksjonseiers ansvar. Også alt innvendig vedlikehold forøvrig påhviler seksjonseier.

Alt innvendig er regulert i loven som seksjonseiers vedlikeholdsplikt slikt som parkett eller annet gulvbelegg som fliser og alt under dette, også selve etasjeskillene (bjelkelaget) så lenge de går innen samme seksjon (som i rekkehusene). Etasjeskillene i hovedhuset vil derimot i de fleste tilfeller være sameiets ansvar, med unntak for der samme seksjon går over to etasjer.

Takplater og overflater er å anse som tilhørende seksjonen. Membran og varmekabler i baderomsgulv er å anse som tilhørende seksjonen selv om dette er støpt ned i betongen (dette er å anse som en påstøp som ikke har noe å gjøre med selve bygningskonstruksjonen). Alt elektrisk anlegg og innvendige vann og avløpsinnretninger slik som toalett og vaskemaskiner er iht. lovens krav den enkelte sameiers vedlikeholdsansvar.

Vedrørende rekkehuseiers økonomiske ansvar for ikke utført vedlikehold.
Rekkehuseieren har en lovfestet plikt til å vedlikeholde sin bruksenhet slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for andre sameiere eller på fellesarealer.

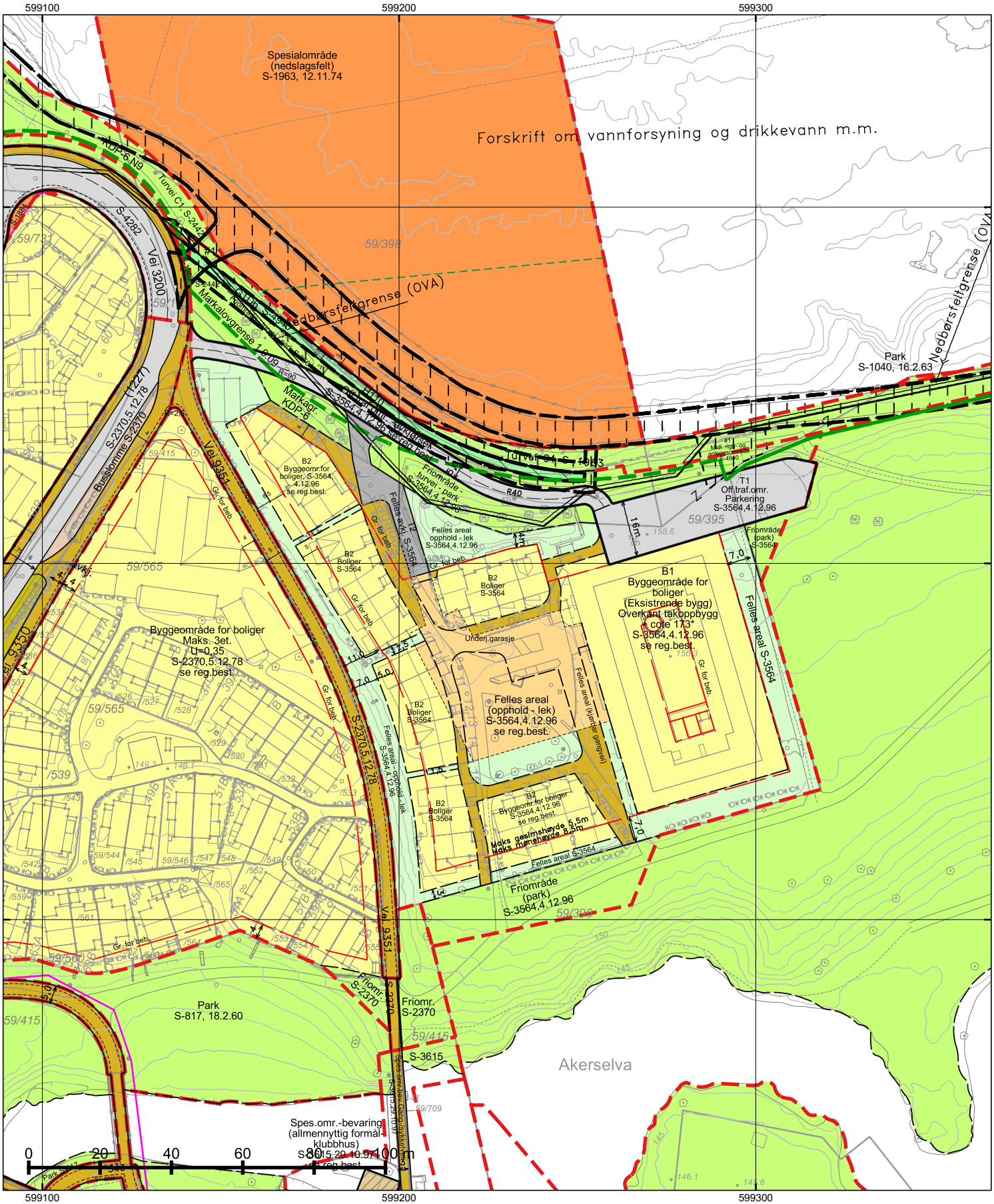
Sameiet v/styret kan hvis seksjonseier har opptrådt uaktsomt kreve regress av seksjonseier - dersom han ikke overholder sin lovfestede vedlikeholdsplikt.

Manglende vedlikehold av seksjonen vil også kunne være mislighold, men utgangspunktet her er at det er opp til den enkelte om han vil holde seksjonen godt ved like. Bare der manglene er til sjenanse for de øvrige eller skader felles eiendom vil det være grunnlag for å reagere.

Grensen for sameierens frihet til å utføre vedlikehold overskrides når det manglende vedlikehold medfører "skade eller ulempe" for de øvrige. Uttrykket skade tar sikte på konkrete påviselige bygningsskader. Det er uten betydning om skaden rammer en eller flere andre sameiere, eller om den går ut over fellesarealer.

Drift og vedlikeholdsplan for rekkehusene i Sagadammen

Drift og vedlikeholdsplanen er i henhold til Eierseksjonsloven. Den er satt opp med ansvarsfordeling pr. oppgave mellom sameiet og rekkehusseksjonseiere. I tillegg er det satt opp en del oppgaver som den enkelte har ansvar for innvendig. Disse er kun ment som en huskeliste for den enkelte. For enkelte oppgaver er det sameiet som har ansvaret, for eksempel utvendig beising, men styret kan avtale at dette kan utføres av den enkelte seksjonseier til riktig kvalitet og innen en gitt tidsfrist. Dersom beising ikke gjennomføres iht. vedlikeholdsplanen kan styret gjennomføre dette for seksjonseiers kostnad.



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 29.04.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

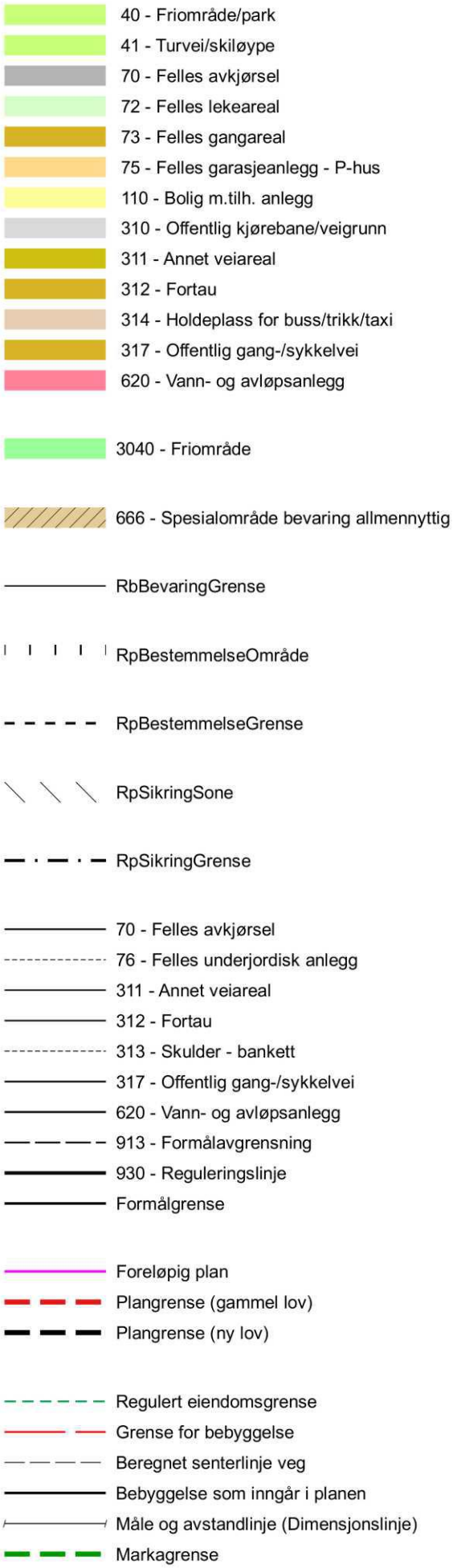
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-4
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

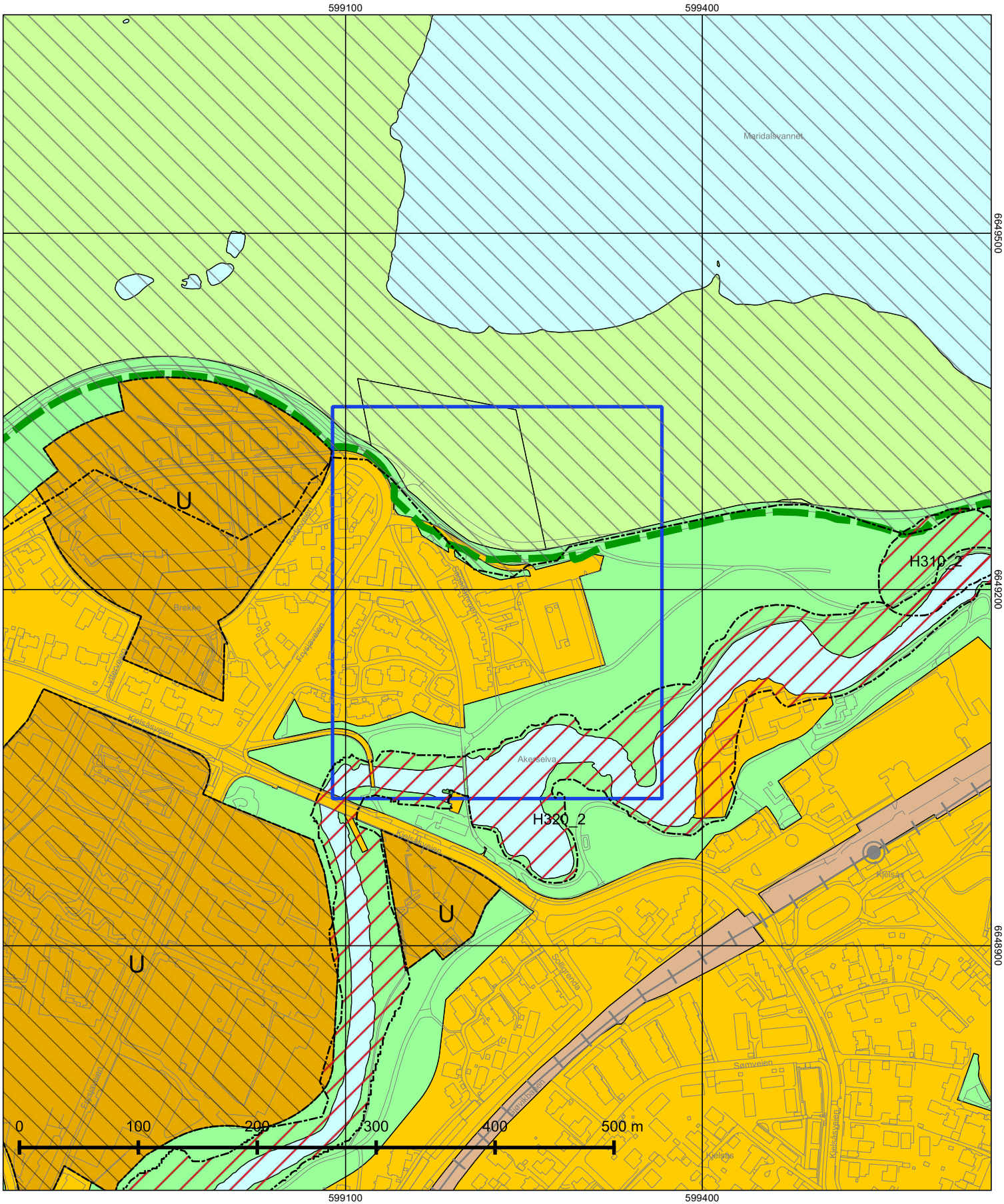
PlottID/Best.nr: 156989/ 86531725
Adresse: Sagadammen 26
Gnr/Bnr: 59/395
Deres ref.:
Kommentar:

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)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 29.04.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 156989/86531725
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



Oslo

S-4282

Endret reguleringsplan med reg.best for Brekkeveien 8 og 19 alt.1, som omreguleres til: Byggeområde for boliger. Offentlig trafikkomr. vei, fortau, gang- og sykkelvei, annet veiareal, utfartsparkering. Friområde, anlegg for lek.

Vedtaksdato: 25.10.2006
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 200411495
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: 200411495

Dokumentet består av 3 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR: Brekkeveien 8 og 19, Gnr. 59/ bnr. 355, 357 samt del av bnr. 1 og 350

§ 1. **Avgrensning**
Det regulerte området er vist på plankart merket OP1-200411495, datert 22.08.2005 og revidert 05.04.2006.

§ 2. **Formål**
Området reguleres til:

Byggeområde	– boliger
Offentlig trafikkområde	– vei
	– fortau, gang-/sykkelvei
	– annet veiareal
	– utfartsparkering
Friområde	– anlegg for lek

§ 3. Utomhusplan
Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes utomhusplan i målestokk 1:500. Utomhusplanen skal vise opparbeidelse av utearealer med terrengbehandling, beplantning, gangarealer, lekeplass, parkering for biler og sykler, samt plassering av nettstasjon og avfallsbeholdere. Planen skal redegjøre for eksisterende og framtidig terreng samt vegetasjon. Utomhusplanen skal godkjennes samtidig med rammetillatelse.
Uteoppholdsarealene skal være opparbeidet iht. godkjent plan før midlertidig brukstillatelse gis. Ved etappevis utbygging kan midlertidig brukstillatelse gis når en rimelig andel av utearealet er opparbeidet.

§ 4. **Byggeområde – boliger**

4.1 Utnyttelse
Bebyggelsen skal oppføres innenfor byggegrenser som vist på plankartet. Maksimal grad av utnyttelse skal være:

Felt A	T-BRA 6900 m2.
Felt B	T-BRA 7600 m2.
Felt C	T-BRA 800 m2.

Felt B er delt av offentlig gangvei. Angitt utnyttelse gjelder for hele feltet samlet.

Garasje og boder i kjeller som ligger helt under terreng skal ikke medregnes i grad av utnytting og skal ligge innenfor angitte grenser for underjordiske anlegg.

Det kan tillates innredet barnehage i 1.etasje med inntil 400 m^2 BRA i felt C. Uteareal til barnehagen skal kunne brukes av beboerne utenfor barnehagens åpningstid.

4.2 Høyder
Bebyggelsen skal ikke ha gesimshøyde eller mønehøyde som overstiger maksimal kotehøyde angitt på plankartet. Innenfor felt B og C skal øverste etasje være tilbaketrukket gjennomsnittlig 2,0 meter.

Felt As høyder fastsettes i rekkefølge slik:
1. Eksisterende NIVA-bygg gis maksimal gesimshøyde kote 190,0. Tilbygg mot syd gis maksimal gesimshøyde på kote 182,5.
2. Ved eventuell riving og nybygging blir hele feltets maksimale gesimshøyde kote 182,5.

Felt C maks. gesimshøyde kote 169.

4.3 Utforming
Oppbygg for heis og ventilasjonshetter kan bygges opp inntil 1 m over maksimal gesimshøyde. Takene skal vurderes som en del av byens taklandskap og behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske utrykk. Ved nybygg og ombygginger skal tekniske anlegg som heisoppbygg og ventilasjonshetter m.m. integreres i den arkitektoniske utformingen.

Balkonger med underkant minst 2,5 m over ferdig terreng tillates å stikke inntil 1 m utenfor byggegrense i felt B og C. Balkonger på eksisterende del av bebyggelse i felt A tillates å stikke inntil 2 m utenfor

byggegrensen. Dette gjelder ikke ut over byggegrense mot Brekkeveien for alle feltene.

Innenfor felt B, øst for gang- sykkelveien, skal bebyggelsen deles opp med en nord-sørgående ubebygd åpning i tillegg til åpningene som er regulert med byggegrenser. Åpningen skal ha fri bredde på minst 15 m.

4.4 Krav til uteareal
For hver boenhet skal det settes av uteoppholdsareal etter følgende norm:
- For Felt A skal det avsettes minimum 50 m2 pr. boenhet
- For felt B og C skal det avsettes minimum 50 m2 pr. boenhet med inntil 100 m2 BRA i størrelse og minimum 100 m2 pr. boenhet større enn 100 m2 BRA i størrelse.

Balkonger som skal medregnes i uteoppholdsareal skal ha et minimumsareal på 8 m2 og en minimumsdybde på 2 m.

4.5 Parkering
Parkering skal avsettes etter de til enhver tid gjeldende parkeringsnormer for Oslo. Minst 80% av parkering skal ligge i anlegg under terreng eller bebyggelse. Minimum 5% av p-plassene skal avsettes for forflyttningshemmede.

4.6 Avkjørsel
Planområdet skal ha avkjørsler som vist med piler på plankartet.

§ 5. **Friområde – anlegg for lek**
I området kan det opparbeides anlegg for lek og andre uteaktiviteter. Vegetasjonen i et 15 meters belte mot friområde - turvei skal i størst mulig grad søkes tatt vare på.

§ 6. **Rekkefølgebestemmelser**
Det skal utarbeides en egen plan for overvannshåndtering og sikring av spillvannsledninger i området nord for Brekkeveien. Planen skal omfatte felt B og C samt tilstøtende veier og plasser. Tiltak for å sikre at overvann og utslipp til overvannssystemet i området ikke ledes til Maridalsvannet samt sikringstiltak for å forhindre lekkasjer fra spillvannledninger skal være innarbeidet. Planen skal være godkjent av Vann- og avløpsetaten før det gis rammetillatelse for tiltak innenfor felt B og C.

Overvannshåndtering og sikring av spillvannsledninger i området nord for Brekkeveien skal være ferdigstilt før det gis midlertidig brukstillatelse for boligene i felt B og C.

Før det gis igangsettingstillatelse skal barnehagemyndighetene ha gjort rede for status som dokumenterer at barnehagedekningen for området er tilfredsstillende. Dersom kapasiteten ikke er tilfredsstillende skal det prosjekteres for barnehage i henhold til bestemmelsenes punkt 4.1 siste avsnitt.

Oslo

S-2370

Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser - Byggeområde for boliger, trafikkområder m.m. for del av gnr.59 bnr.1, Brekke.

Vedtaksdato: 05.12.1978
Vedtatt av: Miljøverndepartementet
Vedtaksdokumenter: 197801430
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL ENDRET REGULERINGSPLAN - BYGGEOMRÅDE FOR BOLIGER, TRAFIKKOMRÅDER M.M. FOR DEL AV GNR. 59, BNR. 1, BREKKE, OSLO KOMMUNE.

§ 1. Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 2. Bebyggelsen skal være i maksimum 3 etasjer inkludert kjelleretasje. Utnyttelsesgraden må ikke overstige 0,35.

§ 3. Før byggemelding innsendes for de enkelte hus, skal bygningsrådet ha vedtatt en plan i målestokk 1:500 for vedkommende felt som viser plassering av tørkestativer, søppelkasser, sandkasser, beplantning m.v., jfr. vedtekt for Oslo kommune til paragraf 69 i bygningsloven. Naturlig vegetasjon skal bevares best mulig.

§ 4. Det må skaffes garasjer eller biloppstillingsplasser etter normen 1 1/2 bilplass pr. leilighet. Garasjer og biloppstillingsplasser skal være vist i bebyggelsesplanen. Garasjene skal utføres som fellesanlegg. Det må både i utforming og materialvalg tilpasses terrenget og den øvrige bebyggelse.

§ 5. Avkjørsel til boligfelt skal kun skje fra Frysjaveien.

§ 6. På internt gangareal tillates kun nødkjøring.

§ 7. Inngjerding av tomtene må anmeldes til bygningsrådet som skal godkjenne såvel gjerdenes plassering som høyder og konstruksjon. Farver på hus og gjerder skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 8. Nødvendige nettstasjoner må innpasses i samråd med Oslo lysverker.

Oslo

S-5142

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

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

Dokumentet består av 14 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

OSLO KOMMUNE

Reguleringsplan for ny vannforsyning Oslo - Stamnett

Reguleringsbestemmelser for alternativ 2

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

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

Planens hensikt

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

Fellesbestemmelser

1 Fellesbestemmelser for hele planområdet

1.1 Overvann

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

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

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

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

For anleggsfasen gjelder pkt. 1.4.2 k.

1.2 Automatisk fredete kulturminner

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

1.3 Miljøkvalitet

1.3.1 Luftoverført støy, strukturlyd og vibrasjoner i anleggsfasen

Luftoverført støy og strukturlyd

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

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

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

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

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

a) Beregninger av støyende hovedaktiviteter med utarbeiding av nødvendig støysonekart.

b) Fremdriftsplan med synliggjøring av hovedaktiviteter og varighet.

c) Valg av arbeidsmetoder, utstyr, driftstider og mulige støyreduserende tiltak.

d) Plan for kontroll og dokumentasjon av støyforhold under gjennomføringen av arbeidet.

e) En konkret plan for informasjon/kommunikasjon med berørte parter. Berørte naboer skal varsles om støyende arbeider i henhold til anbefalingene i T-1442 (2021).

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

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

Vibrasjoner

For vibrasjoner skal grenseverdier i NS8141 legges til grunn. For byggverk som er i en ømtålig tilstand (tydelige setningsskader, sviktende fundamentering etc.), reduseres grenseverdiene med en faktor 0,8. Under anleggsfase som omfatter større og vedvarende sprengningsarbeider skal det gjennomføres kontinuerlige vibrasjonsmålinger i

sprengningsperioden på forventet utsatte lokaliteter. Om nødvendig skal det gjennomføres avbøtende tiltak.

1.3.2 Støy i driftsfasen

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

1.3.3 Fossilfri anleggsgjennomføring

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

1.4 Dokumentasjonskrav og særskilt underlag til byggesaksbehandlingen

1.4.1 Utomhus-/landskapsplan

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

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

1.4.2 Plan for anlegg- og riggområder og anleggsfasen

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

a) Utbyggingsfaser.

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

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

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

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

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

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

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

i) Nødvendig omlegging av eksisterende vann- og avløpsanlegg.

j) Nødvendig omlegging av ferdselsforbindelser.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1.4.3 Plan for miljøoppfølging

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det foreligge en miljøoppfølgingsplan. Miljøoppfølgingsplanen skal redegjøre for forhold knyttet til massehåndtering, herunder transport, støy og vibrasjoner, utslipp til luft, vann og grunn, nærmiljø og friluftsliv, naturmiljø (inkludert tiltak mot spredning av uønskede, fremmede arter), landskap, kulturminner og kulturmiljø samt materialvalg, avfallshåndtering, energibruk og belysning i anleggsfase og i permanent situasjon. Miljøoppfølgingsplanen skal sette krav til maksimal innlekkasje av grunnvann i fjellanlegget og overvåkning av dette. Tiltak som beskrevet i miljøoppfølgingsplanen skal inngå i entreprenørkontraktene.

1.4.4 Øvrige dokumentasjonskrav

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

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

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

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

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

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

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

Bestemmelser til arealformål

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

2.1 Vertikalnivå 1

2.1.1 Vannforsyningsanlegg, felt A7 (hele planområdet)

2.1.1.1 Arealbruk

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

2.2 Vertikalnivå 2

2.2.1 Energianlegg, felt E (Trosterud)

2.2.1.1 Arealbruk

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

2.2.1.2 Utnyttelse

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

2.2.1.3 Plassering

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

2.2.1.4 Høyder

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

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

2.2.2.1 Arealbruk

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

2.2.2.2 Utnyttelse

Felt A1 (Disen)

Tillatt utnyttelse er %-BYA= 40.

Felt A2 (Disen)

Tillatt utnyttelse er %-BYA= 100.

Felt A3 (Bjølsen)

Tillatt utnyttelse er %-BYA= 41.

Felt A4 (Stubberud)

Tillatt utnyttelse er %-BYA= 10.

Felt A6 (Haugerud)

Tillatt utnyttelse er %-BYA= 20.

2.2.2.3 Plassering

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

2.2.2.4 Høyder
Felt A1 (Disen)

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

Felt A2 (Disen)

Tillatt maksimal høyde for bebyggelse er kote +141.

Felt A3 (Bjølsen)

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

Felt A4 (Stubberud)

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

Felt A5 (Trosterud)

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

Felt A6 (Haugerud)

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

2.2.2.5 Utforming

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

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

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

2.2.2.6 Avkjørsel og atkomst
Felt A2 (Disen)

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

Felt A3 (Bjølsen)

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

Felt A4 (Stubberud)

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

Felt A5 (Trosterud)

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

Felt A6 (Haugerud)

Atkomst til felt A6 er via felt _KV3.

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

3.1 Vertikalnivå 2

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

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

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

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

3.1.2 Fortau, felt _SF (Stubberud)

3.1.2.1 Arealbruk

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

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

3.1.3.1 Arealbruk

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

4 Grønnstruktur (pbl. § 12-5 nr. 3)

4.1 Vertikalnivå 2

4.1.1 Friområde, felt F (Trosterud)

4.1.1.1 Arealbruk

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

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

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

5.1 Vertikalnivå 1

5.1.1 Felt H190_4, H190_5 (Trosterud, Haugerud)

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

5.1.2 Felt H740_5 (Bjølsen)

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

5.2 Vertikalnivå 2

5.2.1 Fellesbestemmelser for sikrings- og faresoner (hele planområdet)

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

5.2.2 H190 Andre sikringssoner (restriksjoner for anlegg i grunnen)

5.2.2.1 Felt H190_1

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

5.2.2.2 Felt H190_2, H190_3 (Trosterud, Haugerud)

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

5.2.3 H310 Faresone for skred

5.2.3.1 Felt H310-4 (Oset)

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

5.2.3.2 Felt H310-2 og 3 (Stubberud)

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

5.2.4 H320 Faresone for flomfare

5.2.4.1 Felt H320 (Bjølsen)

Inngang til kum må sikres mot 200 års-flom.

5.2.5 H370 Faresone for høyspenningsanlegg

5.2.5.1 Felt H370_1-3 (Stubberud, Trosterud)

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

5.2.6 H740 Båndlegging etter andre lover (energiloven)

5.2.6.1 Felt H740_1 (Bjølsen)

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

5.2.6.2 Felt H740_2-4 (Stubberud, Trosterud)

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

Bestemmelser til bestemmelsesområder

6 Bestemmelsesområde

6.1 #1–8 Midlertidige anlegg- og riggområder

Innenfor felt #1–8 er det tillatt med anlegg- og riggområde i anleggsfasen for tiltakene. Anlegg- og riggområder er midlertidige og opphører når anlegget er ferdigstilt. Området tillates midlertidig benyttet til brakkerigg, verksted, lagerplass, kjøreareal, parkeringsareal, sedimenteringsbasseng for vann, mellomlagring av masser og annet som er nødvendig for gjennomføring av anleggsarbeidet. Innenfor området tillates midlertidige terrengendringer,

støttemurer og andre tiltak som ledd i etablering og drift av anlegg- og riggområdet. Urenset vann fra anlegg- og riggområder tillates ikke ført inn på kommunens ledningsnett eller til resipient. Avkjørsler til og fra anlegg- og riggområder er ikke angitt på plankart og angis på plan for anlegg- og riggområder, jf. punkt 1.4.2.

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

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

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

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

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

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

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

Vilkår for gjennomføring og rekkefølgebestemmelser

7 Før igangsetting (felt A1–A7)

7.1 Nødvendige støytiltak

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

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

7.2 Nødvendige trafikksikkerhetstiltak

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

7.3 Anlegg for tunnelvann og overvannshåndtering i anleggsfase

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

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

7.4 Fortau

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

7.5 Gangforbindelser

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

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

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

8.1 Overvannsløsning

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

8.2 Utomhusanlegg

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

8.3 Tiltak for nærområdene

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

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

8.4 Tilbakeføring av anleggsvei

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

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

Byrådsavdeling for byutvikling, den 07.01.2022

Oslo

S-3564

Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for Brekkeveien 22 (Gnr.59 Bnr.395).

Vedtaksdato: 04.12.1996

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: 199505566

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: 6868995

Dokumentet består av 3 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR GNR.59 BNR.395 OG 396 M. FL., BREKKEVEIEN 22.

§ 1. Det regulerte området er vist på plankartet med reguleringsgrense.

§ 2. Området reguleres til:
- Byggeområde (bolig)
- Offentlig trafikkområde (parkering, avkjørsel)
- Friområde (turvei, park)
- Fellesareal (avkjørsel, lek - opphold, kjørbar gangvei)

§ 3. Byggeområde for boliger:
Innenfor grense for bebyggelse kan det oppføres bebyggelse som sammen med eksisterende bygning totalt gir en maks. utnyttelse TU = 119 % som fordeles slik:B1 (Ringbygget) BRA=10910 m^2 og B2 (rekkehusene) BRA=4250 m^2.
Område B1 (Ring-bygget):Den store eksisterende fasade skal ved arkitektoniske inngrep brytes ned i mindre enheter. Dimensjonene skal tilpasses bygningens nye funksjon som boligbebyggelse. Det skal være et atrium minst ned til gulvplan cote + 159,3.
Det tillates maks. 400 m^2 takoppbygg med overkant tak maks. + cote 173. Takoppbygg skal være inntrukket 4 m fra byggets gesims.
Område B2: Den nye bebyggelsen skal være rekkehusbebyggelse med maks. 3 etasjer. Bygningene skal ha saltak. Det tillates pulttak på boder og mindre tilbygg. Dersom det bygges 3 etasjer skal øverste etasje ligge i takkonstruksjonen uten knevegg. Rekkehusbebyggelsen mot friområde i syd tillates kun ett arkutbygg mot syd.
Det tillates maks. gesimshøyde 5,5 m og maks. mønehøyde 8,5 m over dagens terreng.
Bebyggelsen skal fremstå som tett/lav trehusbebyggelse beiset/malt i mørke farger. Fargeforslag fremmes i forbindelse med byggemelding.
Mellom friområdet og de private hagene/fellesareal skal det settes opp et fysisk skille (hekk, trær, e.l.) i eiendomsgrensen.

§ 4. Det skal opparbeides biloppstillingsplasser etter de til en hver tid gjeldende normer for Oslo.
Min. 75 % av parkeringsplassene skal ligge i parkeringskjeller eller under terreng. 5 % av plassene skal utformes og lokaliseres for bevegelseshemmede.

§ 5. Boliganlegget skal ha avkjørsel fra Brekkeveien/Frysjaveien via off. trafikkområde (avkjørsel) som også fører inn til offentlig parkering.

§ 6. Ombygging av Ring-huset skal gjennomføres før rekkehusbebyggelsen får brukstillatelse.

§ 7. Sammen med søknad om byggetillatelse skal det innsendes utomhusplan for den ubebygde del av tomten til godkjenning (jfr. plan- og bygningslovens §69). Planen skal vise eksisterende og fremtidig terreng og vegetasjon med beskrivelse av jordsmonn og rotvolum, veier, gangveier, parkeringsareal og lek- og oppholdsareal med cotehøyder. Utomhusarealene skal utformes slik at de er tilgjengelige og brukbare for orienterings- og bevegelseshemmede.
Endring av utomhusplanen kan ikke gjøres uten ved ny byggemelding.

§ 8. Før byggetillatelse skal det foreligge plan for deponi av masser, evt. lokalisering av massemottak, som skal godkjennes av Oslo kommune.

§ 9.
a. Felles utearealer skal være på minst 50 m^2 pr. boenhet. Arealer brattere enn 1:3 kan ikke regnes med. Arealandelen skal være minst 35 % av brutto tomt. For barn i alderen 1-7 år skal det være lekeplass på minst 100 m^2 innen 50 m fra boligen, plassert på boligenes inngangsside. Utstyr skal spesifiseres i godkjent utomhusplan. En del av lekearealet skal være rimelig flatt (maks. helning 1:20) og ha fast dekke for paradis- og tauhopping, trehjulssykler, rullestoler, barnevogner etc., og det skal finnes et passende antall sitteplasser for voksne.
b. Det er ikke tillatt å sette opp gjerder, frittstående flaggstenger eller lignende.
Naboskiller og andre avgrensninger til området for lek, forhager, parkeringsplasser skal markeres med

beplantning/steinsetting eller lignende.
Det kan oppføres levegger i forbindelse med avskjerming av mindre begrensede uteplasser. Høyden skal ikke overstige 1,8 m. Leveggens utforming må byggemeldes.

§ 10. For å beskytte tilstøtende friområde i byggeperioden, skal planområdet avgrenses i felten. Alle rigg- og anleggsfunksjoner skal være innenfor område regulert til byggeområde eller felles areal.
Vegetasjon som skal bevares, merkes på planen og i felten, og beskyttes om nødvendig fysisk ved inngjerding eller andre tiltak.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Victoria Nilsen Carroza
SAGADAMMEN 26

Dato: 29.04.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86531725
9168753

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.59 BNR. 395

Vi viser til bestilling av 20260429 for SAGADAMMEN 26.

GNR. 59 BNR. 395

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 22.08.1968.

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

13224 m²

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

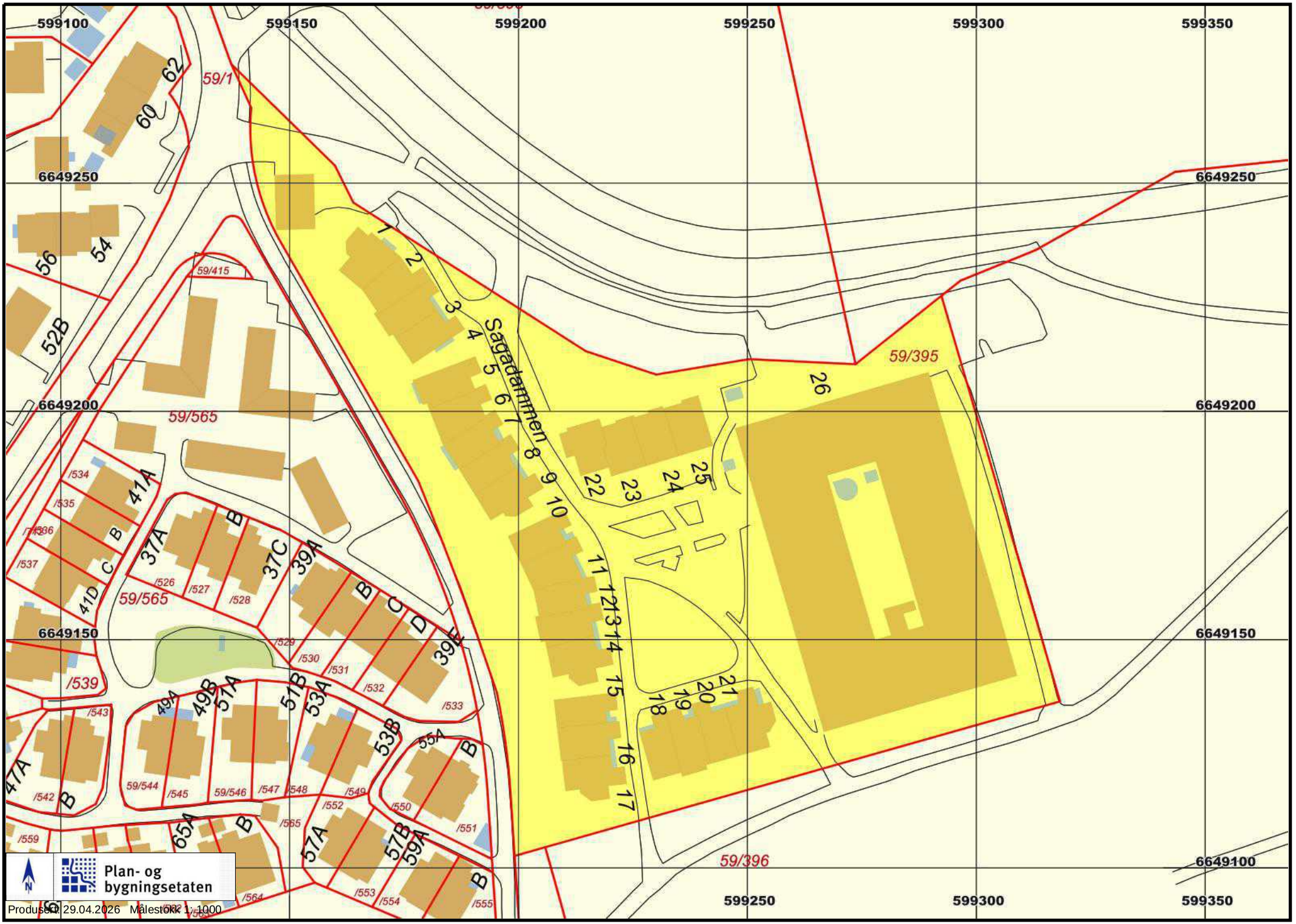
Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder


599100
599150
599200
599250
599300
599350
6649250
6649200
6649150
6649100
59/1
59/395
59/396
59/565
59/415
Sagadammen
1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
41A
41D
37A
37C
39A
39E
49A
49B
51A
51B
53A
53B
47A
52B
54
56
60
62
65A
57A
57B
59A
/534
/535
/536
/537
/526
/527
/528
/529
/530
/531
/532
/533
/539
/543
/542
/544
/545
/546
/547
/548
/549
/550
/551
/552
/553
/554
/555
/559
/564
/565
Plan- og bygningsetaten
Produsert: 29.04.2026 Målestokk 1:1000

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Ressurssenteret

Sameiet Sagadammen 26
v/Asle Røyert
Sagadammen 26
0884 OSLO

14 NOV. 2006
Dato:

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 199602951-117 Saksbeh: Arild R. Johannessen | Arkivkode: 531
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass:	SAGADAMMEN 26	Eiendom:	59/395
Tiltakshaver:	Sameiet Sagadammen 26 v/Asle Røyert	Adresse:	Sagadammen 26, 0884 OSLO
Søker:	Hille + Melbye Arkitektkontor	Adresse:	Hausmanns gate 16, 0182 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård	Tiltaksart:	Bruksendret til boliger

FERDIGATTEST

Attest på at byggearbeidet er utført etter plan- og bygningsloven, § 99, nr. 1.

Ferdigattesten gis på bakgrunn av brev om rettede mangler fra PEAB datert 20.08.99 og henvendelse fra Sameiet datert 08.11.06.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold som det er gitt byggetillatelse for.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Ressurssenteret
Tilsynsenheten

Arild R. Johannessen
saksbehandler

Kjell Ola Aamodt
sidemannskontrollør

Kopi til: PEAB AS, Postboks 2909 Solli, 0230 OSLO

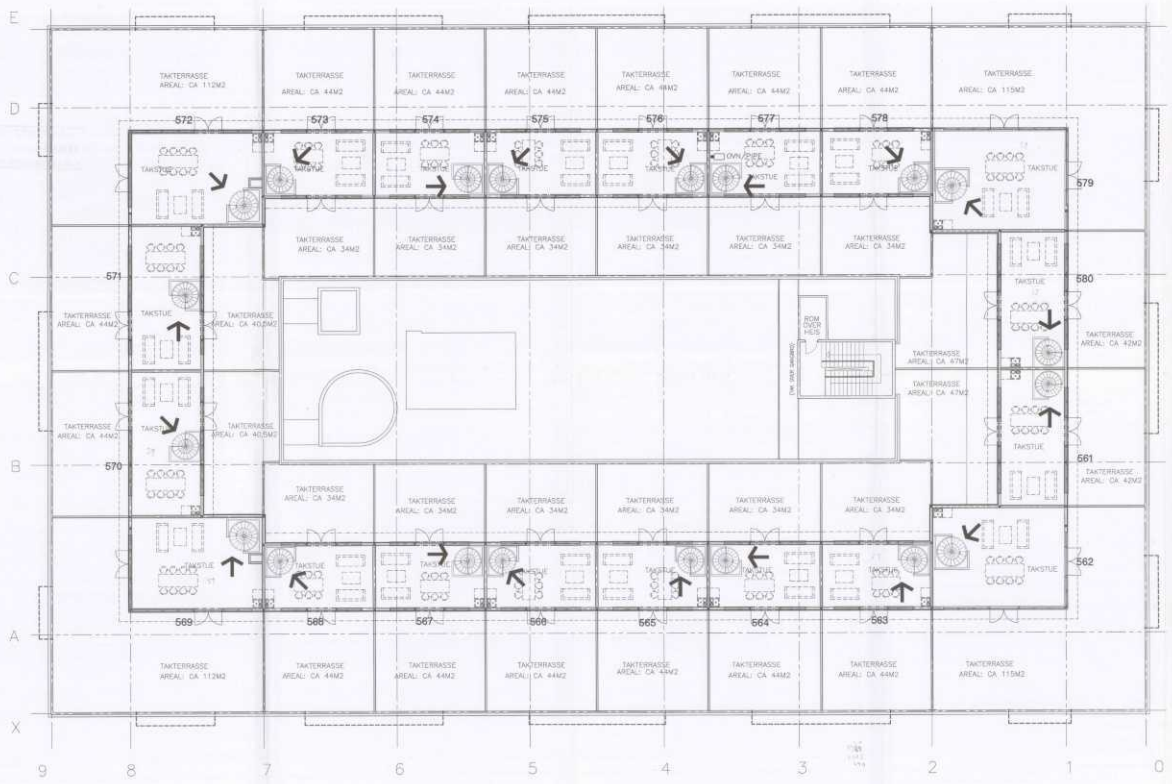
Plan- og bygningsetaten
Ressurssenteret
Tilsyn, Team O-Å
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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



31

TEGN.NR.	A 505	REV. -
TITTEL	PLAN 5.ETG	

A ARKITEKT	HILLE + MELBYE AS Osterhausgt. 18 v/O.H.Christensen 0183 Oslo Mt. 22364330, F.22364041
I INTERIØR	
BL BYGGELEDELSE	
B BYGGETEKNIKK	
E ELEKTRO	
V VVS-TEKNIKK	

TEGNINGSGRUNNLAG –

- DOKUMENTASJONSTEGNING
- ARBEIDSTEGNING
- ANBUDSTEGNING
- ANMELDELSESTEGNING
- FORELØPIG TEGNING

Rev.	Revisjonen gjelder	Sign.	Dato:
–	–	–	–

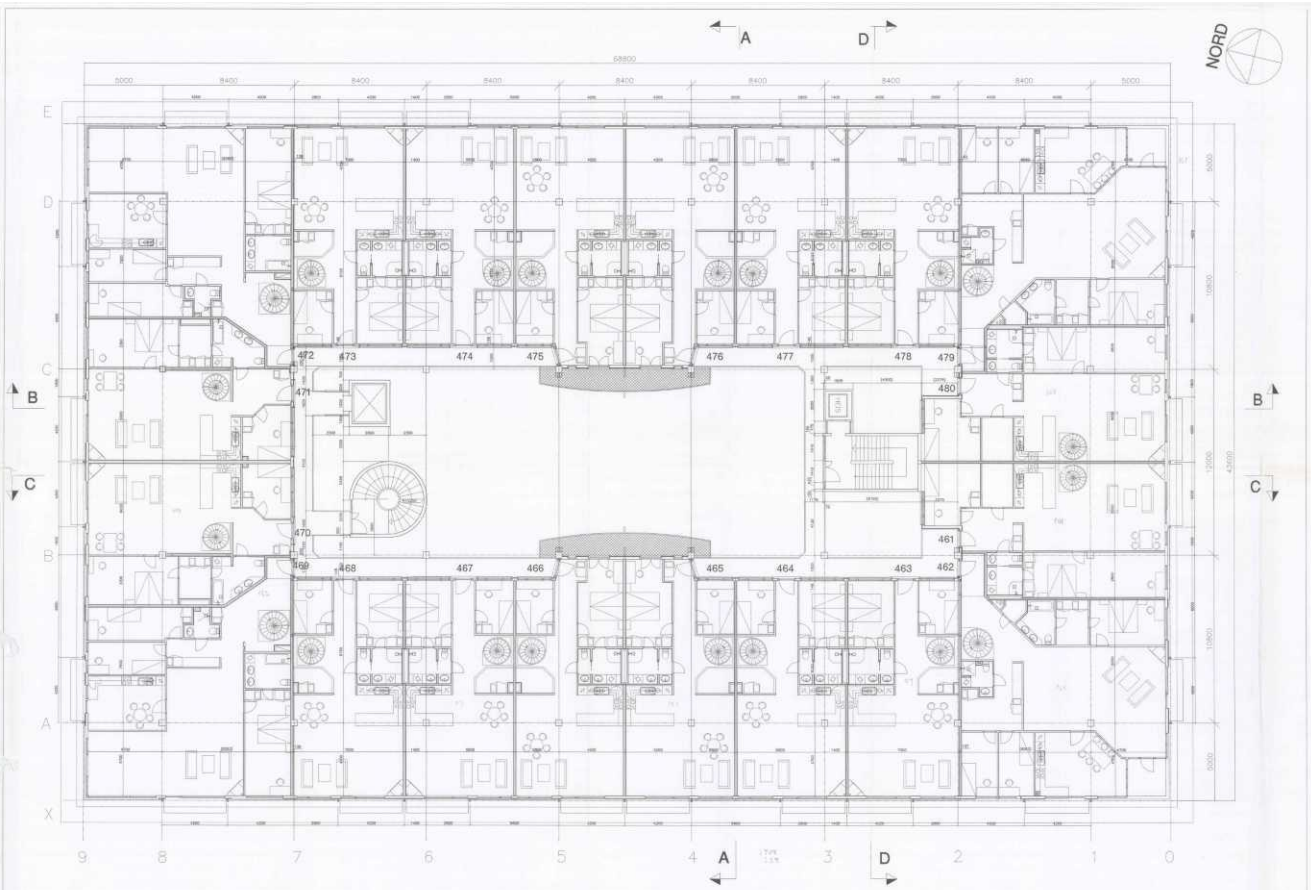
ARKITEKTKONTORET HILLE+MELBYE AS
HARALD HILLE - HARALD MELBYE - TORE WIIG
OSTERHAUSGATEN 18 – N-0183 OSLO
TLF. 22 30 43 30 – TELEFAX 22 36 45 45

PEAB

MARKAPORTEN AS
BREKKEVEIEN 22

Tittel
PLAN 5.ETG

Rev. dv	Fil:	Sign.
Tegn. TL	M/A 1:100	Dato 05.12.98
Sakanr. 1883	Tegn.nr. A 505	Rev. -



MOTTATT
23.05.97

TEGN.NR.	A 504	REV. B
TITTEL	PLAN 4.ETG	

A ARKITEKT	
I INTERIØR	
BL BYGGELEDELSE	
B BYGGETEKNIKK	
E ELEKTRO	
V VVS-TEKNIKK	
TEGNINGSGRUNNLAG	–

- DOKUMENTASJONSTEGNING
- ARBEIDSTEGNING
- ANBUDSTEGNING
- ANMELDELSESTEGNING
- FORELØPIG TEGNING

B	ENDRET VEGGER MOT ATRIET, BRANN-I	–	18.06.97
	BALKONG, MÅLSATT, MM		
A	VERANDA, V.VEGG + U.VEGG, V.DUG.ATR	–	13.02.97
	KJØK.MÅLSATT+ENDRING VARMEKJEL	–	
	BAD, SLUK,DUSJBAT,-V.MASKIN,WC,SJAKT		
	TEGN.FORMAT,AKSER,TEKSTING,M.M.		
2	Revisjonen gjelder	Sign.	Dato

ARKITEKTKONTORET
HILLE+MELBYE AS
HARALD HILLE - HARALD MELBYE - TORE BRO
OSTERHAUGSGATEN 18 – N-0183 OSLO
TLF. 22 20 43 20 – – TELEFAX 22 56 45 41

PEAB

MARKAPORTEN AS
BREKKEVEIEN 22

Tittel: PLAN 4.ETG
ARBEIDSTEGNINGER

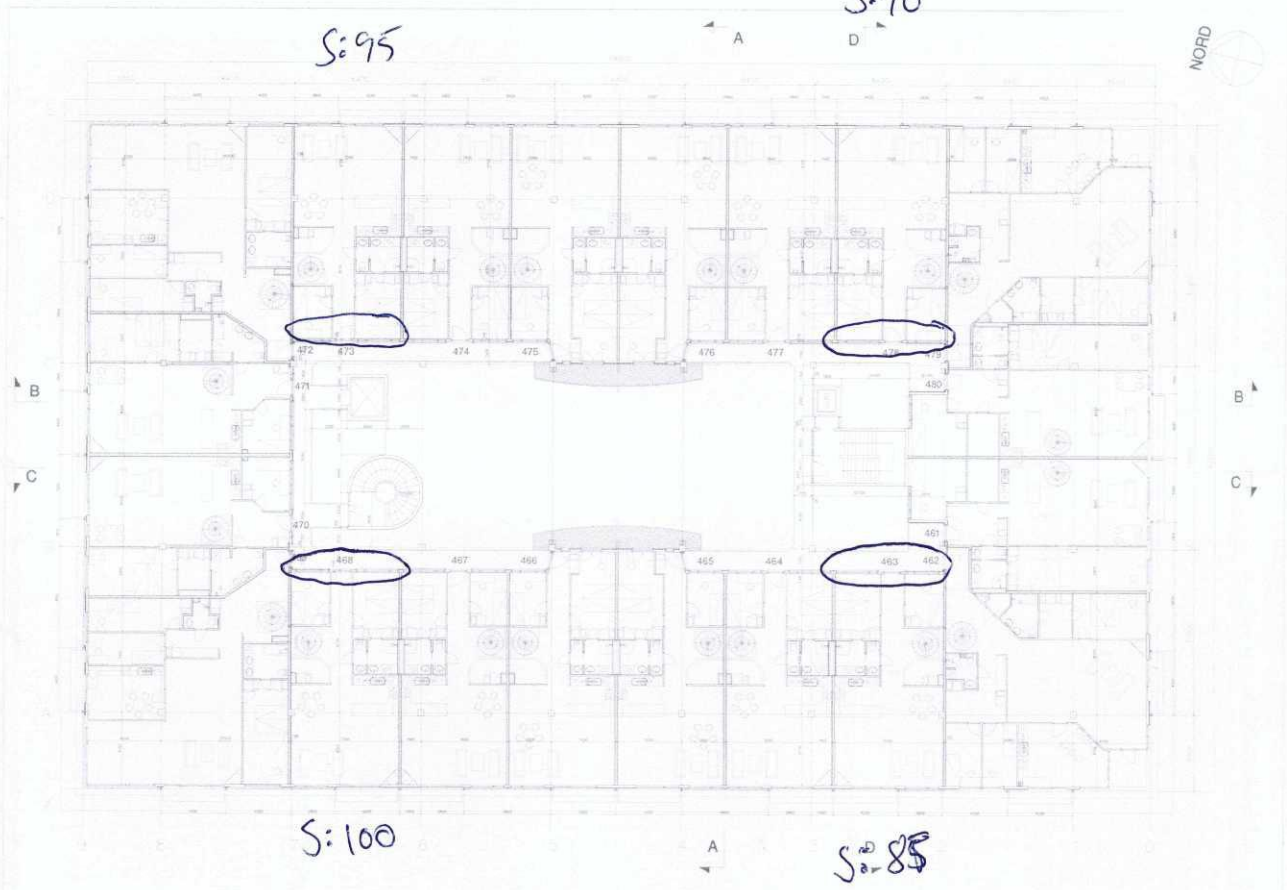
27

Rev. av		Fil-nr.1883\11\	Sign.
O.H.C.		PLAN\PLAN1	
Tegn.		M/S	Dato
O.H.C.		1:100	18.12.96
Sakenr.		Tegn.nr.	Rev.
1883-02		A 504	B

+ Vinda

S: 90

S: 95



S: 100

S: 85

A 504 B
PLAN 4.ETG

A
I
BL
B
E
V

MARKAPORTEN AS
BREKKEVEIEN 22

PLAN 4.ETG
ARBEIDSTEGNINGER

27

A 504 B

Plan- og bygningsetaten

Oslo

Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering.
Se mottakerliste nedenfor.

Deres ref.	Vår ref.	Saksbehandler	Dato
	2025/09828-4	Karine Ladehaug	23.09.2025

Adresse: Sagadammen 26
Eiendom: 59/395
Ansvarlig søker: HELBERG BYGG AS
Tiltakshaver: SAMEIET SAGADAMMEN

Ferdigattest – Sagadammen 26

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for utskiftning av brannvinduer og ventiler, mottatt 11.09.2025.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Saksinnsyn

Saken er tilgjengelig på saksinnsyn på nettsidene våre. Dokumenter er normalt tilgjengelige der to virkedager etter at de er journalført av oss. På Saksinnsyn kan du se saksopplysninger og dokumenter, sende inn dokumentasjon direkte til saken, og du kan abonnere på saken for å få varsel på e-post om nye dokumenter i saken.

Klagefristen er tre uker

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

Vennlig hilsen

Karine Ladehaug
saksbehandler
enhet byggesaker ytre by nord

Kristoffer Smith-Meyer
enhetsleder

Dokumentet er godkjent digitalt.

Vedlegg:
Gjennomføringsplan
Informasjon vindu
Plan 1. etasje
Plan 2. etasje
Plan 4. etasje
Plan 3. etasje

Mottakere:
HELBERG BYGG AS, STIAN DEHLI KRISTOFFERSEN

Kopi til:
SAMEIET SAGADAMMEN, Erik Haugen

Du har søkt på: Knr.: 0301 Gnr.: 59 Bnr.: 395 Fnr.: Snr.: 84

Adresse(r):

Gateadresse:	Sagadammen 26
Gatenr:	21350
Kommune:	OSLO
Postkrets:	0884 OSLO
Bydel:	8 NORDRE AKER
Registreringsenhet:	
Statens Kartverk	Oppdatert per:17.04.2026 kl. 19.15

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

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2021/665223-1/200 04.06.2021 21:00	HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT VEDERLAG:

PENGEHEFTELSER

Oversikt over heftelser som antas å ha betydning for eiendommens verdi. I grunnboken presenteres servitutter og pengeheftelser samlet under overskrift «Heftelser».

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

1998/1537-2/105 13.01.1998	PANTSETTELSESERKLÆRING Beløp: NOK 20 000

Panthaver: SAMEIET
LØPENR: 1159532
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2018/1693252-1/200
14.12.2018 21:00

PANTEDOKUMENT

Beløp: NOK 11 000 000
Panthaver: SPAREBANK 1 GUDBRANDSDAL
ORG.NR: 937 888 104

SERVITUTTER

Oversikt over servitutter registrert på eiendommen. En servitutt er en rett til begrenset bruk av en annens eiendom, eller til å hindre en bestemt bruk. I grunnboken presenteres servitutter og pengeheftelser samlet under overskrift «Heftelser».

Servitutter i grunn:

1969/5559-1/105 11.04.1969

BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 59 BNR: 395

1970/4333-1/105 11.03.1970

ERKLÆRING/AVTALE
Bestemmelse om kloakkledning
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 59 BNR: 395

1970/9277-1/105 03.06.1970

ERKLÆRING/AVTALE
Bestemmelse om kloakkledning
Rettighetshaver: Gnr.59 Bnr.395.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

GJELDER DENNE
REGISTERENHETEN MED
FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 59
BNR: 395

1971/3948-1/105 01.03.1971 ERKLÆRING/AVTALE
Bestemmelse om
trafostasjon/kiosk
GJELDER DENNE
REGISTERENHETEN MED
FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 59
BNR: 395

GRUNNDATA

1998/1537-1/105 13.01.1998 SEKSJONERING
Opprettet seksjoner:
SNR: 84
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 118/13006

For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.
EIENDOMMENS
RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1969/5559/105
Attesteringstidspunkt 2026-04-30 09:42

Stempelmrk. kr. 8.400,-
Resert den 12/4-69 HO her

5559 12 APR. 1969

K J Ø P E K O N T R A K T

Undertegnede Verkseier Harald Løvenskiold, f. 9.2.1926, selger herved sin eiendom gnr. 59 bnr. 395, parsell av Brække i Maridalen, Oslo, til medundertegnede Gustav A. Ring A/S, på nedenstående betingelser:

1.

Den solgte eiendom er iflg. målebrev datert 30.5.1968 tgl. 22.8.1968 på ialt 12.768 m2.

Kjøpesummen er iflg. pristakst avhjemlet 23. januar 1969, kr. 65,- pr. m2, kr. 829.920,- - kroneråttehundreogtyvenitusennihundreogtyve- -, som betales kontant mot tinglyst skjøte, fritt for pengeheftelser.

Selgeren garanterer at de heftelser som fremgår av Panteregisteret iflg. pantattest av 15.1.1969 - og som således fortsatt hviler på den solgte eiendom - ikke innebærer noen reell belastning eller betyr noen nevneverdig praktisk rådighetsinnskrenkning for tomtens utnyttelse, utover det som ellers følger av offentlige forskrifter og reguleringer m.v.

2.

Eiendommen selges iøvrig slik den foreligger på selgers hånd. Med i handelen, uten særskilt vederlag, følger påstående eldre bygninger til nedrivning, idet selger dog forbeholder seg rett til å fjerne fra disse løst utstyr, herunder elektriske ovner med termostatstyring, i den utstrekning han ønsker det.

Bygningene disponeres av selger - uten vederlag - frem til 15.4.1969, innen hvilken dato de skal overgå til kjøper i ledig stand. Brenner bygningene før denne dato, tilfaller forsikringssummen selger, uten fradrag i kjøpesummen.

Selger dekker offentlige avgifter og eiendomsskatt som utlignes på eiendommen frem til 15.4.1969 - slik at fordeling skjer ved pro-et-contraoppgjør mellom partene pr. nevnte dato.

3.

Kjøperen må uten erstatning finne seg i at det over tomten graves for anlegg eller vedlikehold av vann- og kloakkledning. Dog skal terrenget etter slik graving settes i sin tidligere stand uten utgifter for kjøperen, som på forhånd har rett til å kreve sikkerhet stillet for erstatning av eventuell skade i den anledning.

I salget medfølger ingen rettigheter i selgerens gjenværende eiendommer, og heller ikke noen andel i rettigheter som tilhører disse.

Alle bygningsmaterialer skal innkjøres og lagres på tomten.

Selgeren har rett til å endre servitutter, reguleringsplan etc. for sine øvrige tomter i strøket - herunder andre tidligere bortfestede eller solgte - innenfor den ramme som offentlige myndigheter tillater, uten innsigelse av kjøper.

Oslo Kommune har ikke overtatt drift og vedlikehold av renseanlegg, samt kloakkbro over Akerselven, hvorfor kjøperen plikter å delta i disse utgifter sammen med de øvrige parseller som er tilknyttet kloakken etter forholdsvis beregning.

4.

De rettigheter som i denne kontrakt er tillagt selgeren går i tilfelle over på hans rettsetterfølgere.

5.

I tillegg til kjøpesummen betaler kjøper alle med handelen forbundne omkostninger, såsom stempel og tinglysning, pristakst og konsesjonsgebyr - samt salær til høyesterettsadvokat Christian B. Platou.

6.

Enhver tvist som måtte oppstå mellom partene i anledning fortolkningen eller håndhevelsen av nærværende avtale, skal med endelig, bindende virkning avgjøres ved voldgift etter rettergangslovens kapitel 32, idet dog formannen i voldgiftsnemden utpekes av formannen i Oslo krets av Den Norske Advokatforening.

7.

Denne kjøpekontrakt kan tinglyses på gnr. 59 bnr. 395 i Oslo.

Nærværende kjøpekontrakt er opprettet i to likelydende eksemplarer, hvorav kjøper og selger hver har mottatt ett.

Oslo, 25. mars 1969

Gustav A. Ring System Maskiner A/S

Harald Løvenskiold (s)

Gustav A. Ring (s)

Jan S. Arvesen (s)

Herved bekreftes at Verkseier Harald Løvenskiold, som er over 21 år, egenhendig har undertegnet nærværende kjøpekontrakt.

Christian B. Platou (s)
Høyesterettsadvokat

Rett kopi:
Tygve Borgen
advo.

Avskriftens riktighet bekreftes
W.G.

4333

11 MARS 1970

ERKLÆRING

Undertegnede som eier av g.nr. 59, b.nr. 395 avgir herved nedenstående erklæring som skal tinglyses som hefte på eiendommen og som ikke kan avløyses uten Oslo vann- og kloakkvesens samtykke.

Undertegnede som eier av g.nr. 59, bnr. 395. forplikter seg til å sløyfe kloakkpumpeanlegget og forbinde eiendommens kloakkuttrekk ved naturlig fall til hovedkloakk så snart det er lagt sånn hovedkloakk som er tilgjengelig for eiendommen.

Undertegnede forplikter seg videre til å sørge for at kloakk-pumpeanlegget med jevne mellomrom, minst 1 gang pr. år, blir undergitt sakkyndig kontroll og ettersyn slik at det til enhver tid er i driftsmessig og forskriftsmessig korrekt stand.

GUSTAV A. RING

Oslo, den .....

Likelydende erklæring er i dag levert til tinglysning og gebyr kr..... betalt.

Oslo byskriverembete.....distrikt...../....1970

Avskriftens riktighet bekreftes:

_____

9277

3 JUNI 1970

O V E R E N S K O M S T

Mellom eier og skjøteinnhaver av eiendommen g.nr. 59 b.nr. 396 og eier og skjøteinnhaver av g.nr. 59 b.nr. 395 inngås denne overenskomst.

Eier av g.nr. 59 b.nr. 395 gis rett til å legge og ha liggende overvannsledning, som vist på tegning nr. 975.01 av rådgivende ingeniørfirma Lars Myhre, gjennom eiendommen g.nr. 59 b.nr. 396.

Eier av g.nr. 59 b.nr. 395 har rett til fri adgang til eiendommen g.nr. 59 b.nr. 396 for å føre tilsyn med ledningen og utføre nødvendige vedlikeholds- og reparasjonsarbeider mot å yde erstatning for mulige skader som arbeidet måtte påføre eiendommen, og mot at terrenget over ledningen bringes i samme stand som før vedlikeholdsarbeidet ble igangsatt.

Dersom partene ikke blir enige om den foran nevnte erstatning, forutsettes erstatningen fastsatt ved skjønn av tre av byfogden oppnevnte skjønnsmenn og dette skjønn skal være endelig.

3/7-70

OSLO KOMMUNE
Teknisk rådmann

Eier av g.nr. 59 b.nr. 396

x

Eier av g.nr. 59 b.nr. 395

Likelydende erklæring er idag levert til tinglysning og gebyr kr..... betalt.

Oslo byskriverembete.....distrikt..../ 70.

Avskriftens riktighet bekreftes!
WG.

Kr 10.-

Stasjon nr. 3416

1 MARS 1971

3948

K O N T R A K T

mellom Gustav A. Ring, som eier av gnr. 59 bnr. 395, nedenfor benevnt eieren, og Oslo Lysverker, nedenfor benevnt OL, angående transformatorstasjon på omhandlede eiendom.

§ 1.

Eieren avstår herved til OL et rom beliggende som vist på OL's stasjonstegning nr. 1-5775, datert 13/10.69, hvis størrelse og utforming er omforenet mellom eieren og OL, og for øvrig utført etter bygningskontrollens krav.

I overensstemmelse med godtatt anbud basert på OL's stasjonstegning og generelle bygge- og anbudsbeskrivelse bekoster OL de totale omkostninger i forbindelse med bygging av stasjonsrommet, inkl. tilfredsstillende ventilasjonsanordninger. Heri inngår at OL selv utfører og bekoster all elektrisk installasjon i rommet og at det bygningstekniske utstyr som er oppført på tegningens stykkliste holdes og loveres på byggeplassen av OL. Vedlikehold av dette ytstyr samt rommets innvendige vedlikehold påhviler OL.

§ 2.

OL har rett til å føre kabler/ledninger ut fra transformatorstasjonen til andre konsumenter. OL's personale og transportmidler skal til enhver tid på døgnet ha uhindret adgang til stasjonen. Beplantninger eller andre foranstaltninger (oljetanker o.l.) som hindrer adkomst og forlegging av kabler/ledninger eller svekker stasjonens ventilasjon, må ikke foretas. Ledninger, kabler, rør, kanaler o.l. som er OL uvedkommende tillates ikke ført gjennom rommet. Ved graving i forbindelse med legging av kabler besørger OL istandsetting av terreng.

§ 3.

Denne kontrakt gjelder så lenge OL leverer elektrisk energi til omhandlede eiendom. OL har adgang til med ett års varsel å nedlegge stasjonen og plikter i så fall å fjerne de installasjoner og anlegg som er foretatt i rommet uten omkostninger for eieren.

§ 4.

Denne kontrakt er utferdiget i 2 eksemplarer og tinglyses på OL's bekostning.

Oslo, den 11. mars 1970.

Eier: GUSTAV A. RING
Systemmaskiner A/S
Gustav Alfred Ring

Oslo Lysverker:
L. Ljøgodt R. Nybø

Avskriftens riktighet bekreftes: O. Mellem

Dokumentets verdi
ansettes etter beste skjønn til kr. 1.000,-

Oslo Lysverker 1/3 1971

BJØRN TVILDE
juridisk konsulent

Returneres til

Advokatfirmaet Horgen og Horgen DA
Karl Johansgt. 25
0159 OSLO

Begjæring[1] om tinglysing av oppdeling i eierseksjoner

Dbnr.
1537/98
13 Jan. 1998

Opplysninger i feltene **1-4** registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)

Kommunenr.	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.
0301	Oslo	59	395	

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) [2]	Navn	Ideell andel [3]
8 2 3 8 2 6 5 3 2	Olsy Norge AS (tidligere Olivetti AS)	

Doknr: 1537 Tinglyst: 13.01.1998 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner (jf. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik den fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.nr.	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	S.nr.	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	S.nr.	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	S.nr.	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	S.nr.	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	S.nr.	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]
1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3
1	B	184	11	B	244	21	B	221	31	B	111	41	B	77	51	B	77
2	B	149	12	B	213	22	B	153	32	B	94	42	B	83	52	B	83
3	B	165	13	B	236	23	B	165	33	B	94	43	B	83	53	B	83
4	B	155	14	B	227	24	B	165	34	B	111	44	B	77	54	B	77
5	B	235	15	B	213	25	B	165	35	B	78	45	B	78	55	B	78
6	B	243	16	B	213	26	B	84	36	B	77	46	B	111	56	B	118
7	B	213	17	B	227	27	B	77	37	B	77	47	B	94	57	B	97
8	B	213	18	B	213	28	B	77	38	B	77	48	B	94	58	B	97
9	B	225	19	B	235	29	B	77	39	B	77	49	B	111	59	B	118
10	B	213	20	B	213	30	B	78	40	B	75	50	B	78	60	B	78

Sum tellere: 13006 = nevner: 13006

4. Supplerende tekst [6]

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Sameiet forbeholder seg panterett i hver enkelt seksjon for et beløp stort kr. 20.000,- til sikkerhet for sameiernes forpliktelser overfor sameiet.

Nr. 3034 På : Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 7-95

S.nr.	For-mål	Brøk	S.nr.	For-Mål	Brøk	S.nr.	For-mål	Brøk	S.nr.	For-mål	Brøk	S.nr.	For-mål	Brøk	S.nr.	For-mål	Brøk
1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3
61	B	85	71	B	85	81	B	118	91	B	118						
62	B	91	72	B	91	82	B	124	92	B	124						
63	B	91	73	B	91	83	B	124	93	B	124						
64	B	85	74	B	85	84	B	118	94	B	118						
65	B	87	75	B	87	85	B	120	95	B	120						
66	B	137	76	B	134	86	B	209	96	B	202						
67	B	105	77	B	98	87	B	147	97	B	144						
68	B	105	78	B	98	88	B	147	98	B	144						
69	B	137	79	B	134	89	B	209	99	B	202						
70	B	87	80	B	87	90	B	120	100	B	120						

Sum tellere: 13006 = nevner: 13006

Noter:

1) Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes tinglysingskontoret i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
2) Det er enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal nyttes.
3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, G=garasjeseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Det er bare rettsstiftelser som skal (og kan) tinglyses som skal tas inn her. Andre avtaler kan eventuelt tas inn i sin egen sameieavtale. Panterett i seksjonene til det framtidige sameiet til dekning av fellesutgifter m.v. som inntas i oppdelingsbegjæringen, bør tinglyses ved egne obligasjoner på de enkelte seksjoner. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag. Ved mislighold må summen fastslås – ved egen begjæring om Tvangsinndrivelse fra seksjonseierne, ved dom fra forliksrådet etc.
7) Kopi av varslet sendt for mer enn 6 mnd. siden eller kopi av kommunens vedtak/meddelelse skal vedlegges.
8) Dersom dette alternativet er avkrysset, må dokumentasjon for kommunens tillatelse vedlegges.

ERKLÆRING

Undertegnede, advokat Per Gullik Horgen, samtykker i at nærværende begjæring om tinglysing av oppdeling i eierseksjoner kan tinglyses på gnr. 59 bnr. 395 i Oslo.

Oslo, 22. desember 1997

Per Gullik Horgen
advokat

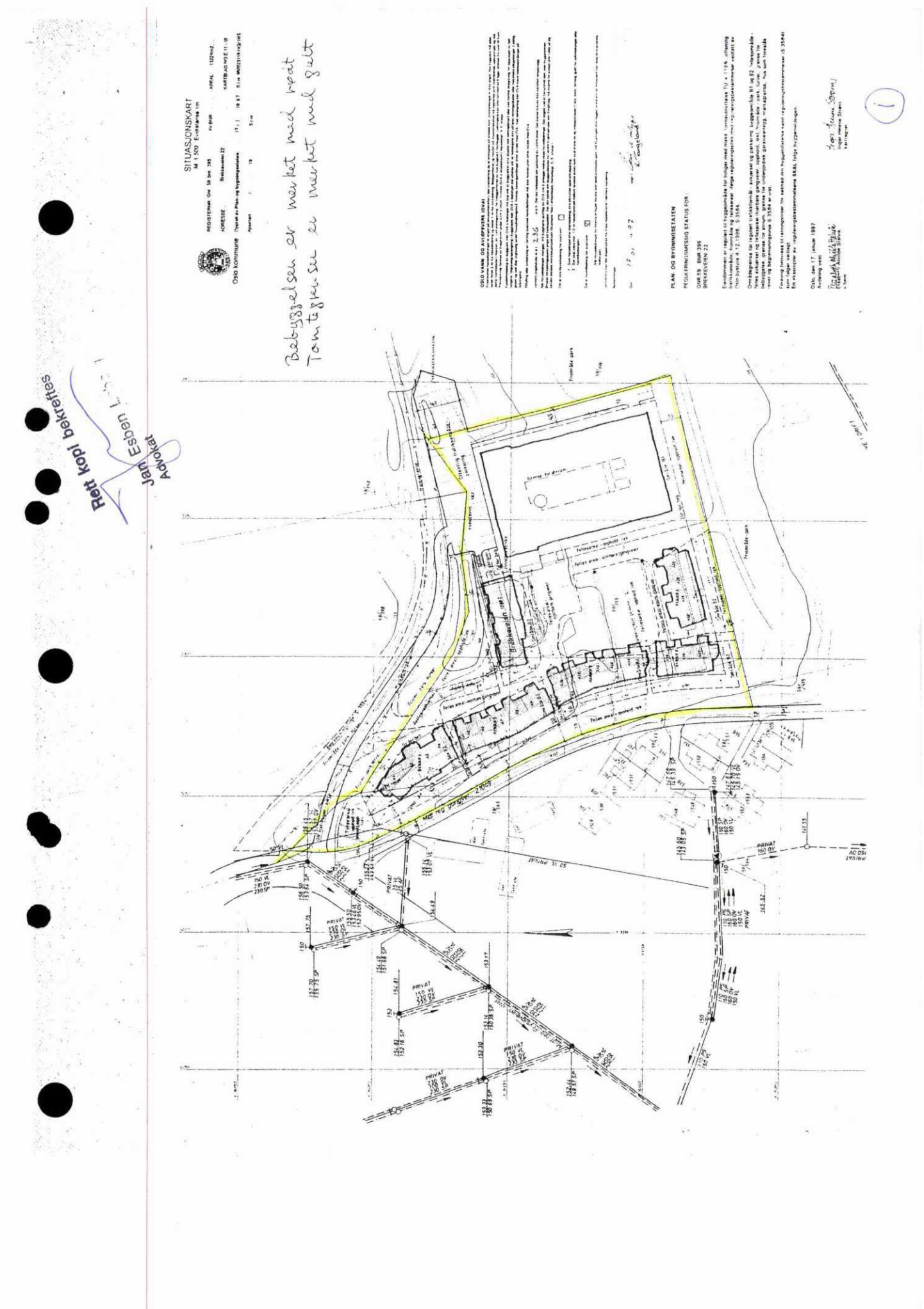
ERKLÆRING

Undertegnede, NOR Bolig AS, samtykker i at nærværende begjæring om tinglysing av oppdeling i eierseksjoner kan tinglyses på gnr. 59 bnr. 395 i Oslo.

Oslo, 22. desember 1997

NOR Bolig AS

Per Gullik Horgen Arve Eid


SITUASJONSKART
Bebyggelsen er merket med rødt
Tomtegrensen er merket med gult
Rett kopi bekreftes
Jan Eshen
Advokat

12/1 -98

ADVOKATFIRMAET
HORGEN OG HORGEN
DA - M.N.A.

Mottatt:
Oslo byskriverembete
den, 12.1.97
J.nr.: 18
Arkivkode:
Behandles av: AHE

Advokat - Møterett for Høyesterett
PER GULLIK HORGEN
Advokat
EINAR GRANLI
Advokat
FREDRIK HUSEBY
Advokat
JAN ESBEN LEBORG

Advokat
TOM OLAV ANDREASSEN
Adv.flm.
JAN GUDMUND AANERUD

Oslo byskriverembete
Postboks 8133 Dep.
0033 OSLO

Oslo, 9. januar 1998
JEL\jel\0901b1

Att.: Dommerfullmektig Anne-Line Hovland

SEKSJONERING – GNR. 59 BNR. 395

Jeg viser til Deres brev datert 6. januar 1998, samt etterfølgende telefonsamtale med dommerfullmektig Anne-Line Hovland.

Dokumentene returneres vedlagt. Som avtalt er plantegning underetasje korrigert idet bodnr. er tatt vekk. Bodene er ikke en del av den enkelte seksjon. Underetasjen er i sin helhet fellesareal. Øvrige plantegninger viser de enkelte seksjoner og at disse har inngang fra fellesareal. Tegninger for den enkelte seksjon, hvor kjøkken, bad, wc m.v. fremgår er innsendt tidligere.

Videre vedlegges nytt situasjonskart hvor det klart fremgår at det er kommunens situasjonskart.

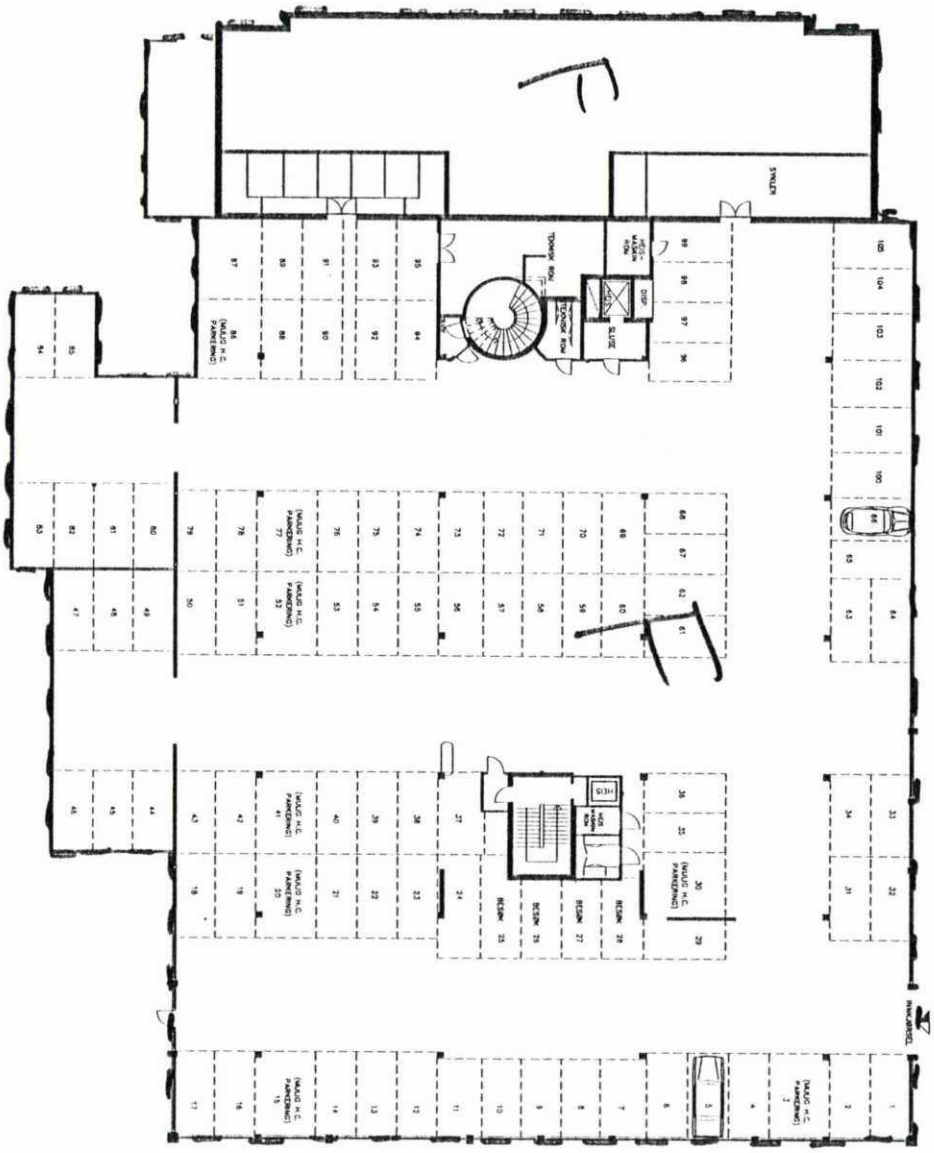
Jeg ber om at seksjoneringsbegjæringen nå blir tinglyst.

Med vennlig hilsen
ADVOKATFIRMAET HORGEN OG HORGEN DA

Jan Esben Leborg
Advokat

Rett kopi bekreftes
Jan Esben Leborg
Advokat

Plantegning UNDERETASJE

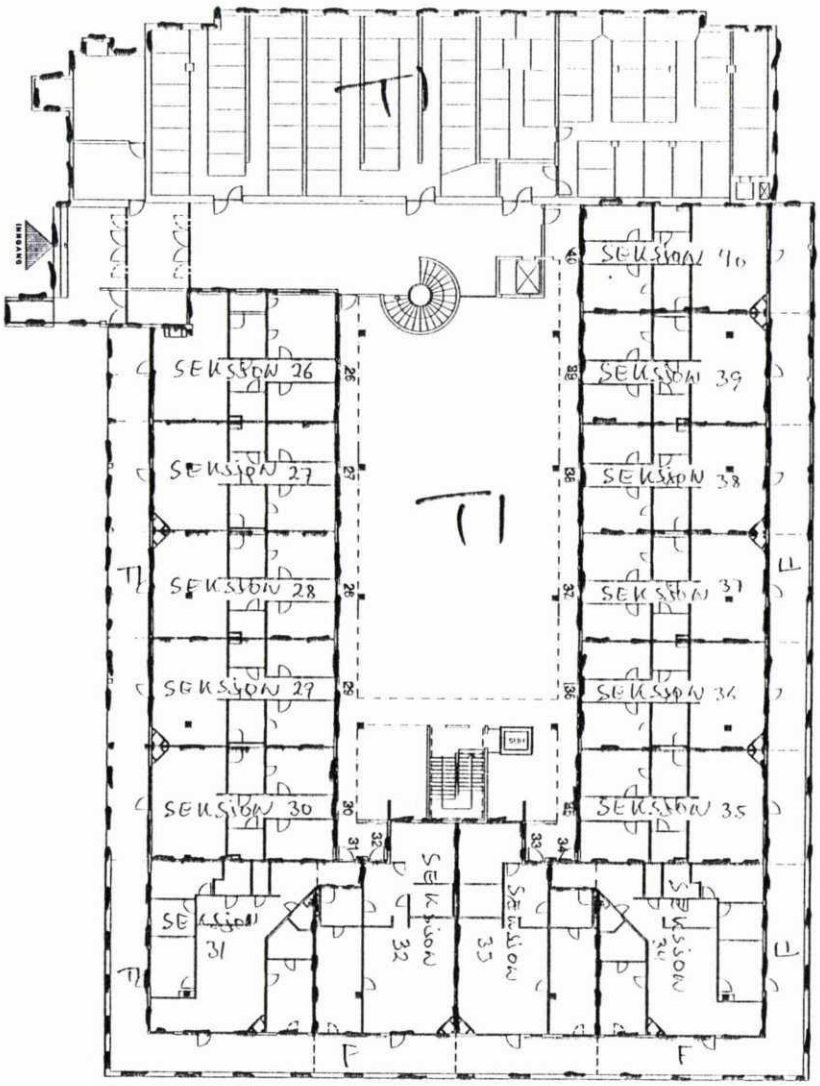


Brekkeveien 22, 0883 Oslo
G.nr. 59. B.nr. 395

P2 Publisert

2

Plantegning 1.ETASJE - SEKSJONSNR : 26-40



Brekkeveien 22, 0883 Oslo
G.nr. 59, B.nr. 395

F: Fellesareal

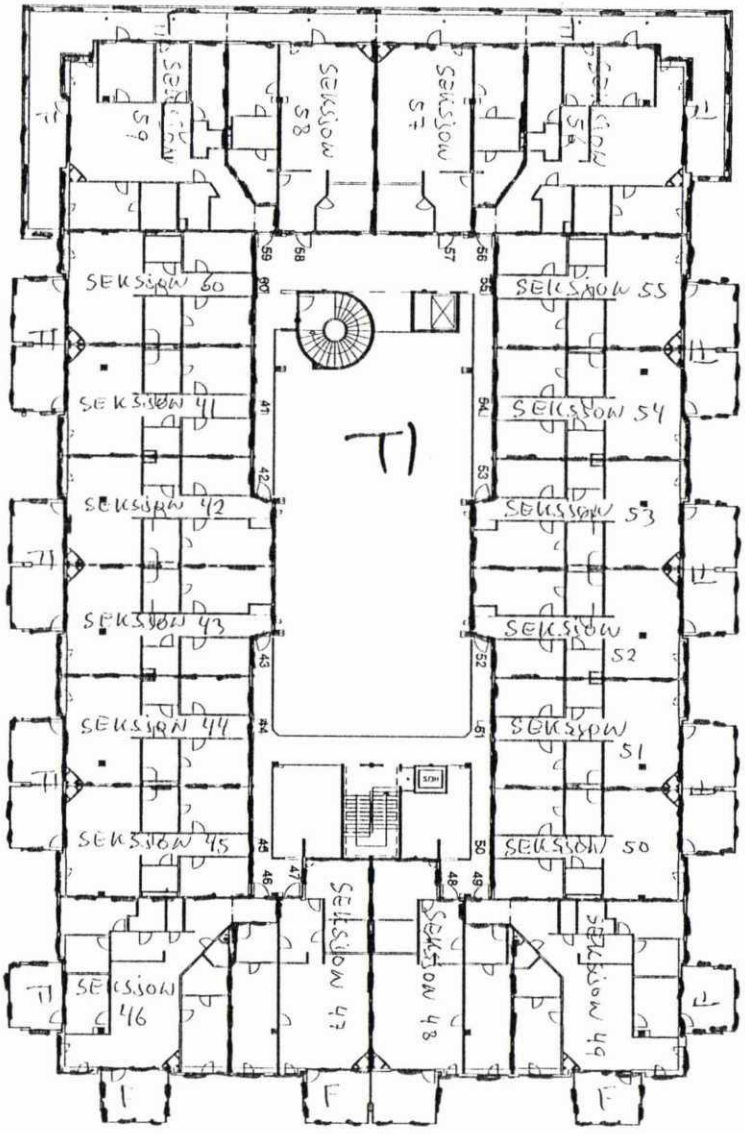
Rett kopi bekreftes
Jan Esben Løborg
Advokat

3

Rett kopi bekreftes
Jan Esben Leborg
Advokat

Plantegning 2.ETASJE - SEKSJONSNR : 41-60

Brekkeveien 22, 0883 Oslo
G.nr. 59. B.nr. 395



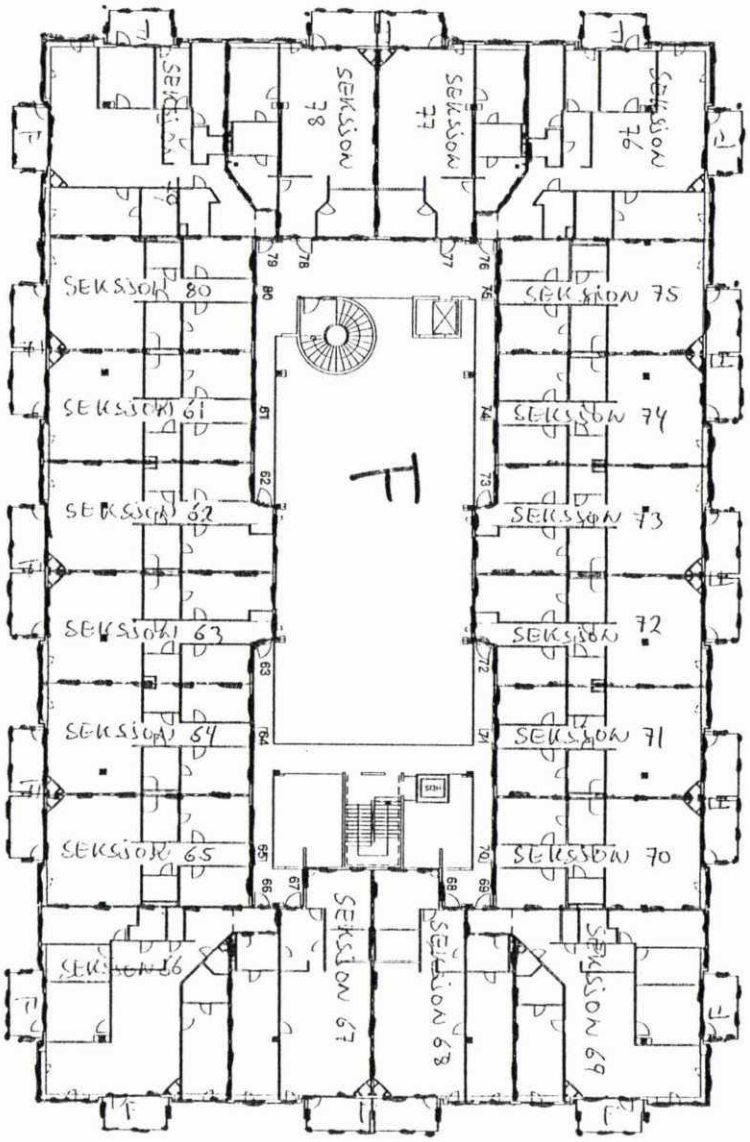
F: Fellesareal

4

Rett kopi bekreftes
Jan Esben Leborg
Advokat

Plantegning 3.ETASJE - SEKSJONSNR : 61-80

Brekkeveien 22, 0883 Oslo
G.nr. 59. B.nr. 395



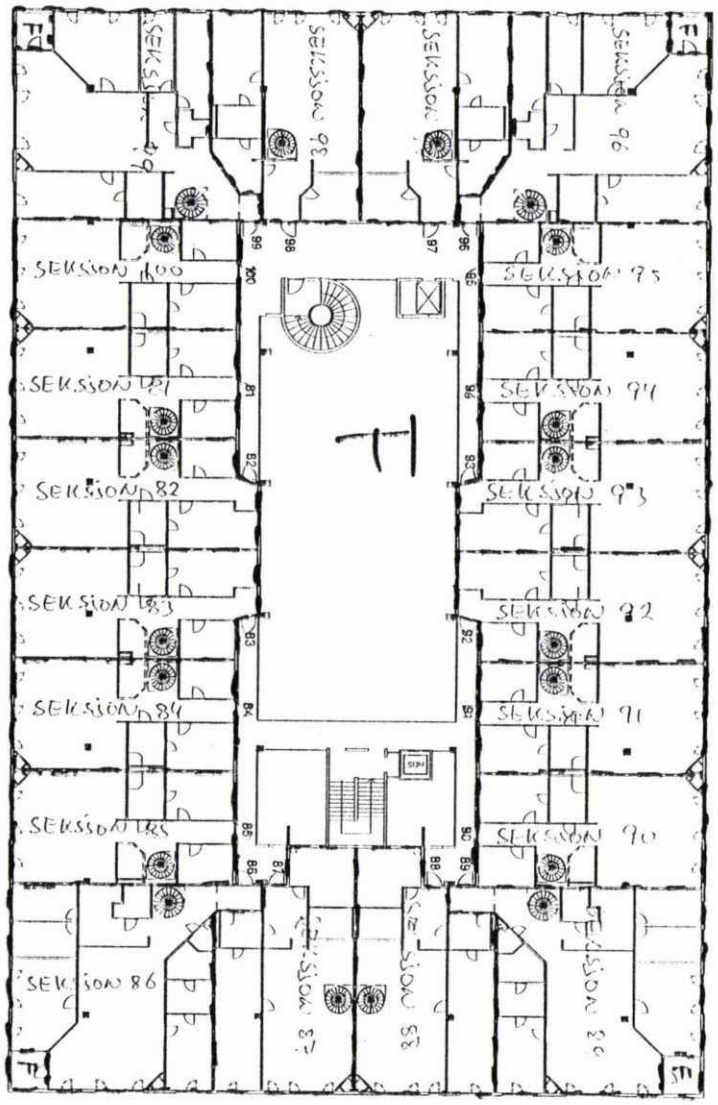
F: Fellesareal

5

Plantegning

4.ETASJE - SEKSJONSNR : 81-100

Brekkeveien 22, 0883 Oslo
G.nr. 59. B.nr. 395



NORD

Rett kopi bekreftes
Jan Esben L...
Advokat

6

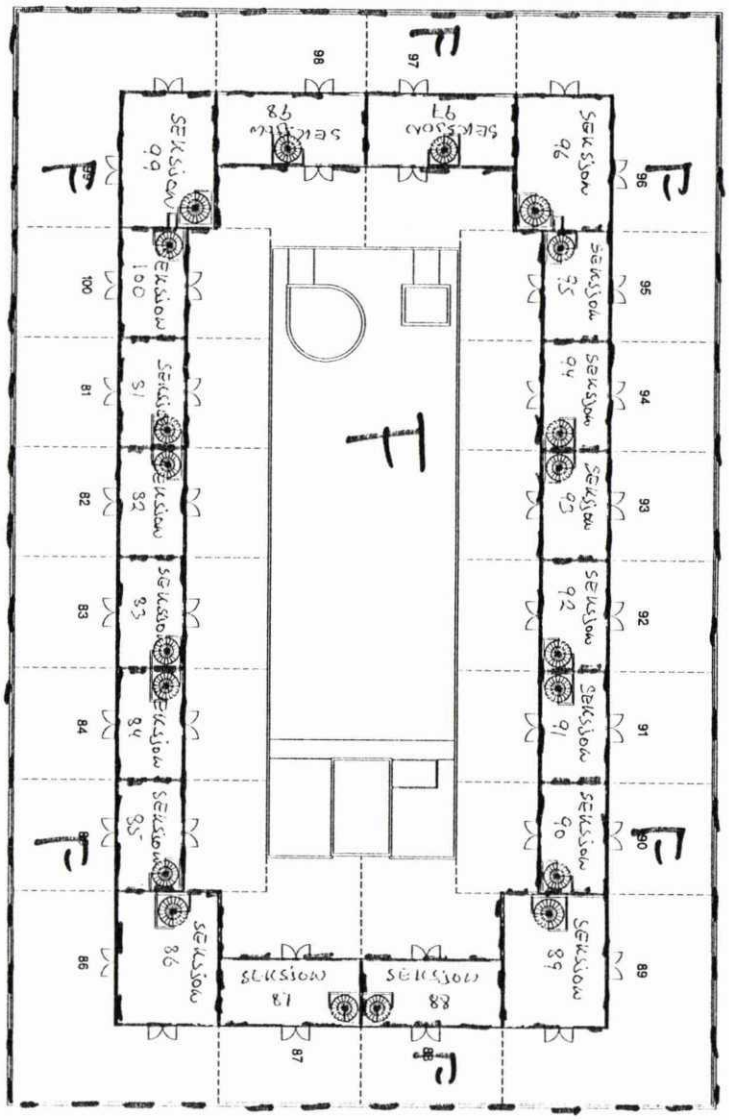
6

Rett kopi bekreftes
Jan Esben Leborg
Advokat

Planløsning

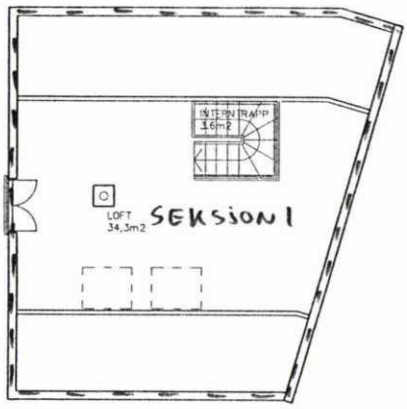
5.ETASJE - SEKSJONSNR : 81-100

Brekkeveien 22, 0883 Oslo
G.nr. 59, B.nr. 395

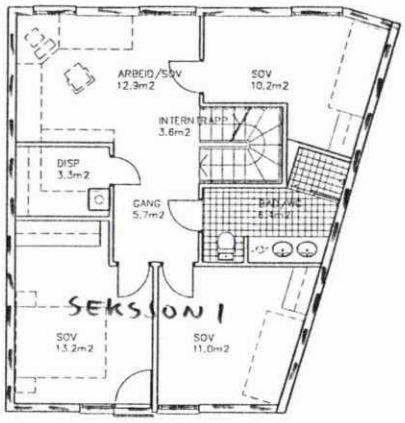


F = Fellesareal

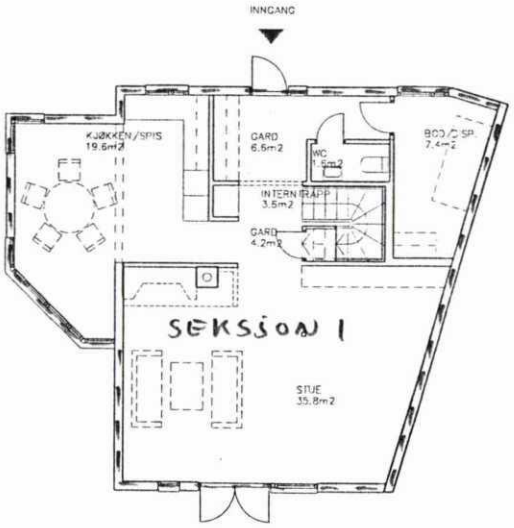
7



LOFT



2.ETG



1.ETG

Seksjon nr. 1

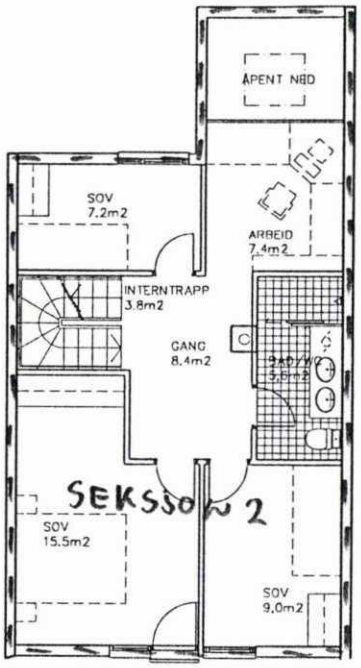
Brekkeveien 22, 0883 Oslo
G.nr. 59. B.nr. 395

3

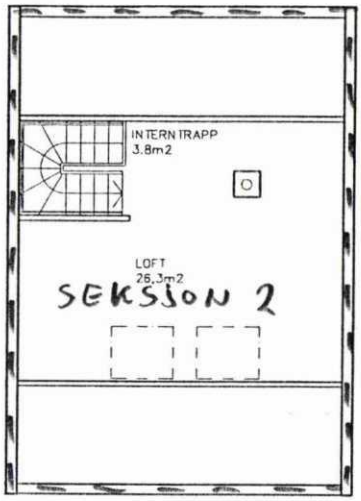
Rett kopi bekreftes
Jan Esben Leborg
Advokat

8

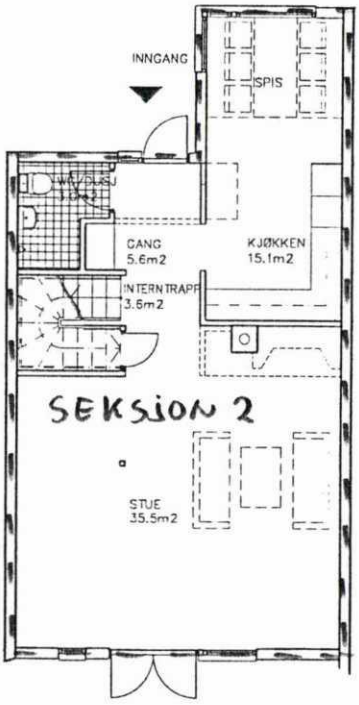
Rett kopi bekreftes
Jan Esben Leborg
Advokat



2.ETG



LOFT



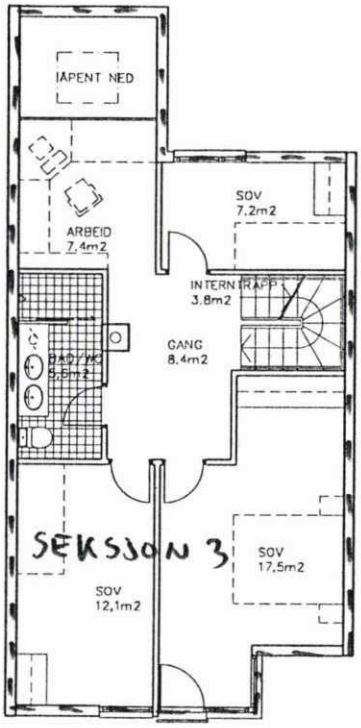
1.ETG

Seksjon nr. 2

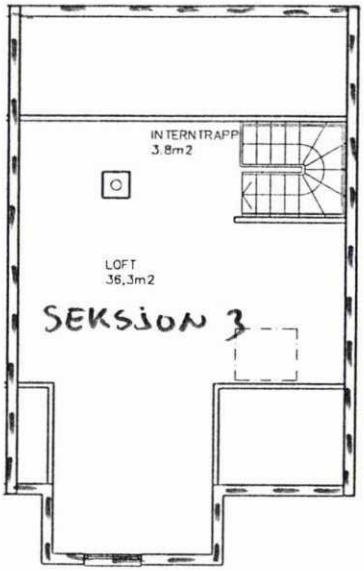
Brekkeveien 22, 0883 Oslo
G.nr. 59. B.nr. 395

9

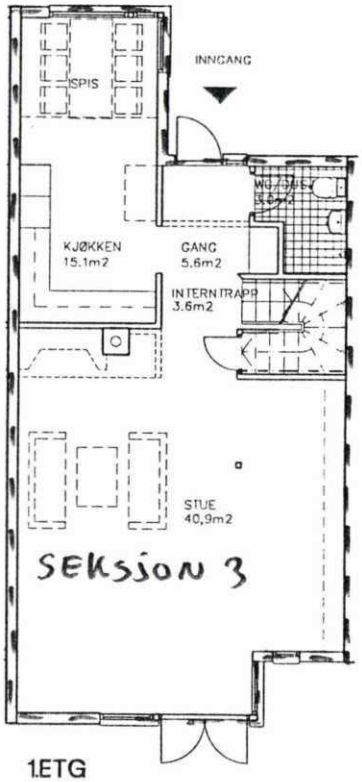
Rett kopi bekreftes
Jan Esben Leborg
Advokat



2.ETG



LOFT



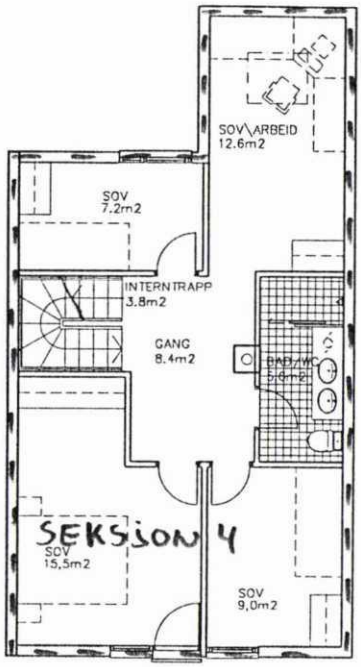
1.ETG

Seksjon nr. 3

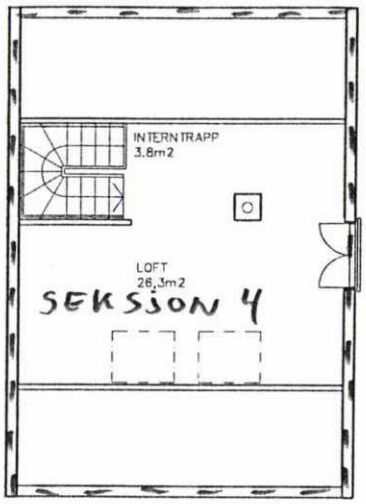
Brekkeveien 22, 0883 Oslo
G.nr. 59. B.nr. 395

10

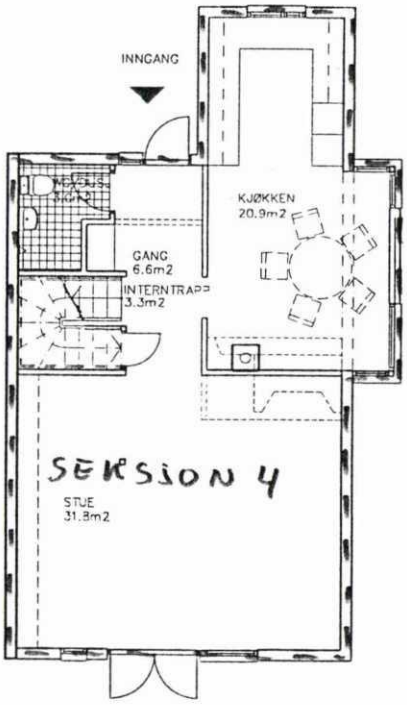
Rett kopi bekreftes
Jan Esben Leborg
Advokat



2.ETG



LOFT



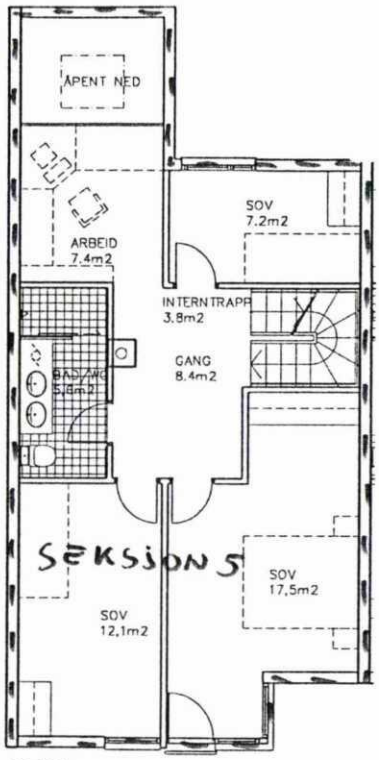
1.ETG

Seksjon nr. 4

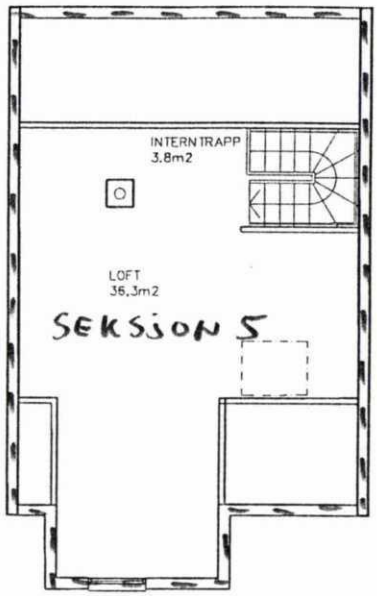
Brekkeveien 22, 0883 Oslo

G.nr. 59. B.nr. 395

Rett kopi bekreftes
Jan Esben Leborg
Advokat

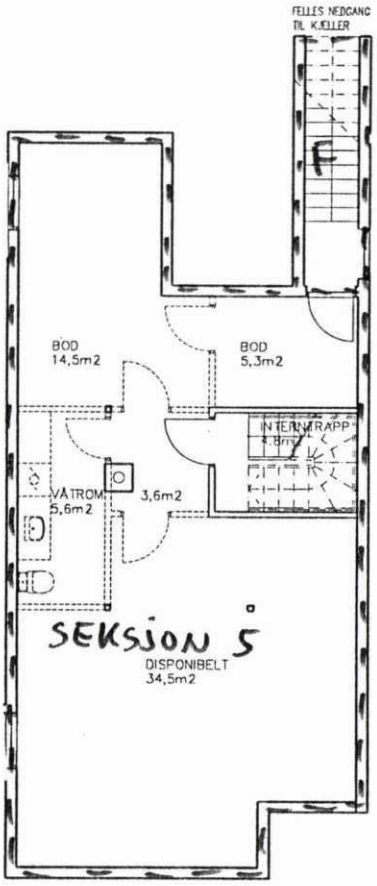


2.ETG

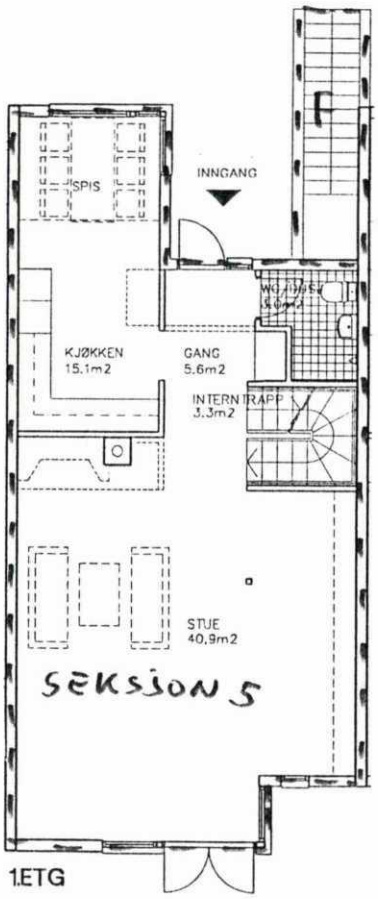


LOFT

F = Fellesareal



KJELLER



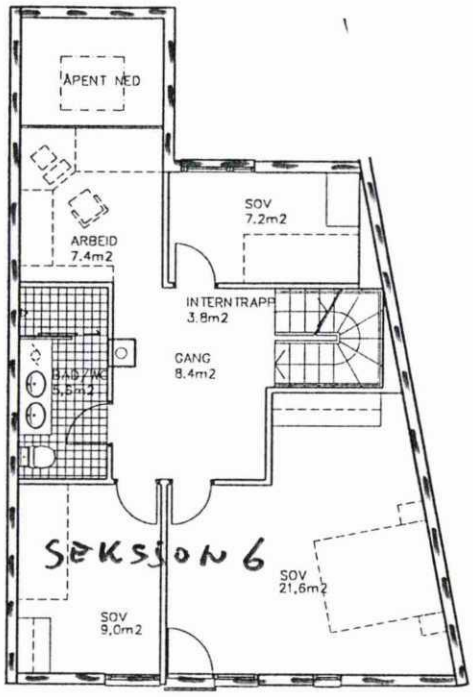
1.ETG

Seksjon nr. 5

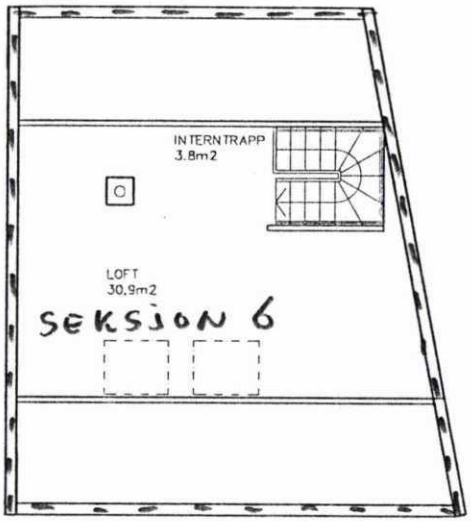
Brekkeveien 22, 0883 Oslo.
G.nr. 59. B.nr. 395

12

Rett kopi bekreftes
Jan Esben Leborg
Advokat

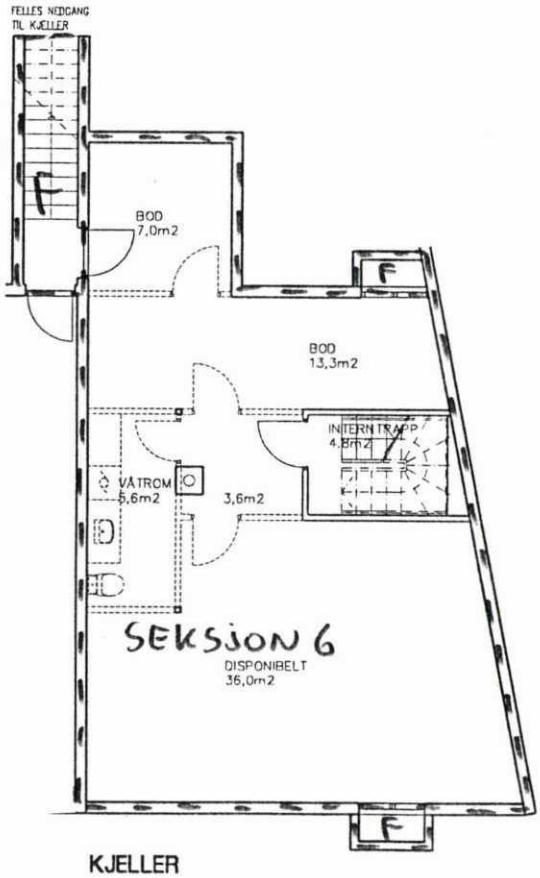


2.ETG

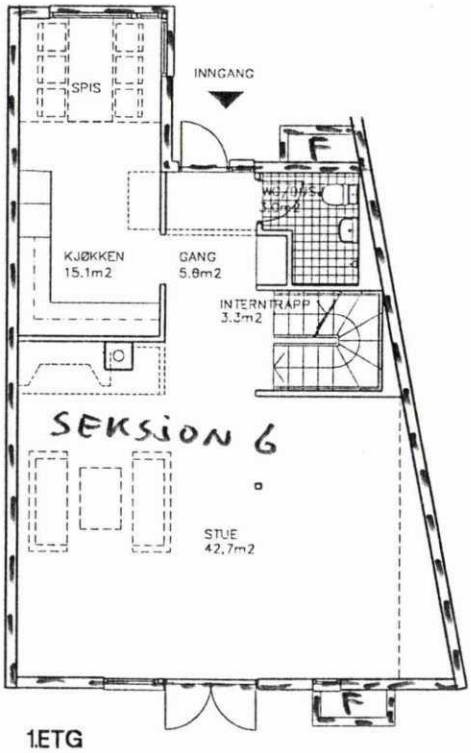


LOFT

F = Fellesareal



KJELLER



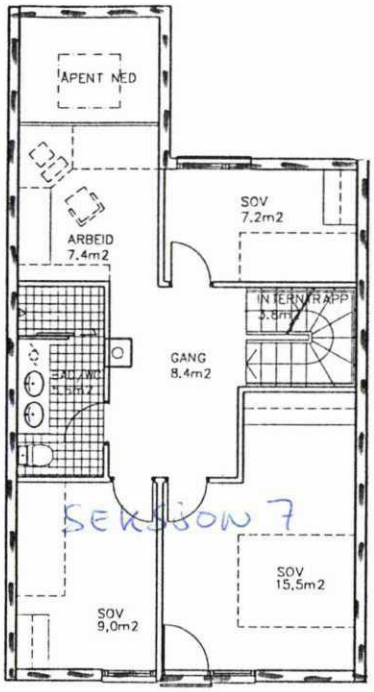
1.ETG

Seksjon nr. 6

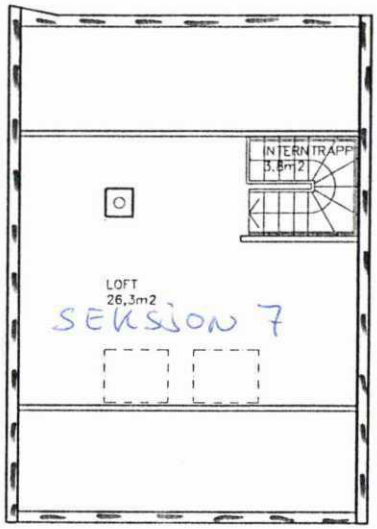
Brekkeveien 22, 0883 Oslo
G.nr. 59. B.nr. 395

13

Rett kopi bekreftes
Jan Esben Leborg
Advokat

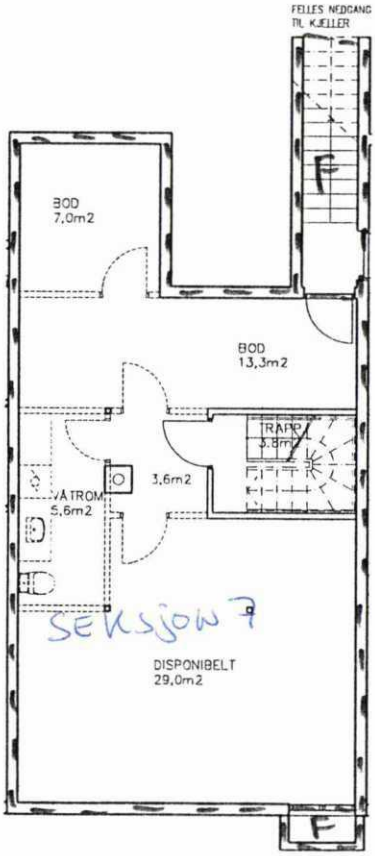


2.ETG

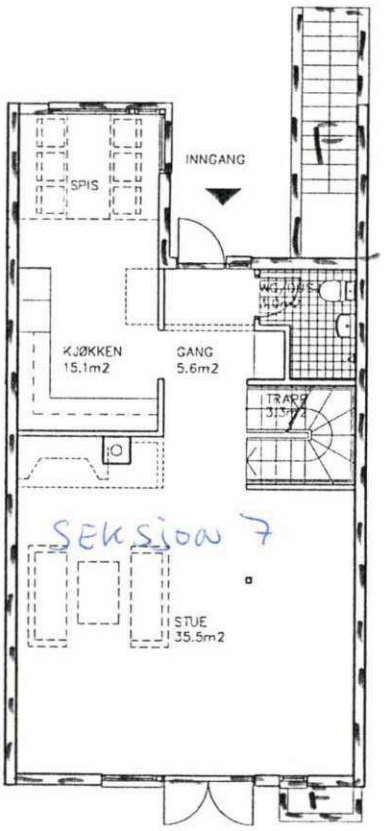


LOFT

F= Fellesareal



KJELLER



1.ETG

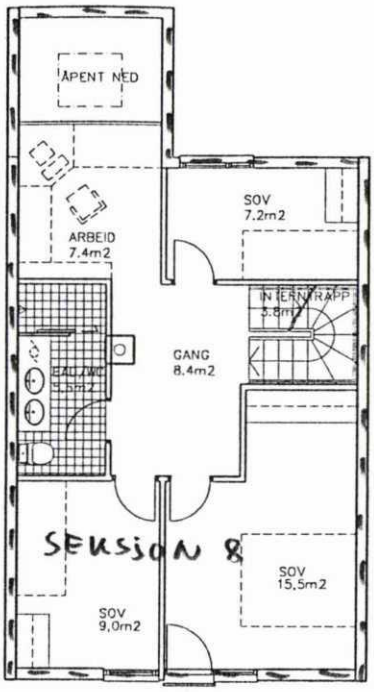
Seksjon nr. 7

Brekkeveien 22, 0883 Oslo

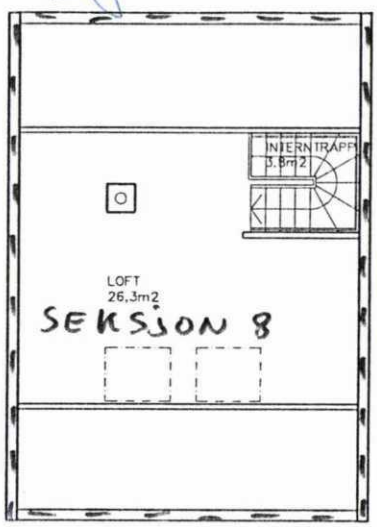
G.nr. 59. B.nr. 395

14

Rett kopi bekreftes
Jan Esben Leborg
Advokat

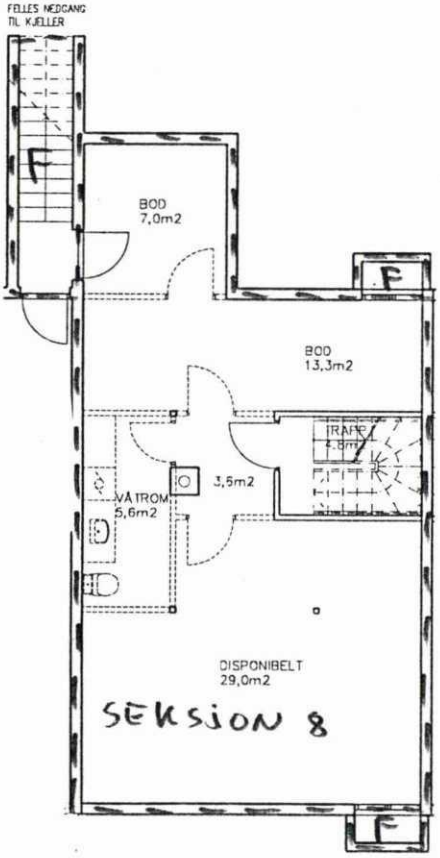


2.ETG

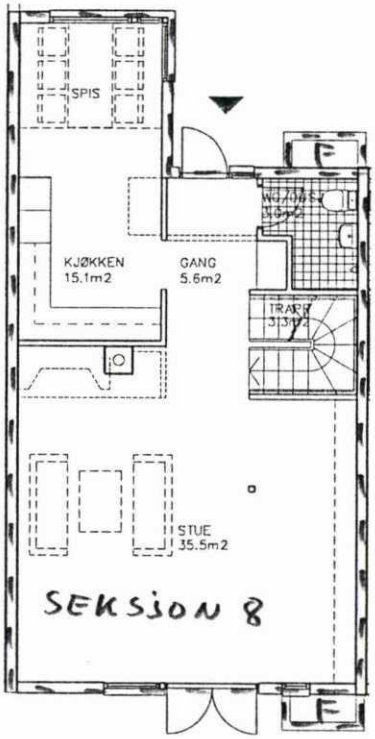


LOFT

F= Fellesareal



KJELLER



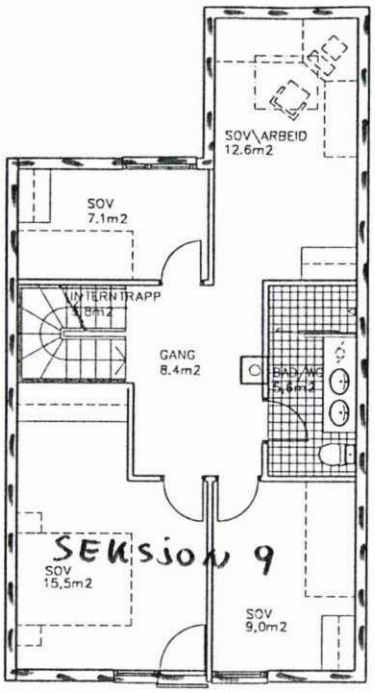
1.ETG

Seksjon nr. 8

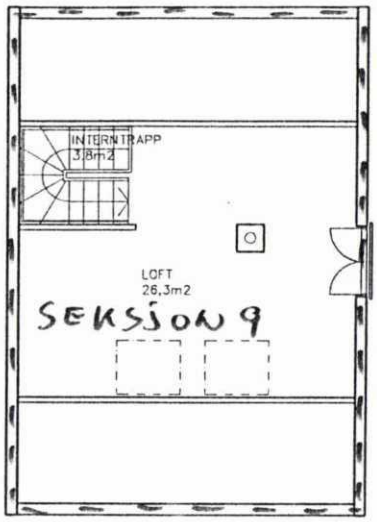
Brekkeveien 22, 0883 Oslo
G.nr. 59. B.nr. 395

15

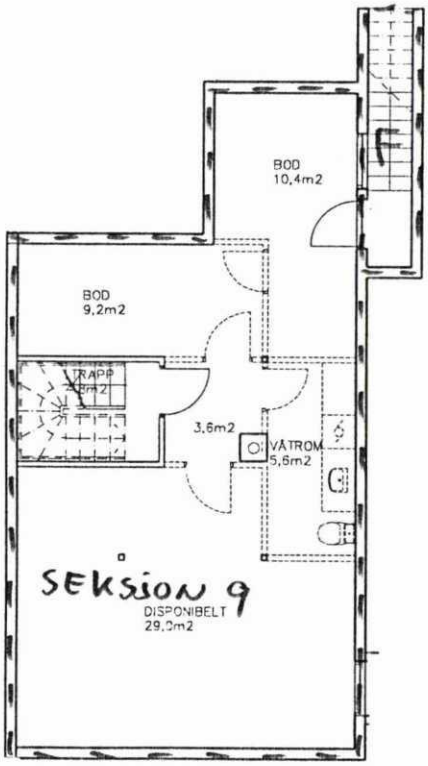
Rett kopi bekreftes
Jan Esben Leborg
Advokat



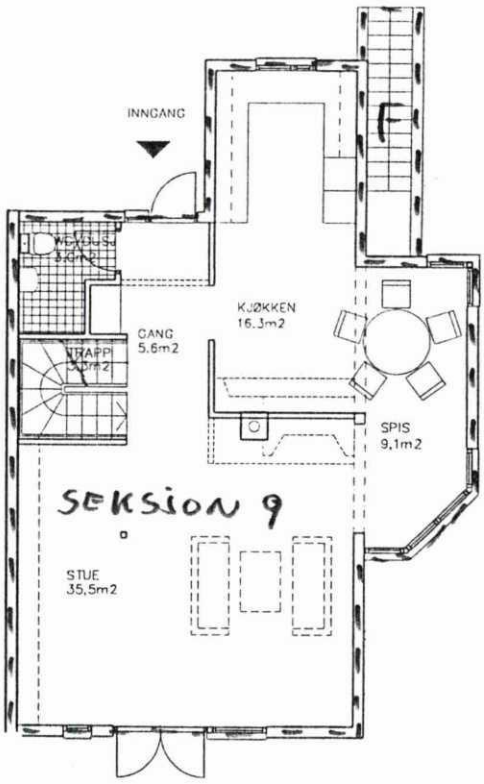
2.ETG



LOFT F = Fellesareal



KJELLER



1.ETG

Seksjon nr. 9

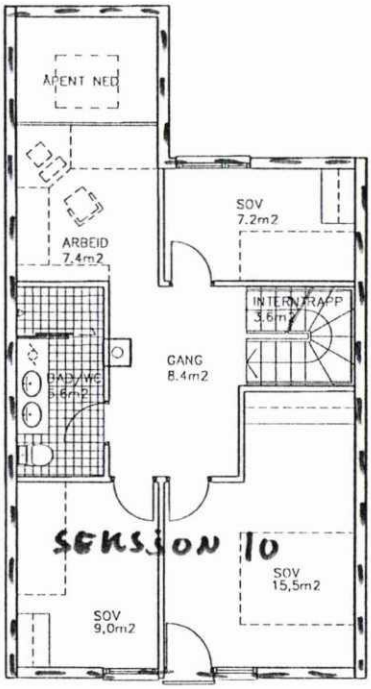
Brekkeveien 22, 0883 Oslo
G.nr. 59. B.nr. 395

16

Rett kopi bekreftes
Jan Esben Leborg
Advokat

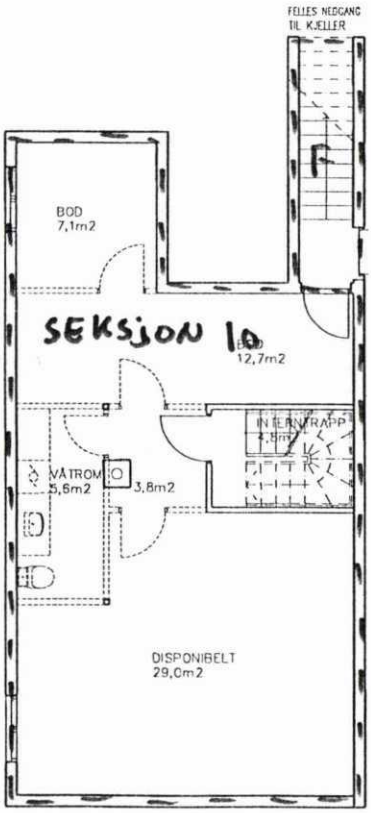


LOFT

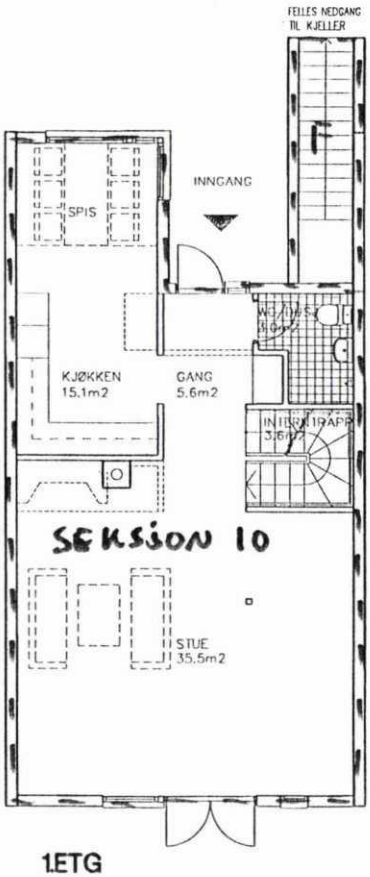


2.ETG

F: Fellesareal



KJELLER



1.ETG

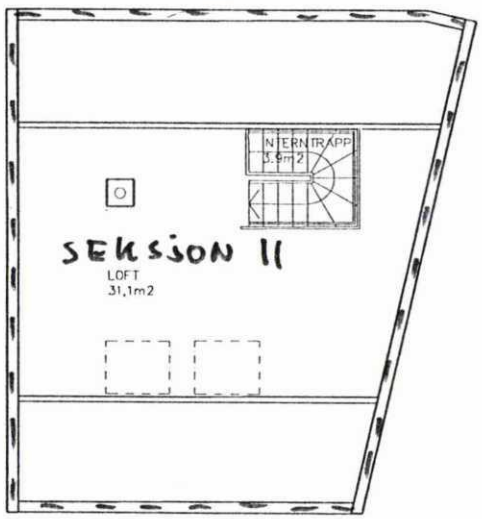
Seksjon nr. 10

Brekkeveien 22, 0883 Oslo

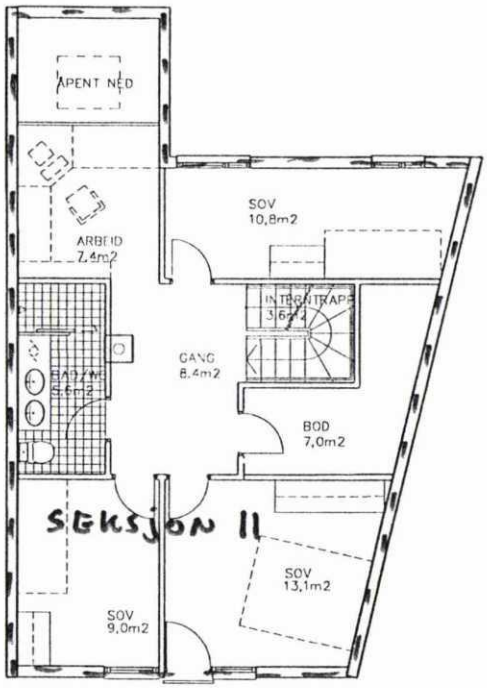
Gnr. 59. B.nr. 395

17

Rett kopi bekreftes
Jan Esben Leborg
Advokat

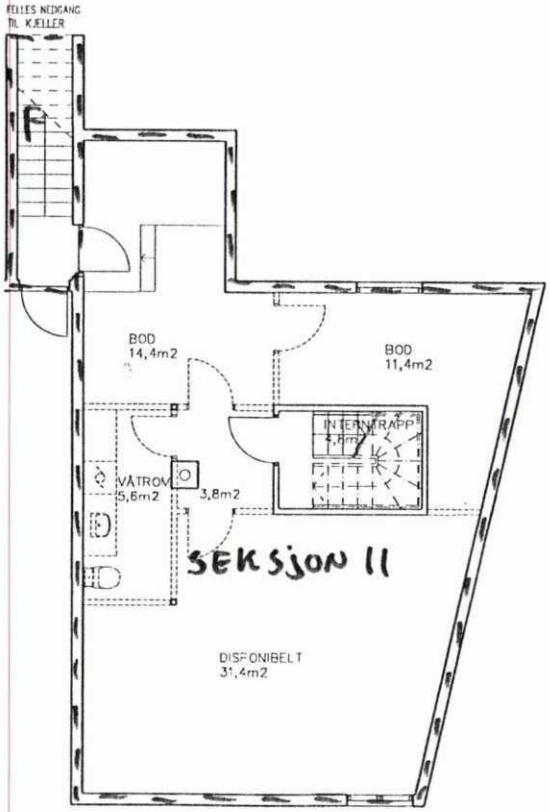


LOFT

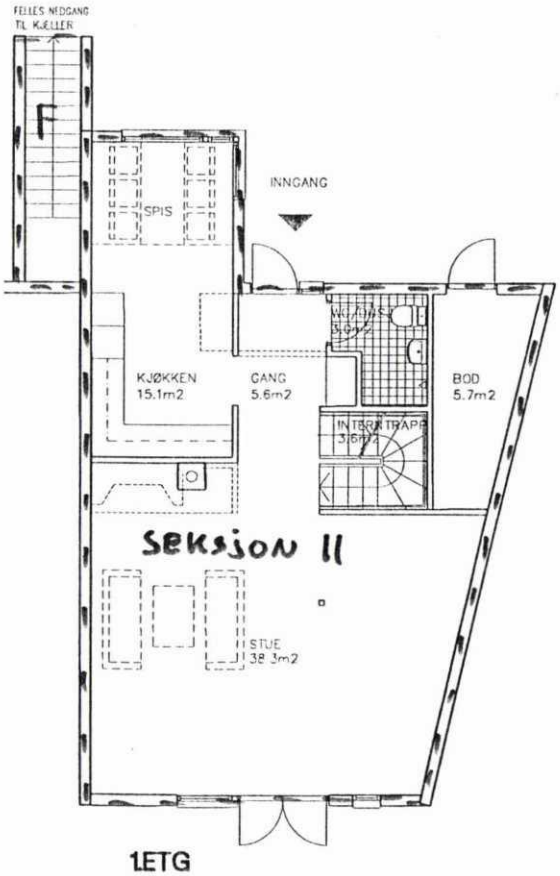


2.ETG

F = Fellesareal



KJELLER



1ETG

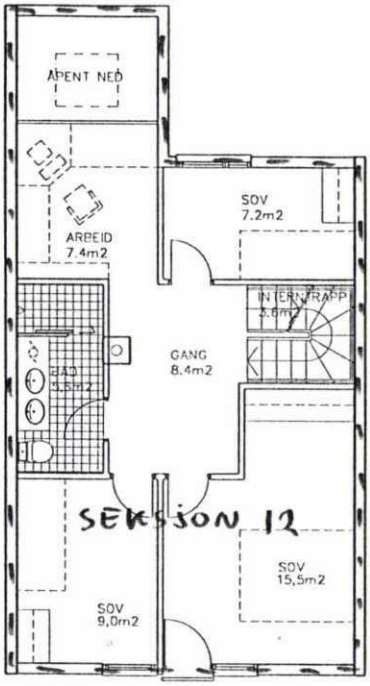
Seksjon nr. 11

Brekkevelen 22, 0883 Oslo

Gnr. 59. B.nr. 395

18

Rett kopi bekreftes
Jan Esben Leborg
Advokat

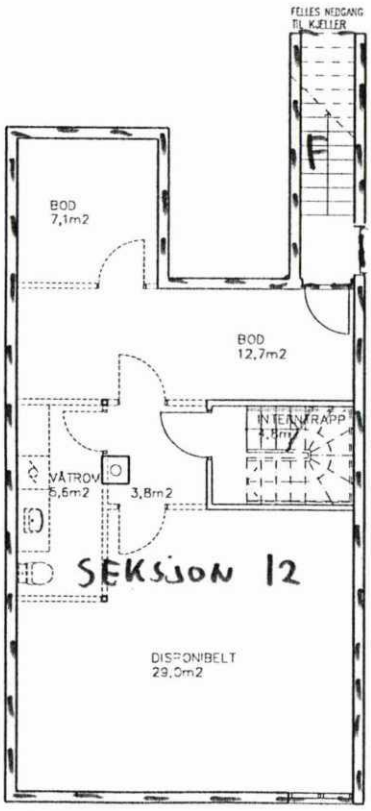


2ETG

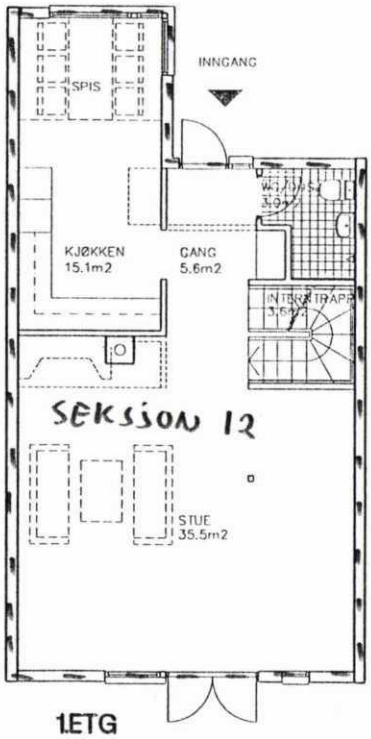


LOFT

F= Fellesareal



KJELLER



1ETG

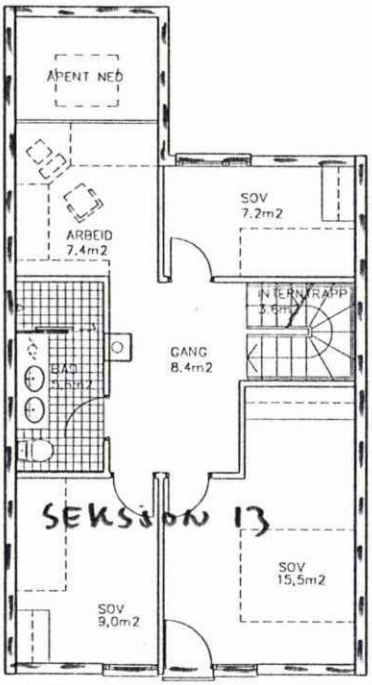
Seksjon nr. 12

Brekkeveien 22, 0883 Oslo

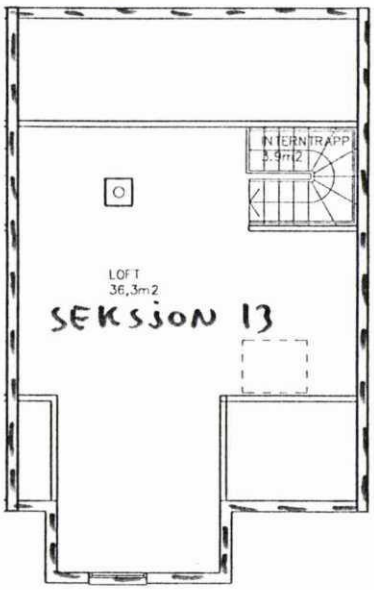
Gnr. 59. B.nr. 395

19

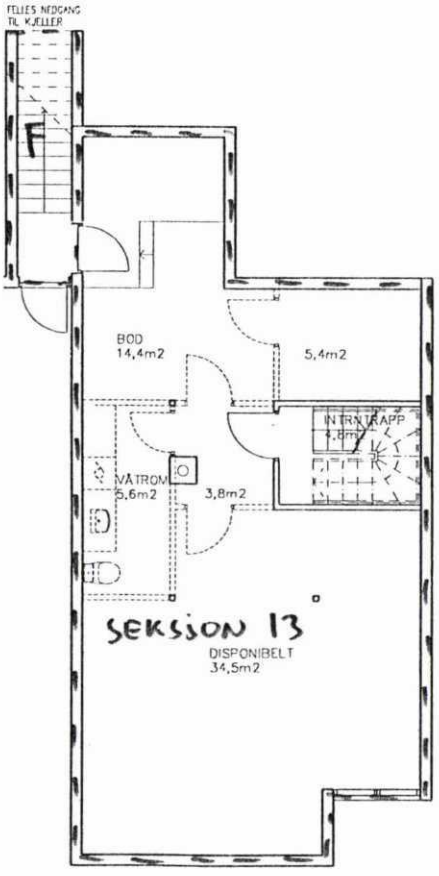
Rett kopi bekreftes
Jan Esben Leborg
Advokat



2.ETG

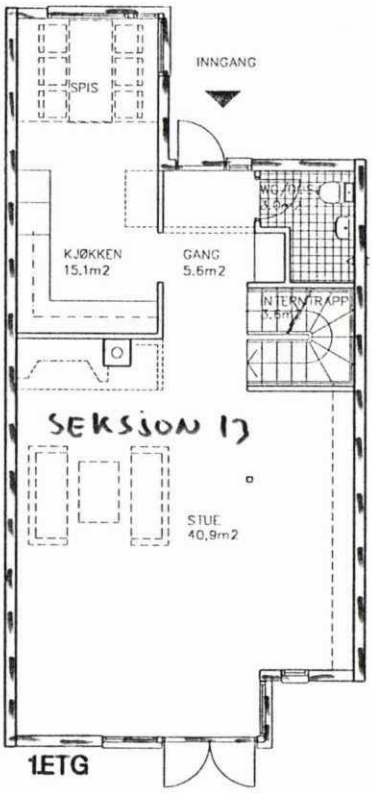


LOFT



KJELLER

F = Fellesareal



1ETG

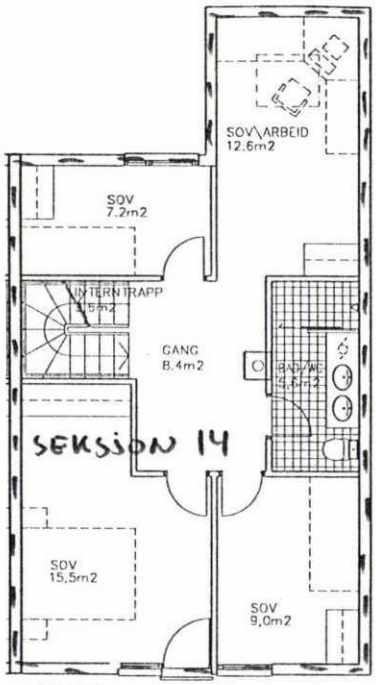
Seksjon nr. 13

Brekkevelen 22, 0883 Oslo

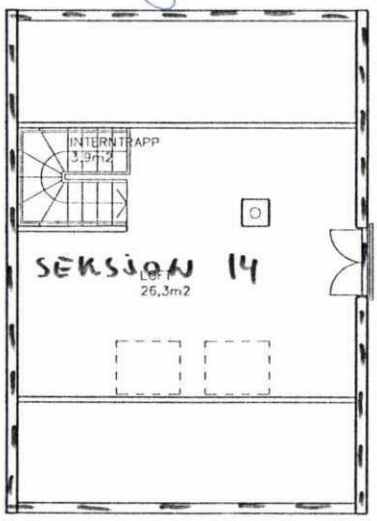
Gnr. 59. B.nr. 395

20

Rett kopi bekreftes
Jan Esben Leborg
Advokat

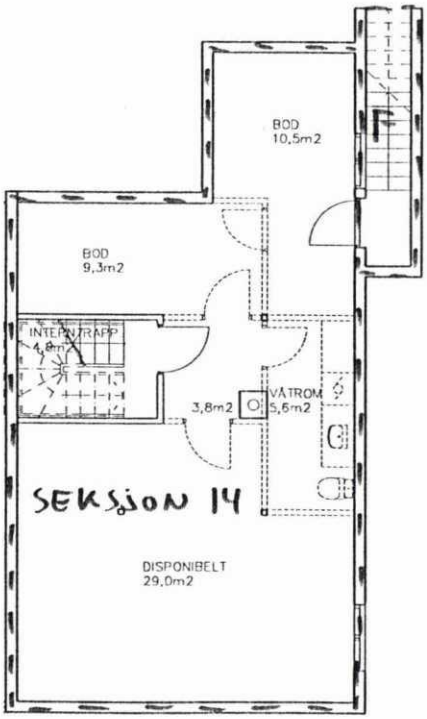


2.ETG

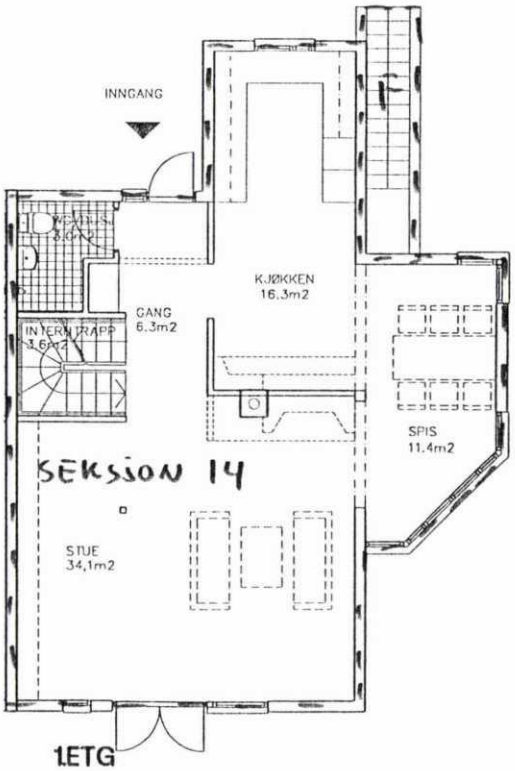


LOFT

F = Fellesareal



KJELLER



1.ETG

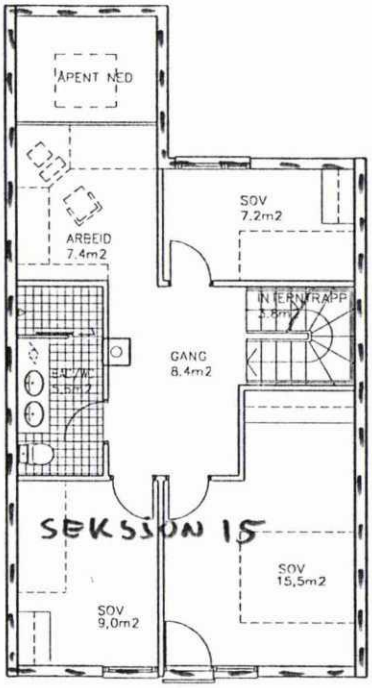
Seksjon nr. 14

Brekkeveien 22, 0883 Oslo

Gnr. 59. B.nr. 395

21

Rett kopi bekreftes
Jan Esben Leborg
Advokat

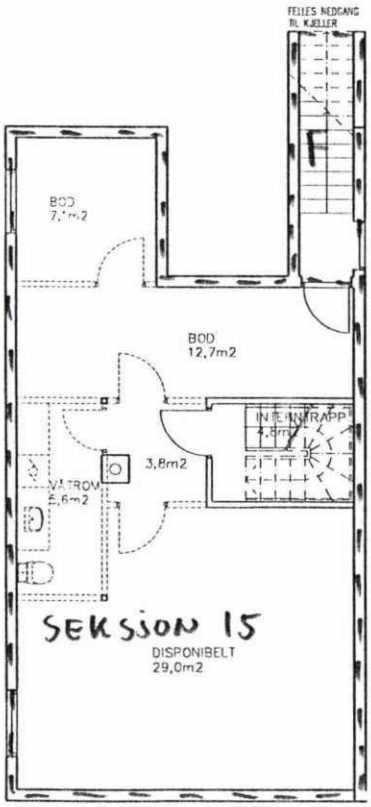


2.ETG

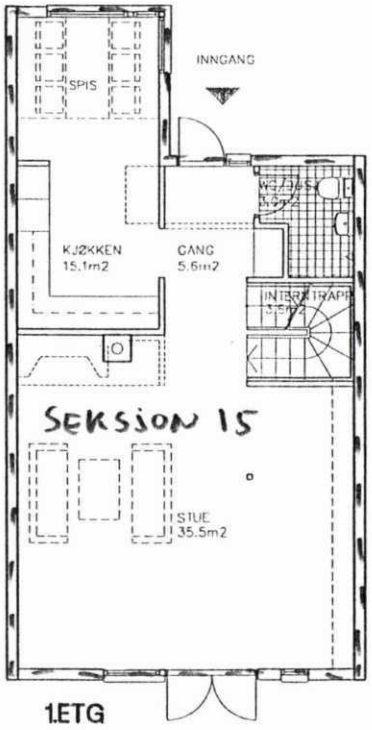


LOFT

F = Fellesareal



KJELLER



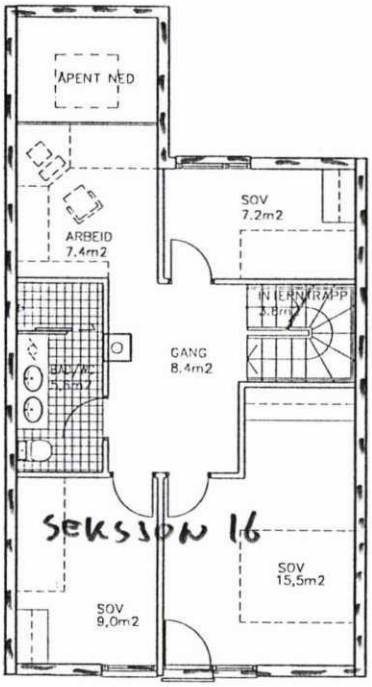
1.ETG

Seksjon nr. 15

Brekkeveien 22, 0883 Oslo
G.nr. 59. B.nr. 395

22

Rett kopi bekreftes
Jan Esben Leborg
Advokat

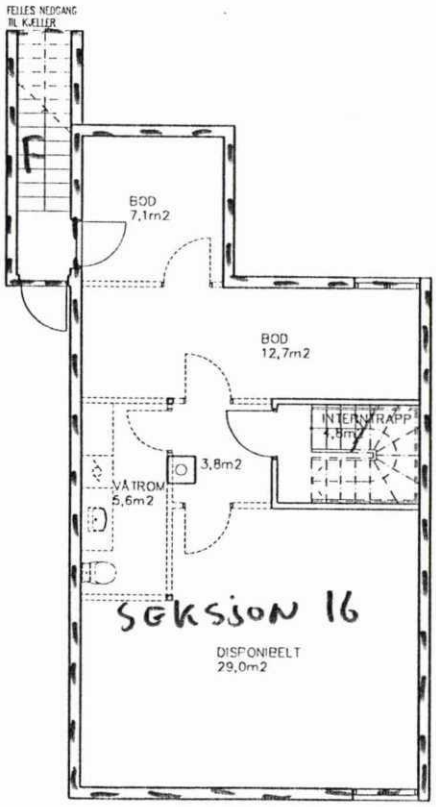


2.ETG

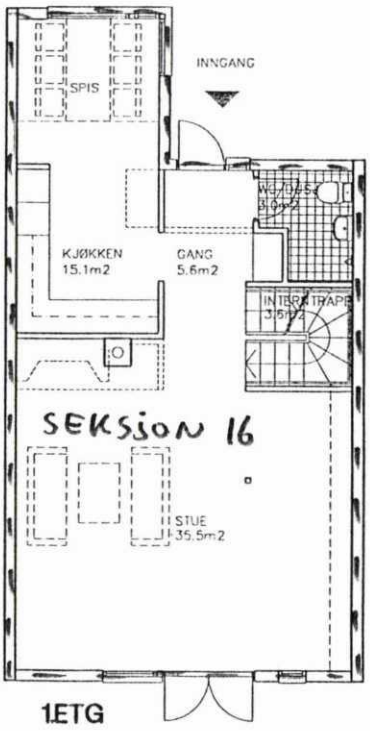


LOFT

F = Fellesareal



KJELLER



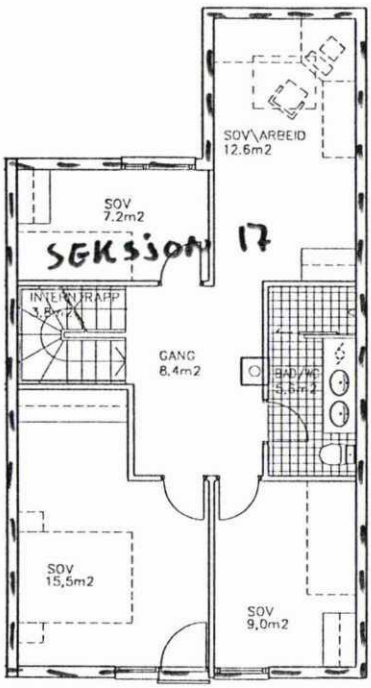
1.ETG

Seksjon nr. 16

Brekkevelen 22, 0883 Oslo
G.nr. 59. B.nr. 395

23

Rett kopi bekreftes
Jan Esben Leborg
Advokat



2.ETG

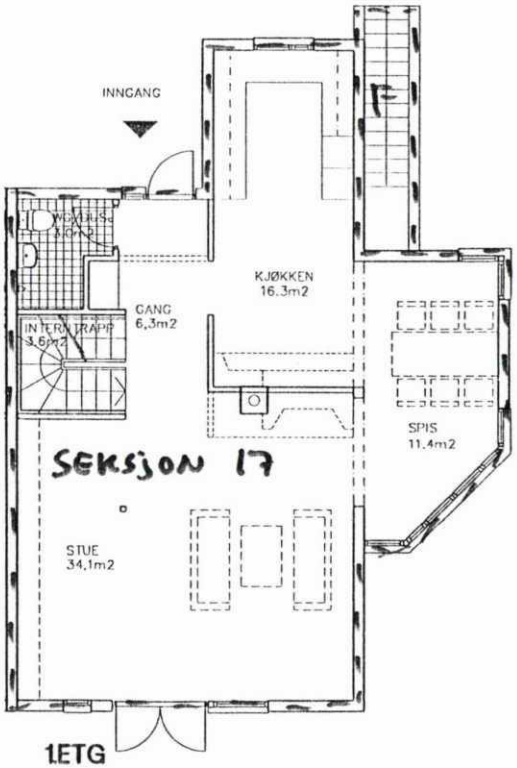


LOFT

F = Fellesareal



KJELLER



1ETG

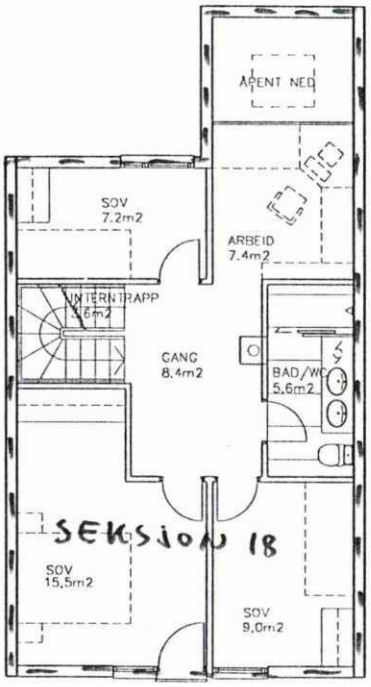
Seksjon nr. 17

Brekkevelen 22, 0883 Oslo

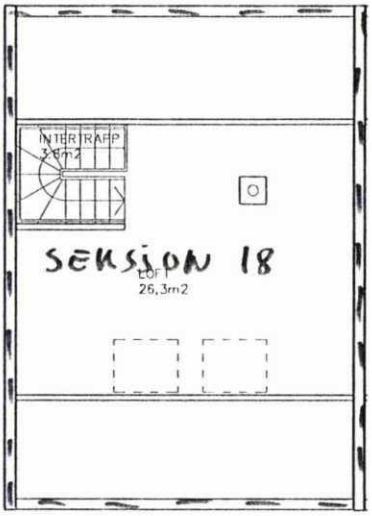
G.nr. 59. B.nr. 395

24

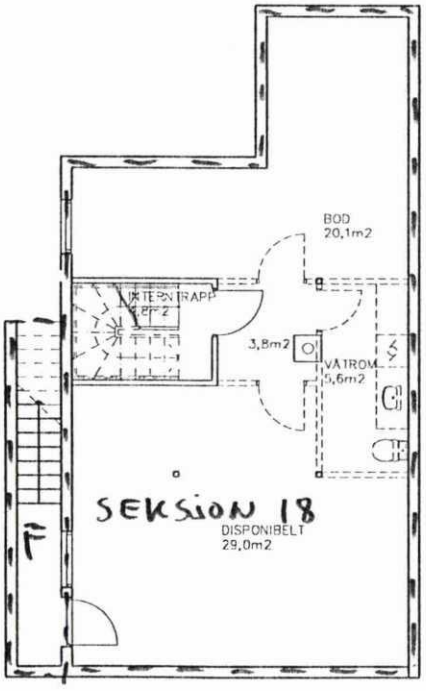
Rett kopi bekreftes
Jan Esben Leborg
Advokat



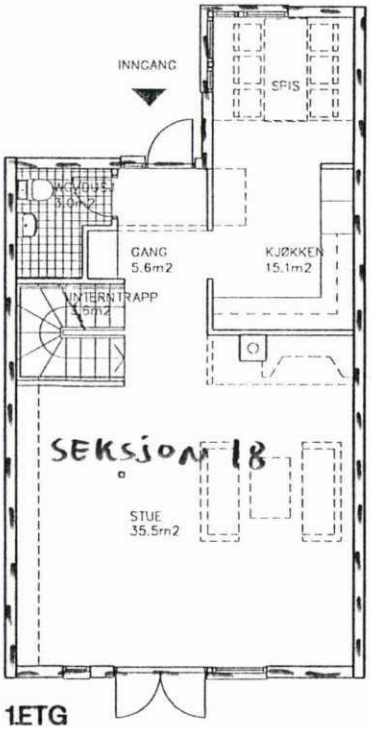
2.ETG



LOFT



KJELLER



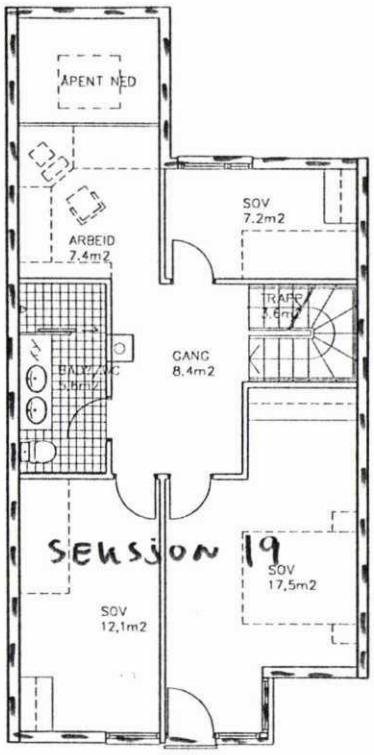
1.ETG

Seksjon nr 18

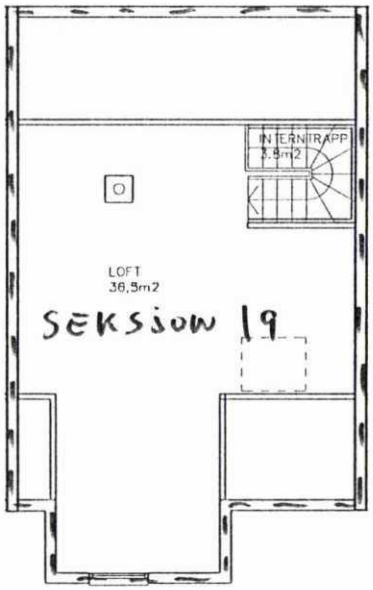
Brekkevelen 22, 0883 Oslo
G.nr. 59, B.nr. 395

25

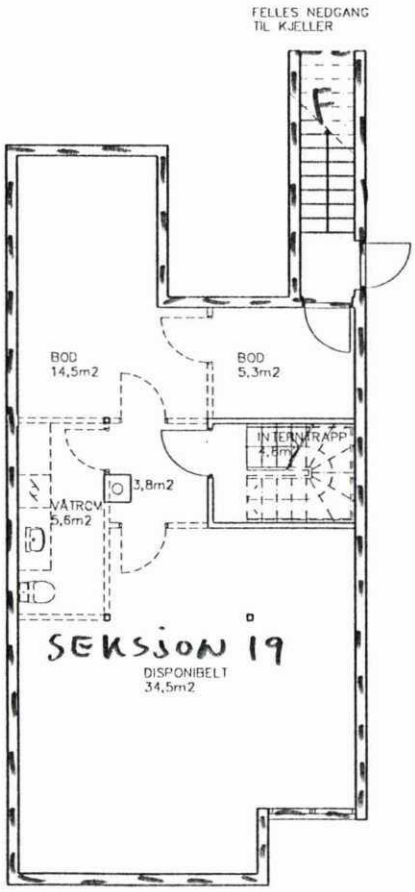
Rett kopi bekreftes
Jan Esben Leborg
Advokat



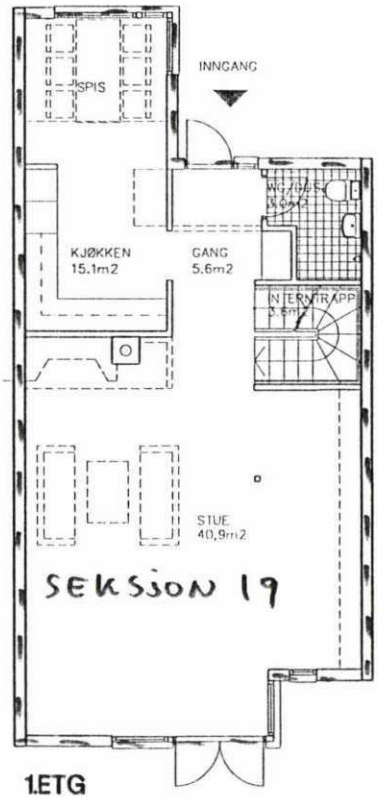
2.ETG



LOFT



KJELLER



1.ETG

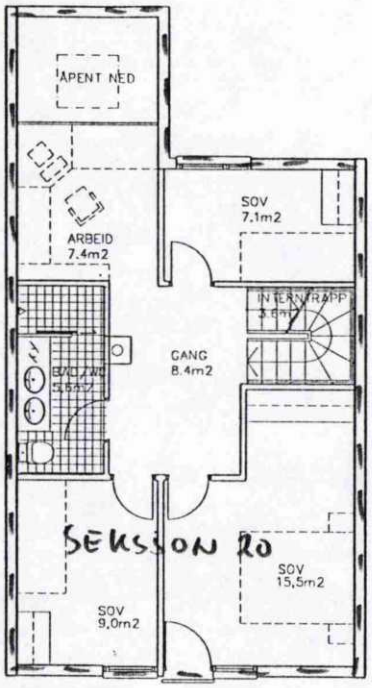
Seksjon nr 19

Brekkevelen 22, 0883 Oslo

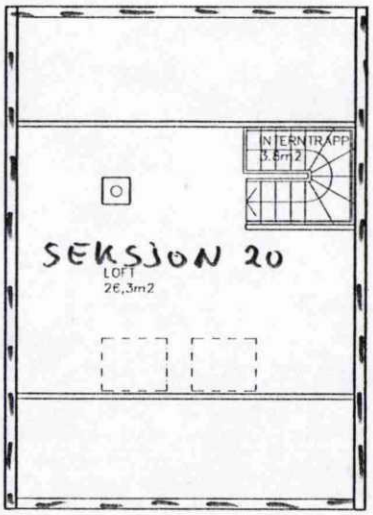
G.nr. 59, B.nr. 395

26

Rett kopi bekreftes
Jan Esben Leborg
Advokat

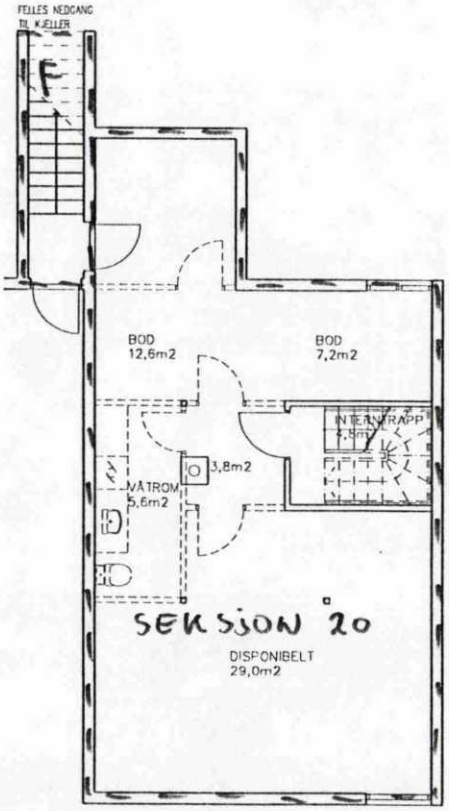


2.ETG

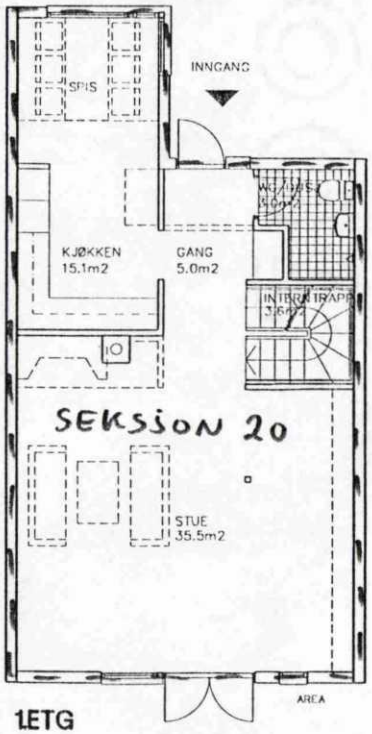


LOFT

F: Fellesareal



KJELLER



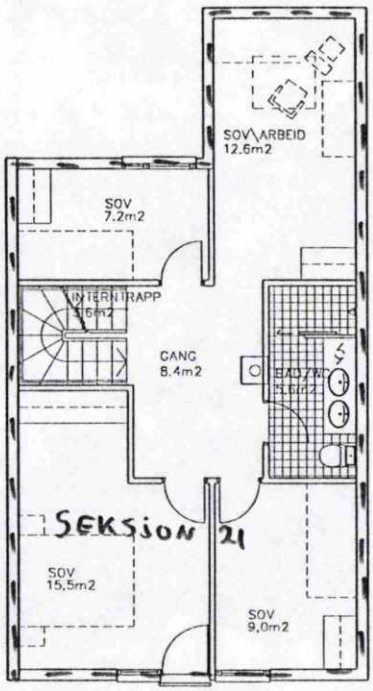
1ETG

Seksjon nr 20

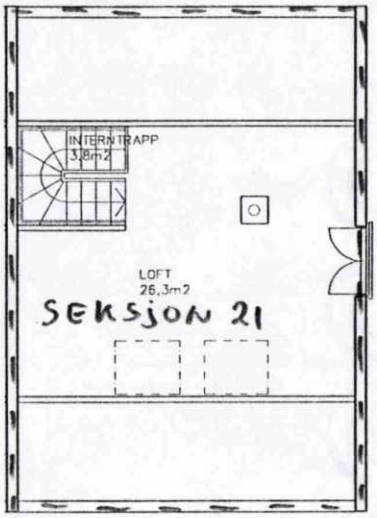
Brekkeveien 22, 0883 Oslo
G.nr. 59, B.nr. 395

27

Rett kopi bekreftes
Jan Esben Leborg
Advokat

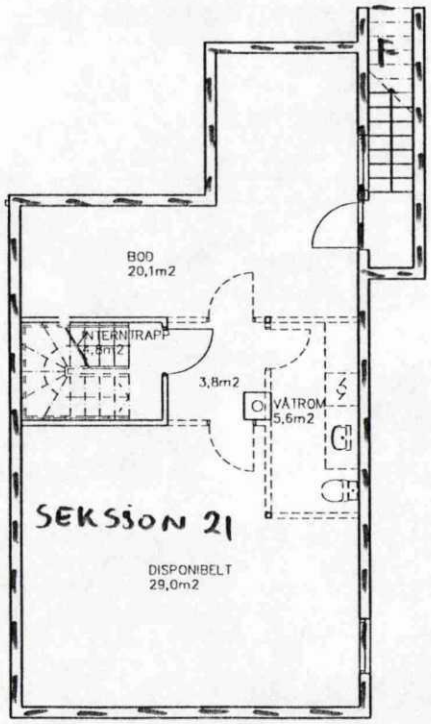


2.ETG

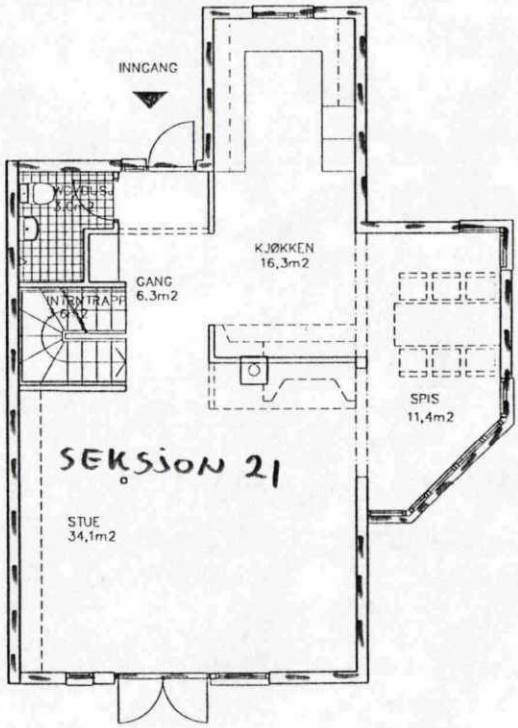


LOFT

F = Fellesareal



KJELLER



1.ETG

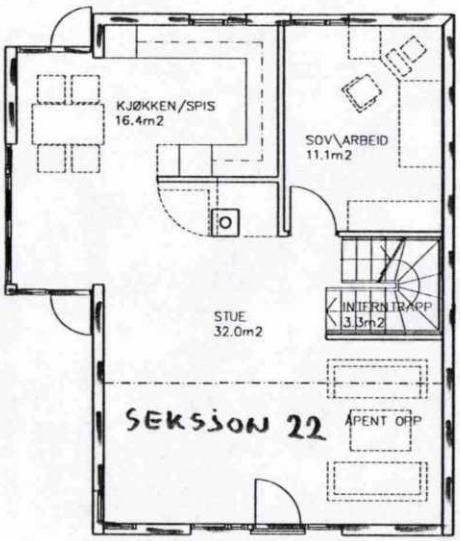
Seksjon nr 21

Brekkevelen 22, 0883 Oslo

G.nr. 59, B.nr. 395

28

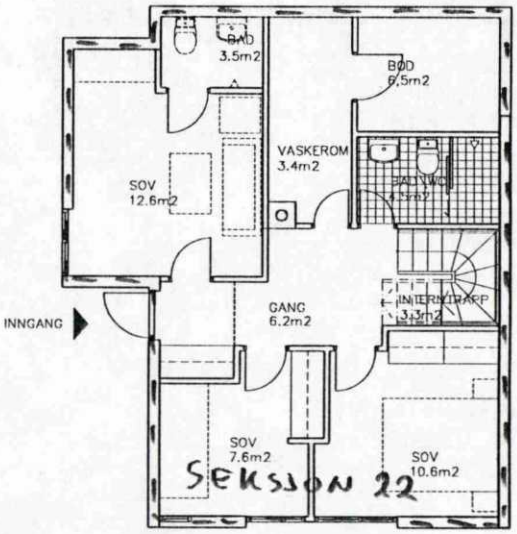
Rett kopi bekreftes
Jan Esben Leborg
Advokat



2.ETG



LOFT



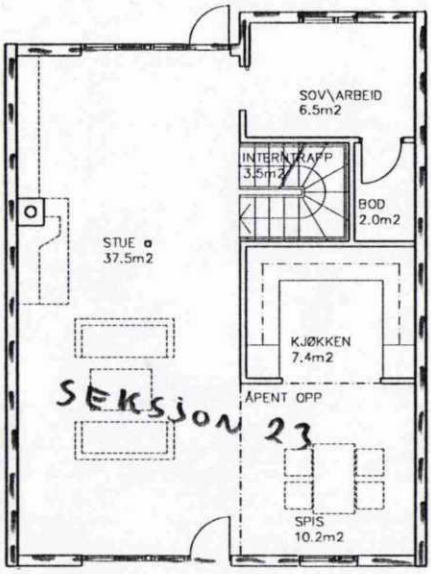
1.ETG

Seksjon nr 22

Brekkevelen 22, 0883 Oslo
G.nr. 59, B.nr. 395

29

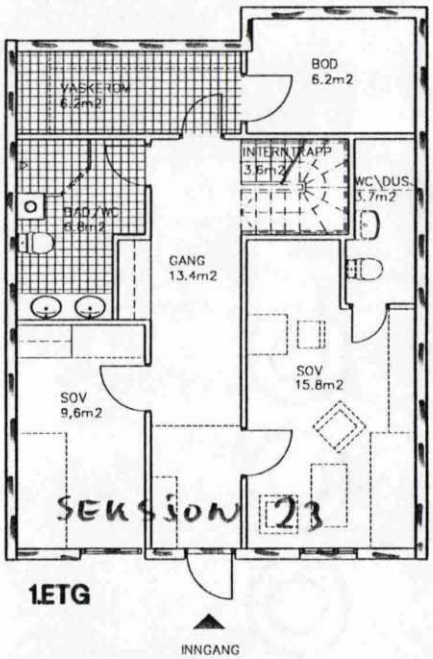
Rett kopi bekreftes
Jan Esben Leborg
Advokat



2.ETG



LOFT



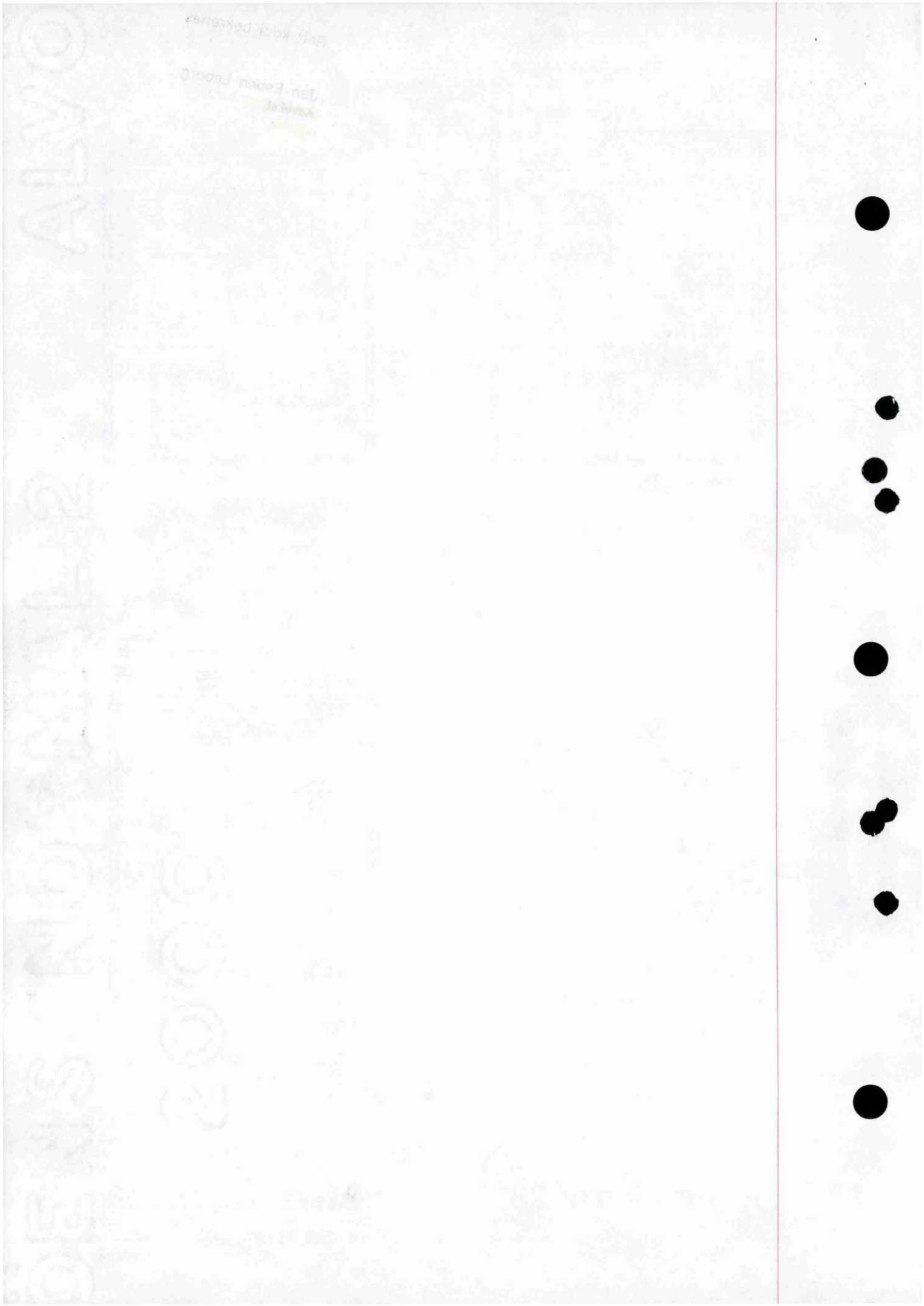
1.ETG

Seksjon nr 23

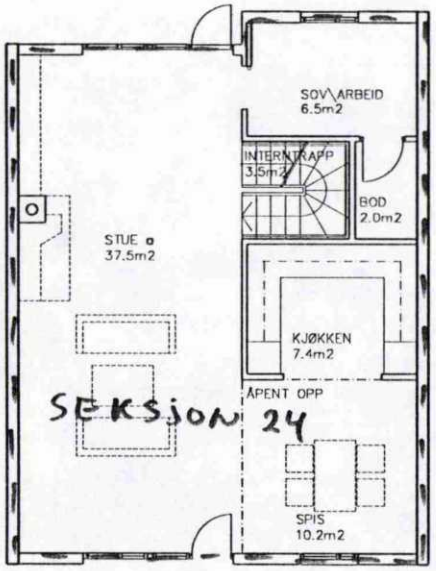
Brekkevelen 22, 0883 Oslo

G.nr. 59, B.nr. 395

30



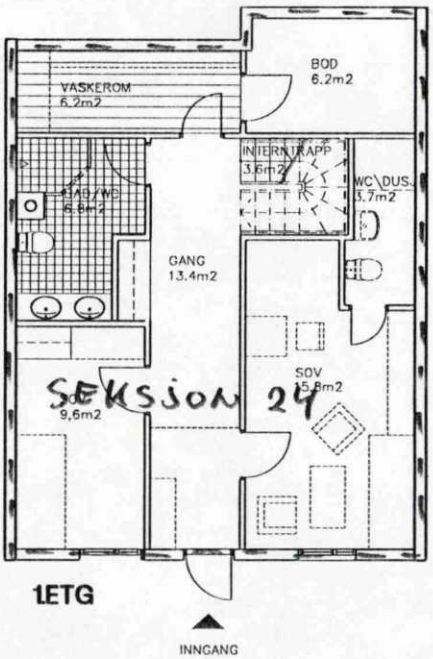
Rett kopi bekreftes
Jan Esben Leborg
Advokat



2.ETG



LOFT



1.ETG

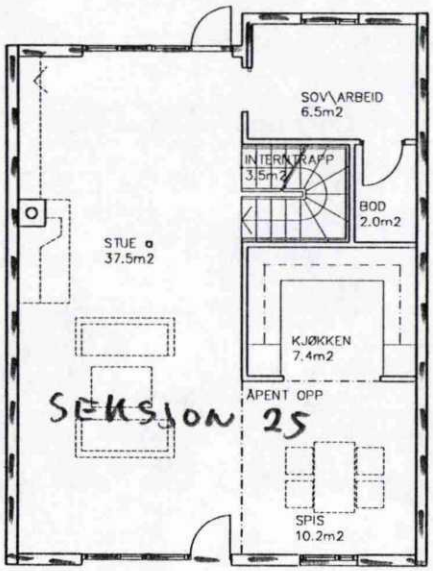
Seksjon nr 24

Brekkevelen 22, 0883 Oslo

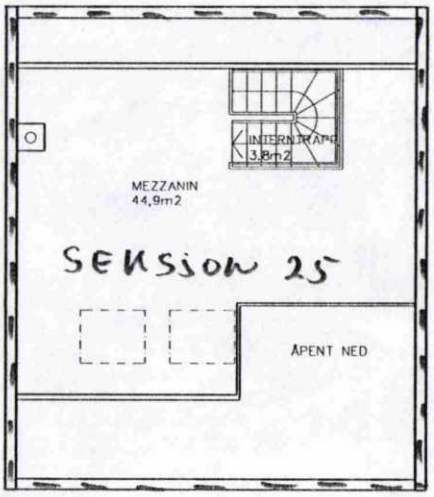
G.nr. 59, B.nr. 395

31

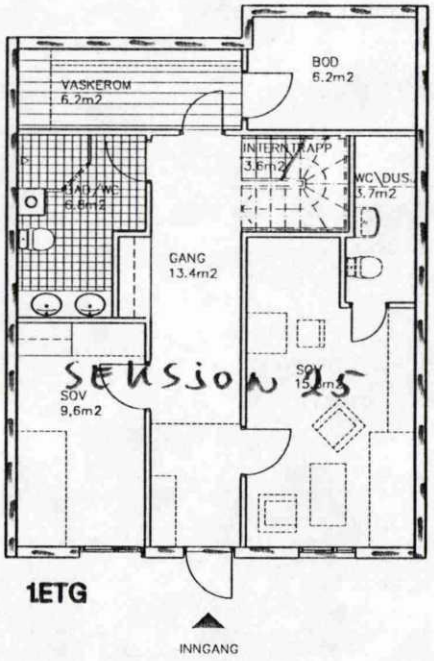
Rett kopi bekreftes
Jan Esben Leborg
Advokat



2ETG



LOFT



1ETG

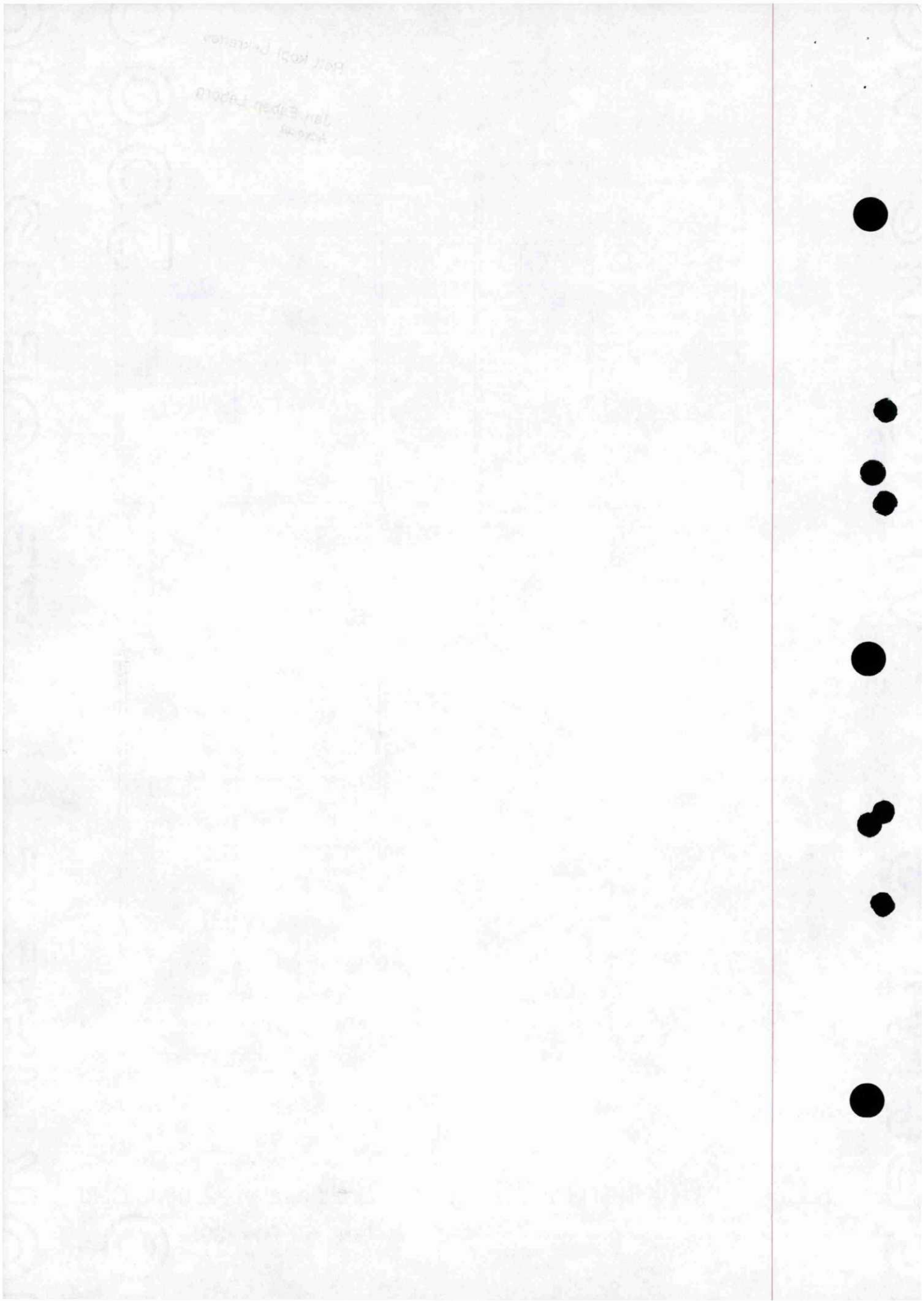
INNGANG

Seksjon nr 25

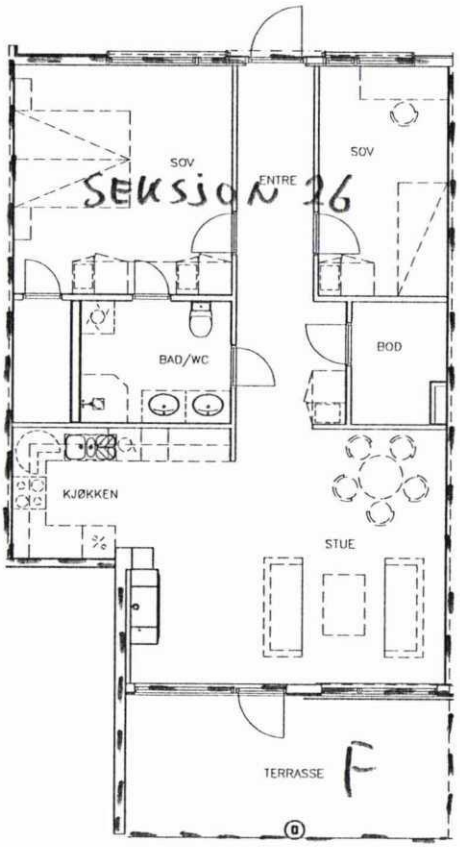
Brekkeveien 22, 0883 Oslo

G.nr. 59, B.nr. 395

32



Rett kopi bekreftes
Jan Esben Leborg
Advokat



F = Fellesareal

Seksjon nr.26

Se plantegning for 1. etg.

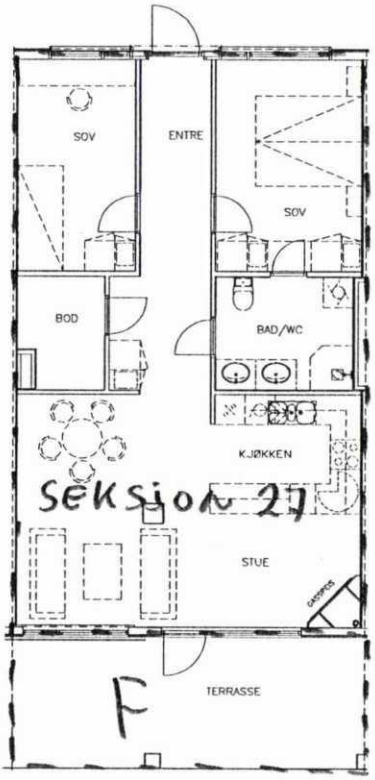
Brekkeveien 22, 0883 Oslo

G.nr. 59. B.nr. 395

33

Rett kopi bekreftes

Jan Esben Leborg
Advokat



F = Fellesareal

Seksjon nr. 27

Se plantegning 1. etg.

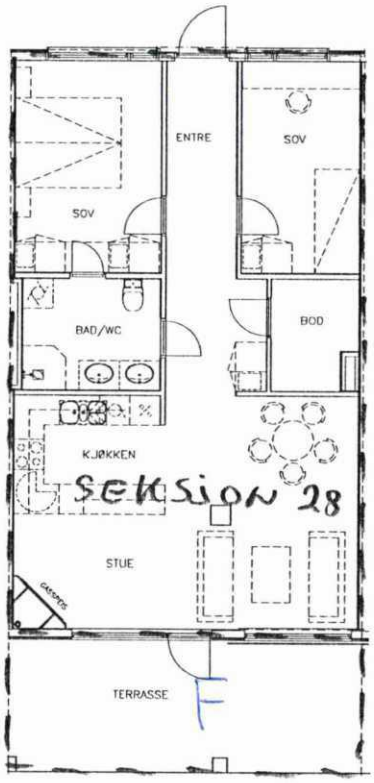
Brekkeveien 22, 0883 Oslo

G.nr. 59. B.nr. 395

34

Rett kopi bekreftes

Jan Esben Leborg
Advokat



F = Fellesareal

Seksjon nr. 28

Se plantegning 1. etg.

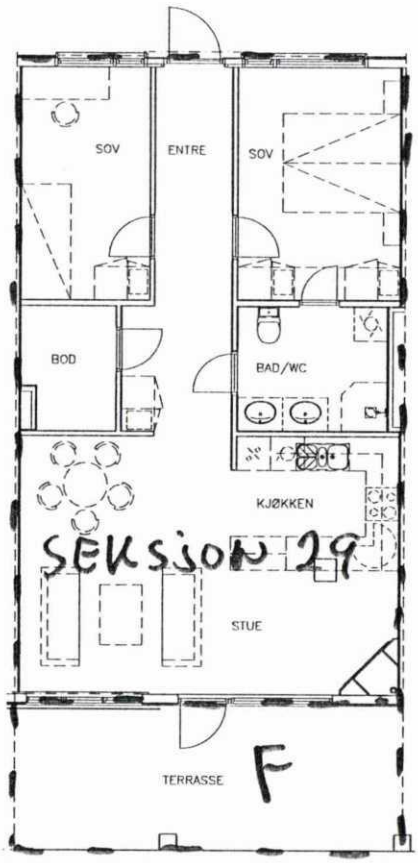
Brekkeveien 22, 0883 Oslo

G.nr. 59. B.nr. 395

35

Rett kopi bekreftes
Jan Esben Leborg
Advokat

F = Fellesareal



Seksjon nr.29
Se plantegning 1. etg.

Brekkeveien 22, 0883 Oslo
G.nr. 59. B.nr. 395

36

Rett kopi bekreftes
Jan Esben Leborg
Advokat

F = Fellesareal



Seksjon nr.30

Se plantegning 1. etg.

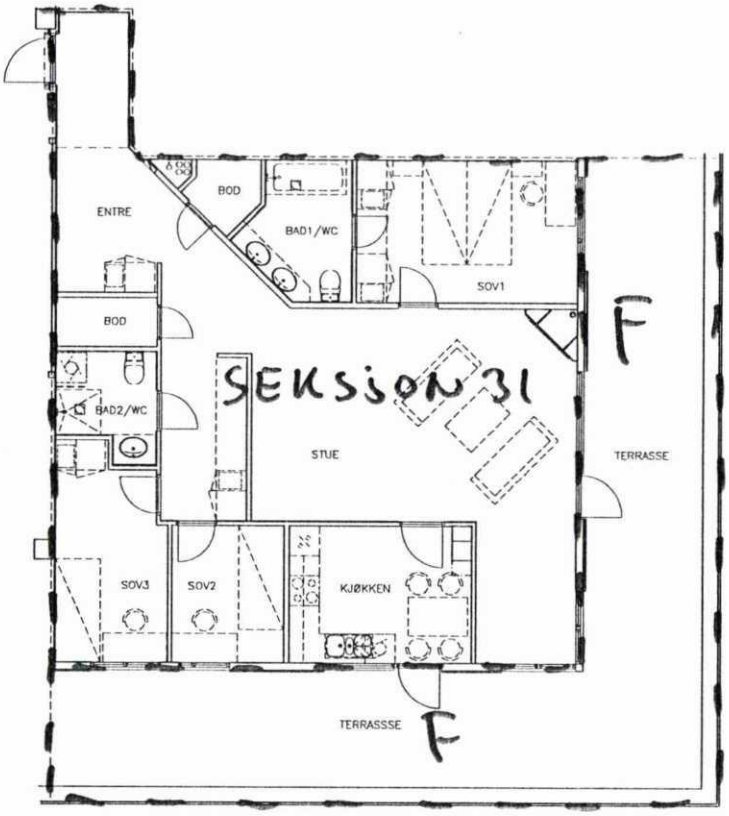
Brekkeveien 22, 0883 Oslo

G.nr. 59. B.nr. 395

37

Rett kopi bekreftes
Jan Esben Leborg
Advokat

F: Fellesareal



Seksjon nr.31

Se plantegning 1. etg

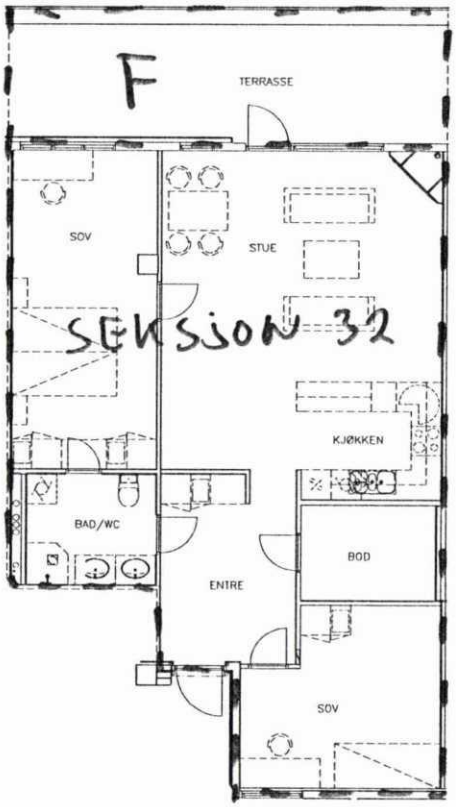
Brekkeveien 22, 0883 Oslo

G.nr. 59. B.nr. 395

38

Rett kopi bekreftes
Jan Esben Leborg
Advokat

F: Fellesareal



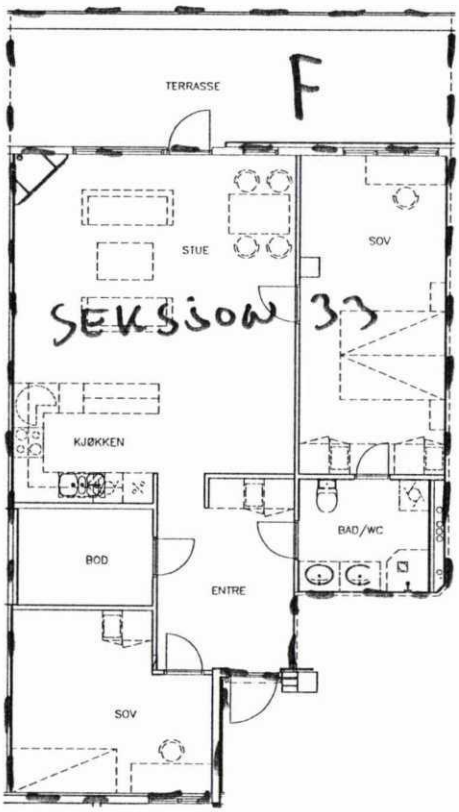
Seksjon nr.32
Se plantegning 1. etg.

Brekkeveien 22, 0883 Oslo
G.nr. 59. B.nr. 395

39

Rett kopi bekreftes
Jan Esben Leborg
Advokat

F: Fellesareal



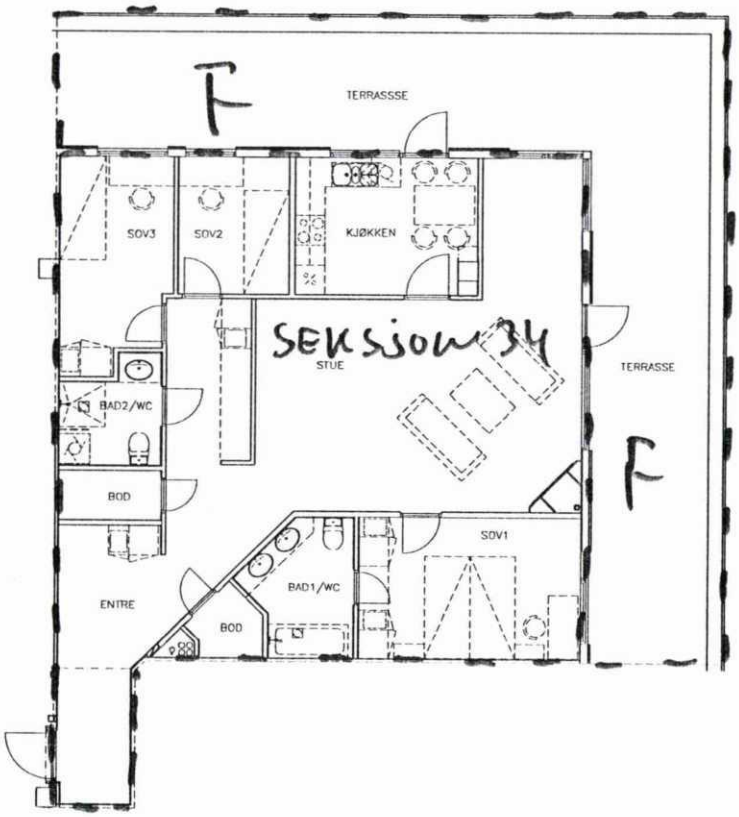
Seksjon nr.33
Se plantegning 1. etg.

Brekkeveien 22, 0883 Oslo
G.nr. 59. B.nr. 395

40

Rett kopi bekreftes
Jan Esben Leborg
Advokat

F= Fellesareal



Seksjon nr.34

Se plantegning 1. etg.

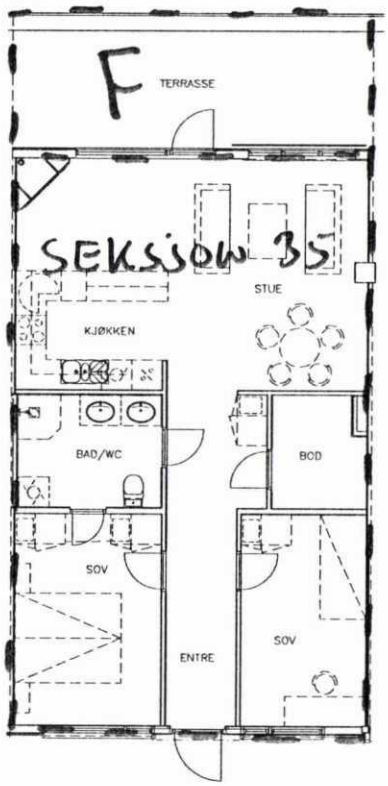
Brekkeveien 22, 0883 Oslo

G.nr. 59. B.nr. 395

41

Rett kopi bekreftes
Jan Esben Leborg
Advokat

F= Fellesareal



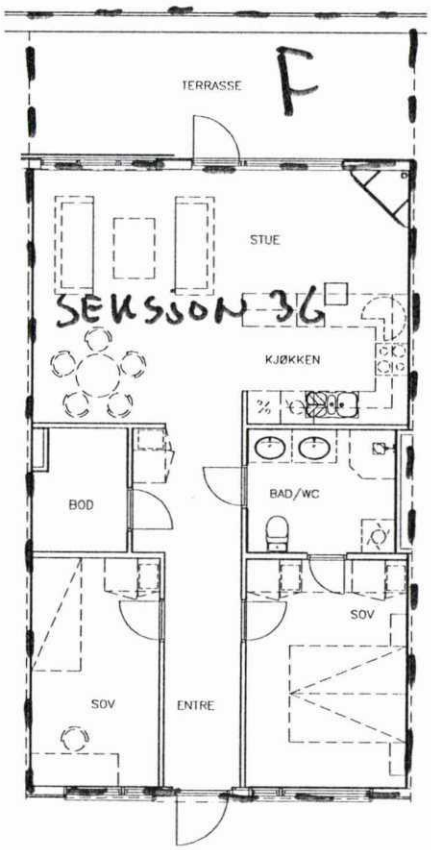
Seksjon nr.35
Se plantegning 1. etg.

Brekkeveien 22, 0883 Oslo
G.nr. 59. B.nr. 395

42

Rett kopi bekreftes
Jan Esben Leborg
Advokat

F: Fellesareal



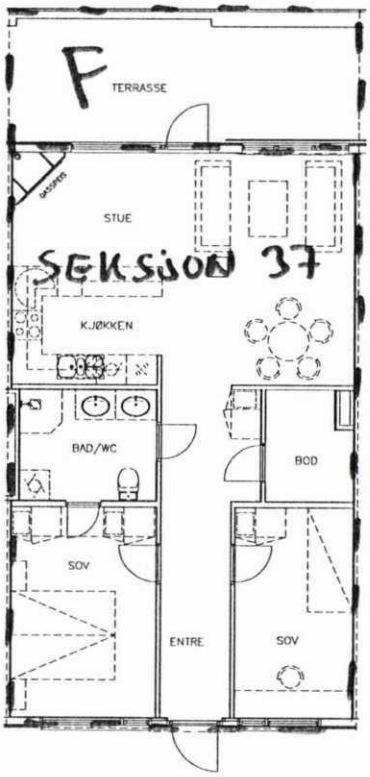
Seksjon nr.36
Se plantegning 1. etg

Brekkeveien 22, 0883 Oslo
G.nr. 59. B.nr. 395

43

Rett kopi bekreftes
Jan Esben Leborg
Advokat

F: Fellesareal



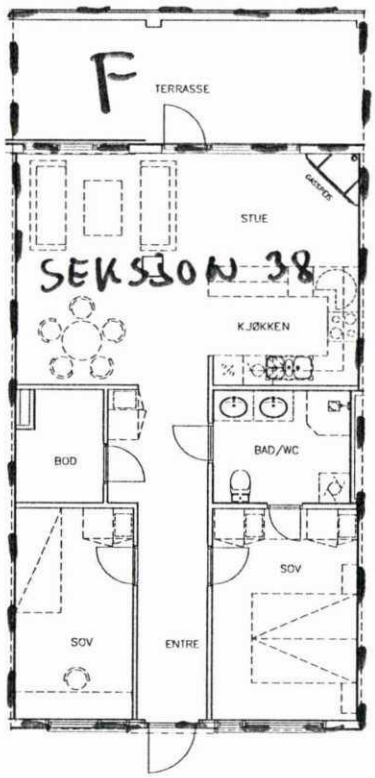
Seksjon nr. 37
Se plantegning 1. etg.

Brekkeveien 22, 0883 Oslo
G.nr. 59. B.nr. 395

44

Rett kopi bekreftes
Jan Esben Leborg
Advokat

F = Fellesareal



Seksjon nr. 38

Se plantegning 1. etg

Brekkeveien 22, 0883 Oslo

G.nr. 59. B.nr. 395

45

Rett kopi bekreftes
Jan Esben Leborg
Advokat

F = Fellesareal



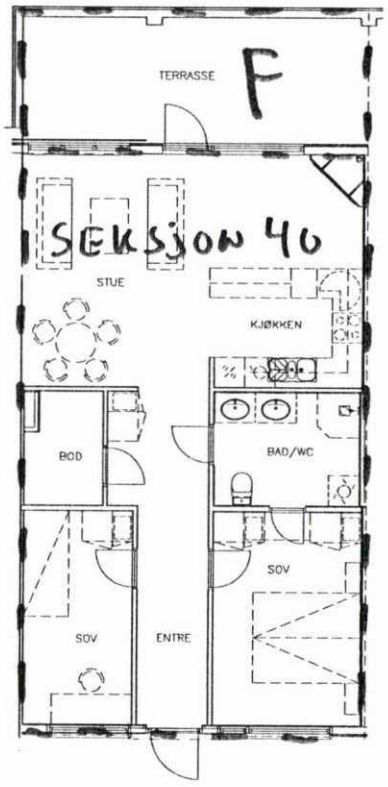
Seksjon nr.39
Se plantegning 1. etg

Brekkeveien 22, 0883 Oslo
G.nr. 59. B.nr. 395

46

Rett kopi bekreftes
Jan Esben Leborg
Advokat

F: Fellesareal



Seksjon nr.40

Se plantegning 1. etg

Brekkeveien 22, 0883 Oslo

G.nr. 59. B.nr. 395

47

Rett kopi bekreftes
Jan Esben Leborg
Advokat



F: Fellesareal

Seksjon nr.41

Se plantegning 2. etg.

Brekkeveien 22, 0883 Oslo

G.nr. 59. B.nr. 395

48

Rett kopi bekreftes
Jan Esben Leborg
Advokat



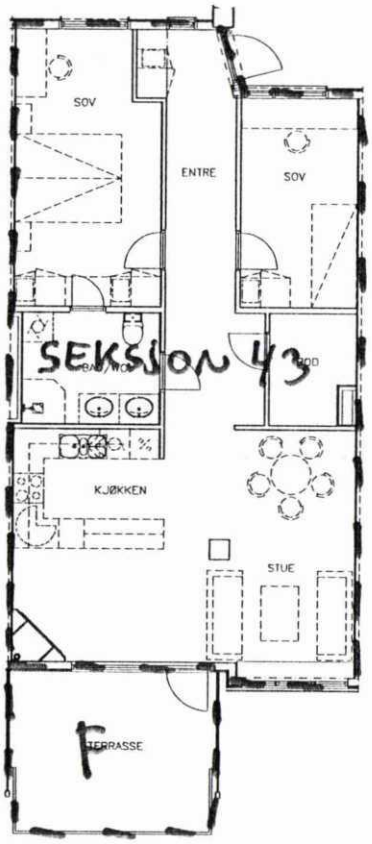
F = Fellesareal

Seksjon nr.42
Se plantegning 2. etg

Brekkeveien 22, 0883 Oslo
G.nr. 59. B.nr. 395

49

Rett kopi bekreftes
Jan Esben Leborg
Advokat



F = Fellesareal

Seksjon nr.43

Se plantegning 2. etg

Brekkeveien 22, 0883 Oslo

G.nr. 59. B.nr. 395

50

Rett kopi bekreftes
Jan Esben Leborg
Advokat



F = Fellesareal

Seksjon nr.44
Se plantegning 2. etg

Brekkeveien 22, 0883 Oslo
G.nr. 59. B.nr. 395

51

Rett kopi bekreftes
Jan Esben Leborg
Advokat



F: Fellesareal

Seksjon nr.45

Se plantegning 2 etg

Brekkeveien 22, 0883 Oslo

G.nr. 59. B.nr. 395

52

Rett kopi bekreftes
Jan Esben Leborg
Advokat



F = Fellesareal

Seksjon nr.46

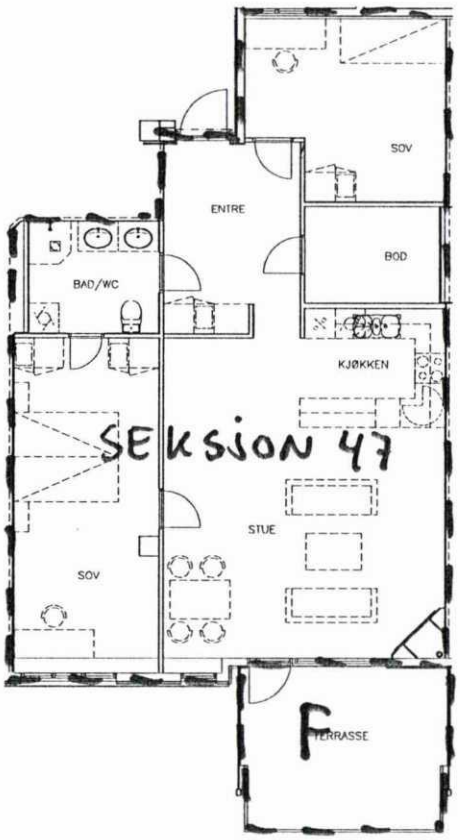
Se plantegning 2. etg

Brekkeveien 22, 0883 Oslo

G.nr. 59. B.nr. 395

53

Rett kopi bekreftes
Jan Esben Leborg
Advokat



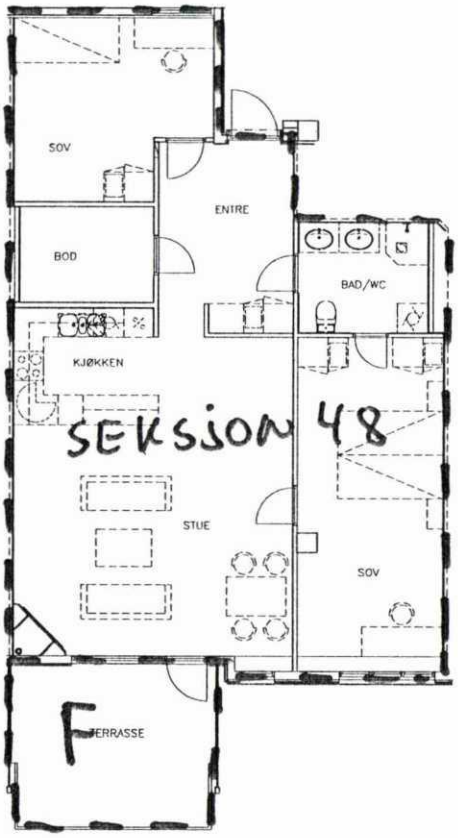
F = Fellesareal

Seksjon nr.47
Se plantegning 2. etg.

Brekkeveien 22, 0883 Oslo
G.nr. 59. B.nr. 395

54

Rett kopi bekreftes
Jan Esben Leborg
Advokat



F: Fellesareal

Seksjon nr.48

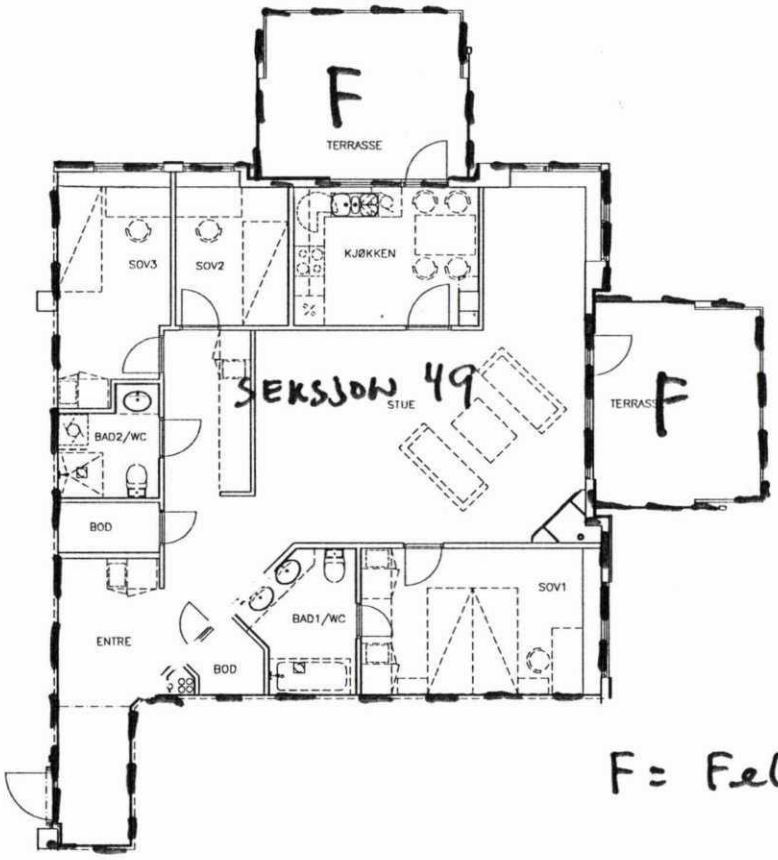
Se plantegning 2. etg.

Brekkeveien 22, 0883 Oslo

G.nr. 59. B.nr. 395

55

Rett kopi bekreftes
Jan Esben Leborg
Advokat



F = Fellesareal

Seksjon nr.49
Se plantegning 2. etg.

Brekkeveien 22, 0883 Oslo
G.nr. 59. B.nr. 395

56

Rett kopi bekreftes
Jan Esben Leborg
Advokat



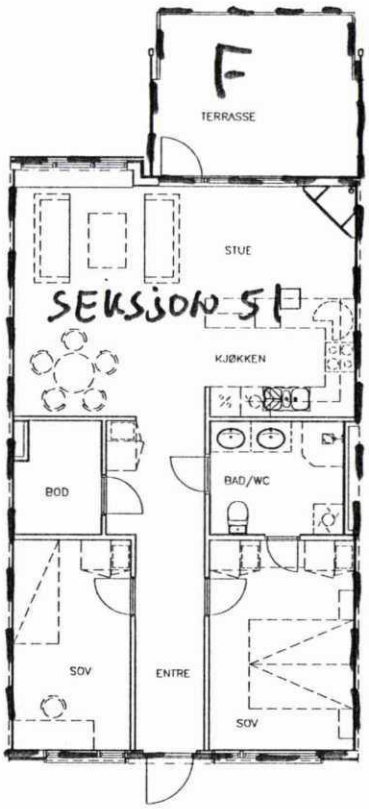
F: Fellesareal

Seksjon nr.50
Se plantegning 2. etg.

Brekkeveien 22, 0883 Oslo
G.nr. 59. B.nr. 395

57

Rett kopi bekreftes
Jan Esben Leborg
Advokat



F = Fellesareal

Seksjon nr.51
Se plantegning 2. etg.

Brekkeveien 22, 0883 Oslo
G.nr. 59. B.nr. 395

58

Rett kopi bekreftes
Jan Esben Leborg
Advokat



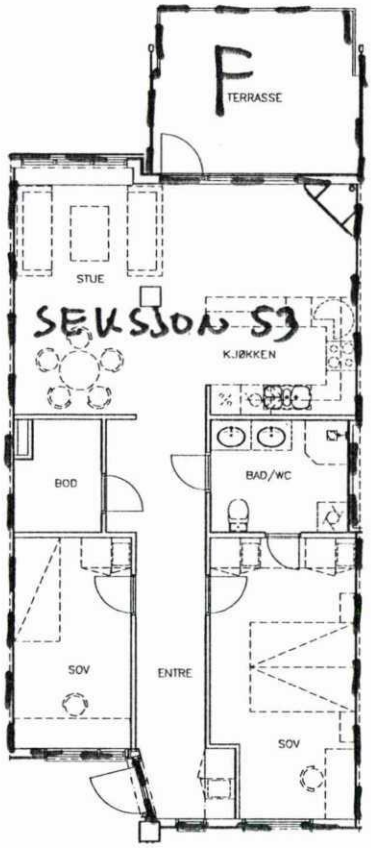
F = Fellesareal

Seksjon nr.52
Se plantegning 2. etg.

Brekkeveien 22, 0883 Oslo
G.nr. 59. B.nr. 395

59

Rett kopi bekreftes
Jan Esben Leborg
Advokat



F: Fellesareal

Seksjon nr.53

Se plantegning 2. etg

Brekkeveien 22, 0883 Oslo

G.nr. 59. B.nr. 395

60

Rett kopi bekreftes
Jan Esben Leborg
Advokat



F= Fellesareal

Seksjon nr.54

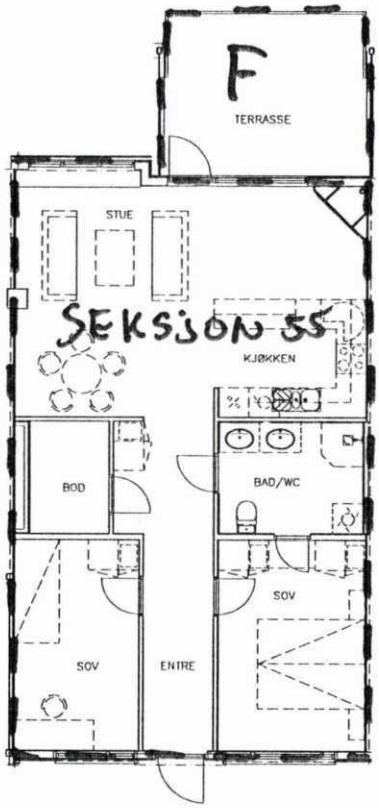
Se plantegning 2. etg.

Brekkeveien 22, 0883 Oslo

G.nr. 59. B.nr. 395

61

Rett kopi bekreftes
Jan Esben Leborg
Advokat



F: Fellesareal

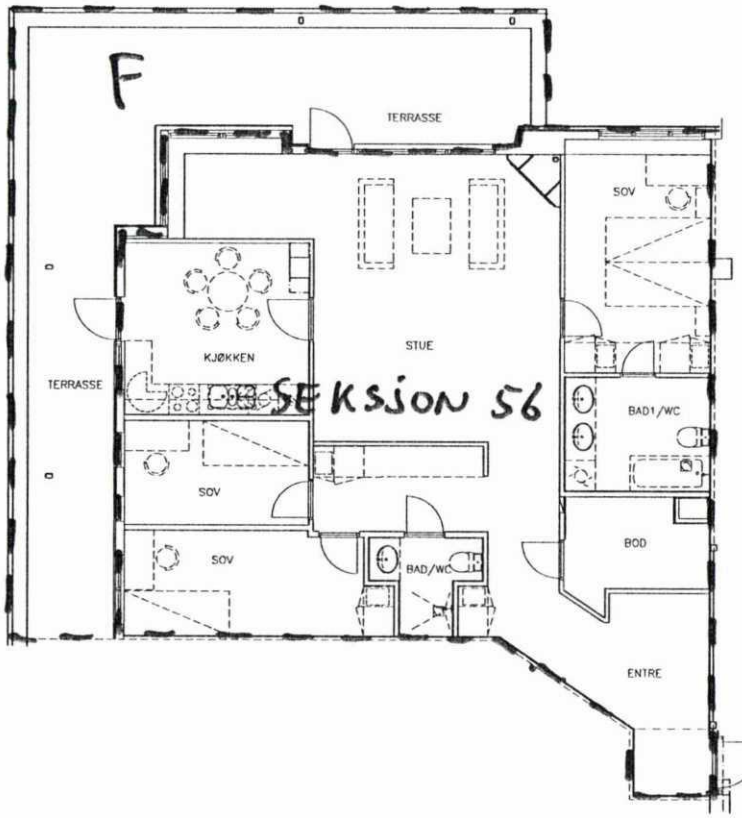
Seksjon nr.55
Se plantegning 2. etg

Brekkeveien 22, 0883 Oslo
G.nr. 59. B.nr. 395

62

Rett kopi bekreftes
Jan Esben Leborg
Advokat

F



F: Fellesareal

Seksjon nr.56
se plantegning 2. etg

Brekkeveien 22, 0883 Oslo
G.nr. 59. B.nr. 395

63

Rett kopi bekreftes
Jan Esben Leborg
Advokat



F= Fellesareal

Seksjon nr.57
Se plantegning 2 etg.

Brekkeveien 22, 0883 Oslo
G.nr. 59. B.nr. 395

64

Rett kopi bekreftes
Jan Esben Leborg
Advokat



F= Fellesareal

Seksjon nr.58

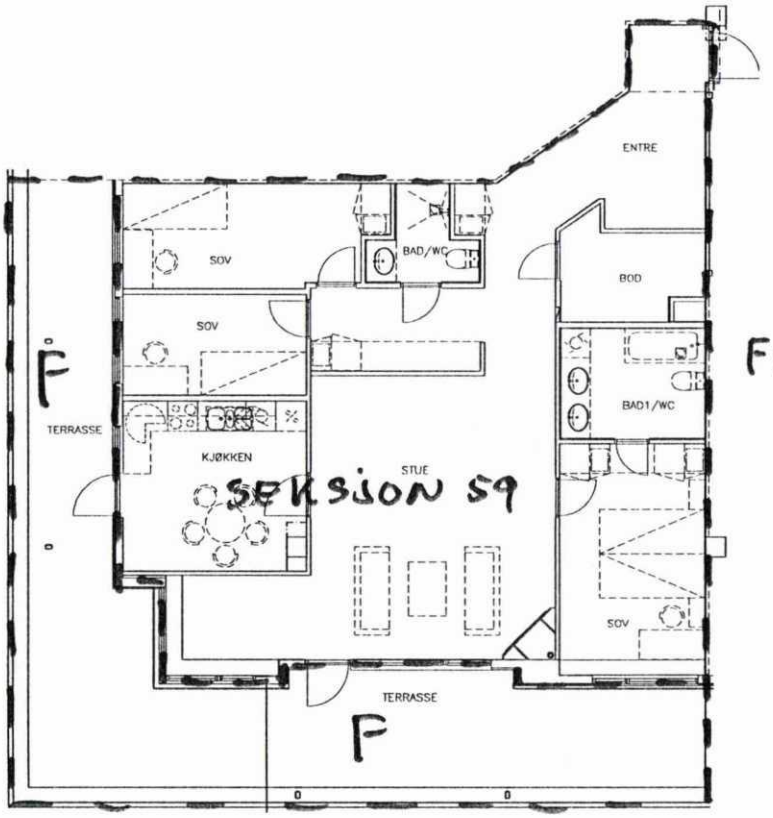
Se plantegning 2. etg

Brekkeveien 22, 0883 Oslo

G.nr. 59. B.nr. 395

65

Rett kopi bekreftes
Jan Esben Leborg
Advokat



F: Fellesareal

Seksjon nr.59

Se plantegning 2 stk.

Brekkeveien 22, 0883 Oslo

G.nr. 59. B.nr. 395

66

Rett kopi bekreftes
Jan Esben Leborg
Advokat



F: Fellesareal

Seksjon nr.60
Se plantegning 2. etg.

Brekkeveien 22, 0883 Oslo
G.nr. 59. B.nr. 395

67

Rett kopi bekreftes
Jan Esben Leborg
Advokat



F= Fellesareal

Seksjon nr.61

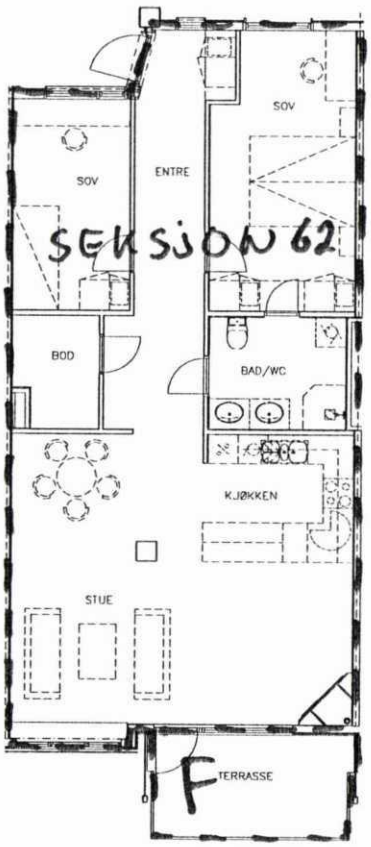
Se plantegning 3 etg

Brekkeveien 22, 0883 Oslo

G.nr. 59. B.nr. 395

68

Rett kopi bekreftes
Jan Esben Leborg
Advokat



F: Fellesareal

Seksjon nr.62

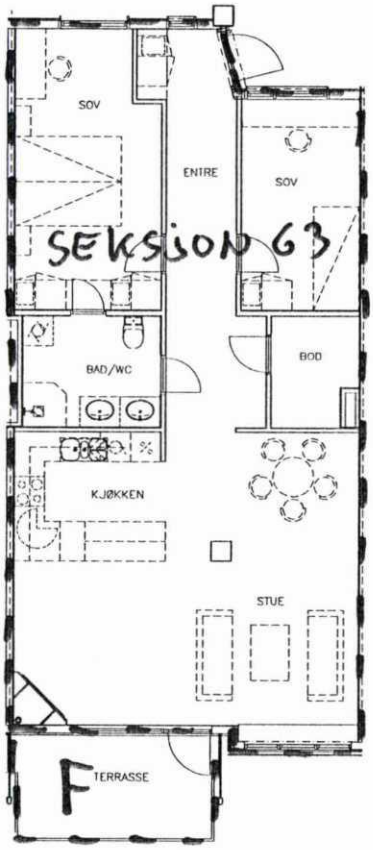
Se plantegning 3. etg.

Brekkeveien 22, 0883 Oslo

G.nr. 59. B.nr. 395

69

Rett kopi bekreftes
Jan Esben Leborg
Advokat



F: Fellesareal

Seksjon nr.63

Se plantegning 3. etg.

Brekkeveien 22, 0883 Oslo

G.nr. 59. B.nr. 395

70

Rett kopi bekreftes
Jan Esben Leborg
Advokat



F: Fellesareal

Seksjon nr.64

Se plantegning 3. etg.

Brekkeveien 22, 0883 Oslo

G.nr. 59. B.nr. 395

71

Rett kopi bekreftes
Jan Esben Leborg
Advokat



F= Fellesareal

Seksjon nr.65

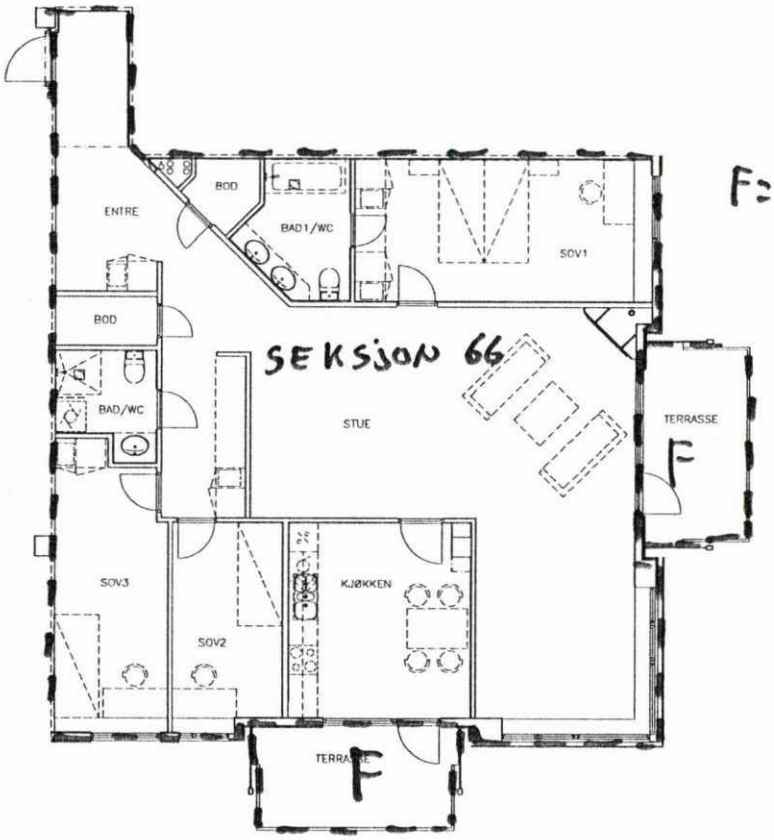
Se plantegning 3. etg.

Brekkeveien 22, 0883 Oslo

G.nr. 59. B.nr. 395

72

Rett kopi bekreftes
Jan Esben Leborg
Advokat



F: Fellesareal

Seksjon nr.66

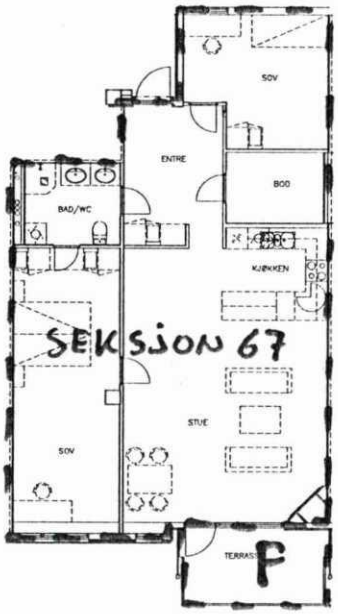
Se plantegning 3. etg.

Brekkeveien 22, 0883 Oslo

G.nr. 59. B.nr. 395

73

Rett kopi bekreftes
Jan Esben Leborg
Advokat



F = Fellesareal

Seksjon nr.67

Se plantegning 3. etg.

Brekkeveien 22, 0883 Oslo
G.nr. 59. B.nr. 395

74

Rett kopi bekreftes
Jan Esben Leborg
Advokat



F = Fellesareal

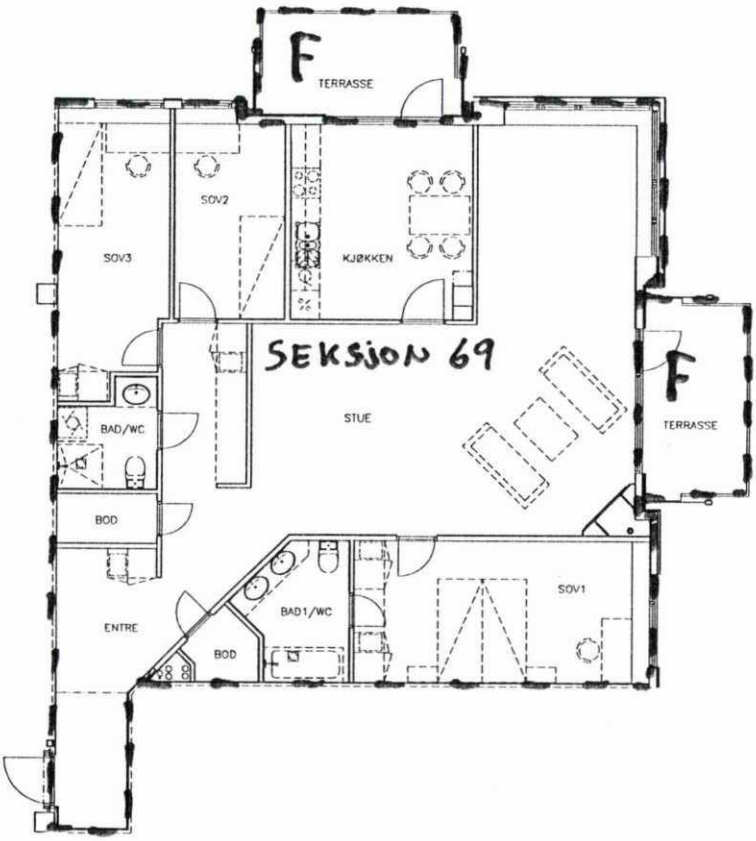
Seksjon nr.68
Se plantegning 3. etg

Brekkeveien 22, 0883 Oslo
G.nr. 59. B.nr. 395

75

Rett kopi bekreftes
Jan Esben Leborg
Advokat

F: Fellesareal



Seksjon nr.69

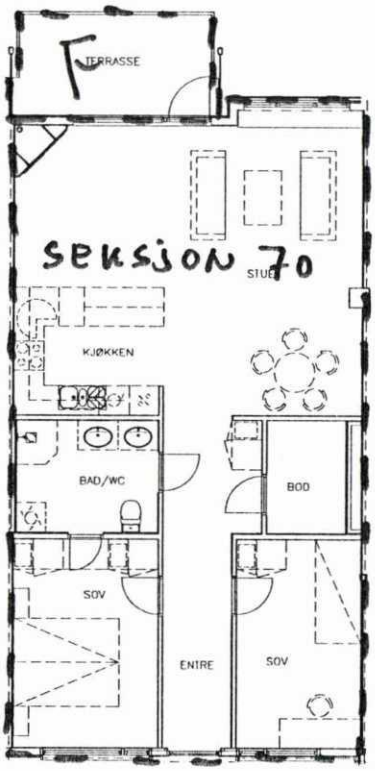
Se plantegning 3. etg.

Brekkeveien 22, 0883 Oslo

G.nr. 59. B.nr. 395

76

Rett kopi bekreftes
Jan Esben Leborg
Advokat



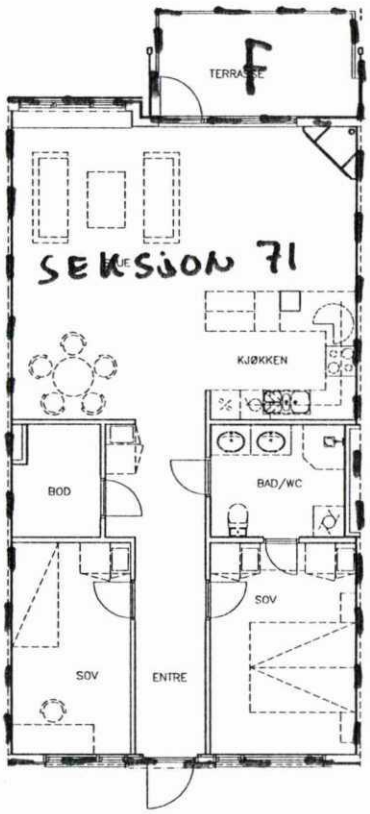
F = Fellesareal

Seksjon nr.70
Se plantegning 3. etg

Brekkeveien 22, 0883 Oslo
G.nr. 59. B.nr. 395

77

Rett kopi bekreftes
Jan Esben Leborg
Advokat



F = Fellesareal

Seksjon nr.71

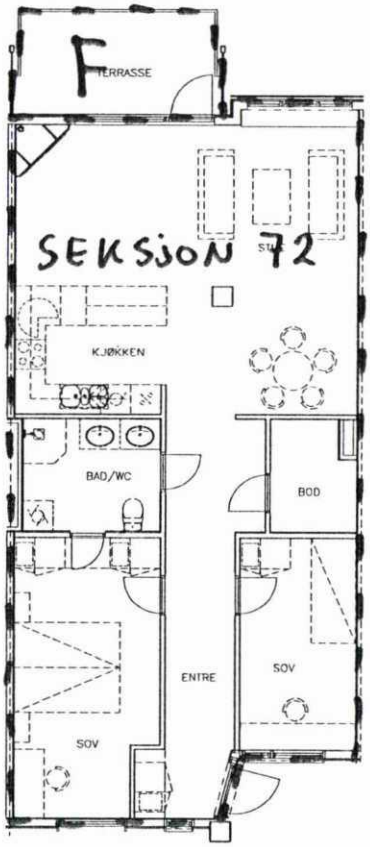
Se plantegning 3. etg.

Brekkeveien 22, 0883 Oslo

G.nr. 59. B.nr. 395

78

Rett kopi bekreftes
Jan Esben Leborg
Advokat



F = Fellesareal

Seksjon nr.72

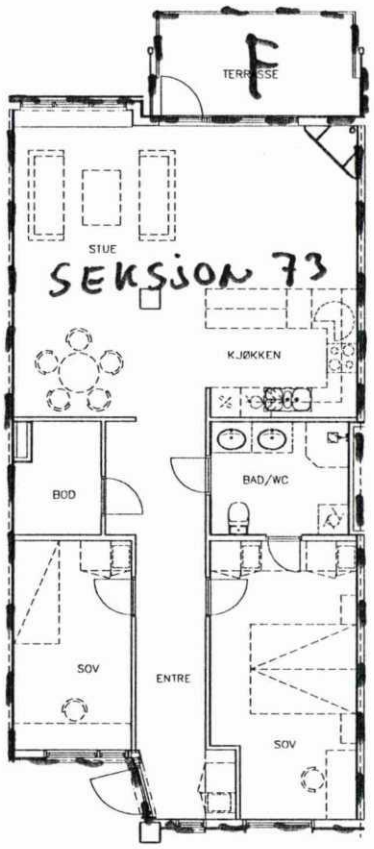
Se plantegning 3. etg.

Brekkeveien 22, 0883 Oslo

G.nr. 59. B.nr. 395

79

Rett kopi bekreftes
Jan Esben Leborg
Advokat



F: Fellesareal

Seksjon nr.73
Se plantegning 3. etg.

Brekkeveien 22, 0883 Oslo
G.nr. 59. B.nr. 395

80

Rett kopi bekreftes
Jan Esben Leborg
Advokat



F: Fellesareal

Seksjon nr.74

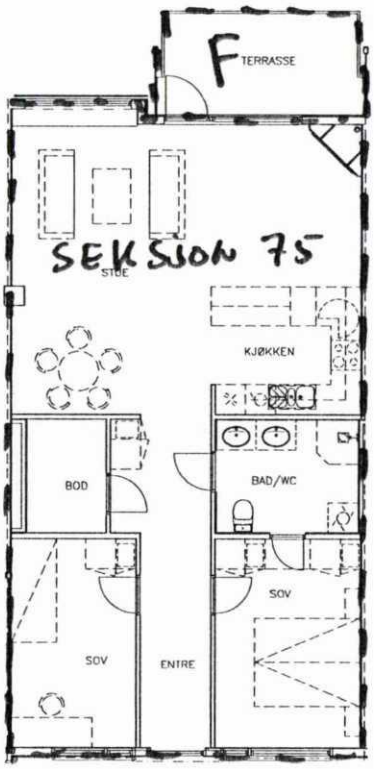
Se plantegning 3. etg

Brekkeveien 22, 0883 Oslo

G.nr. 59. B.nr. 395

81

Rett kopi bekreftes
Jan Esben Leborg
Advokat



F = Felles areal

Seksjon nr.75

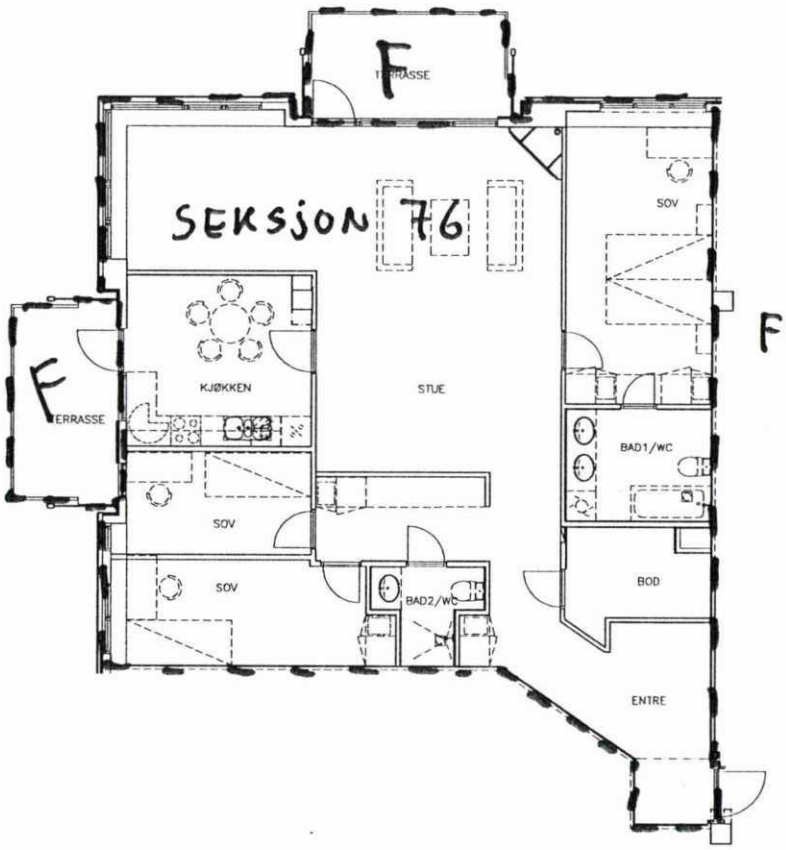
Se plantegning 3. etg.

Brekkeveien 22, 0883 Oslo

G.nr. 59. B.nr. 395

82

Rett kopi bekreftes
Jan Esben Leborg
Advokat



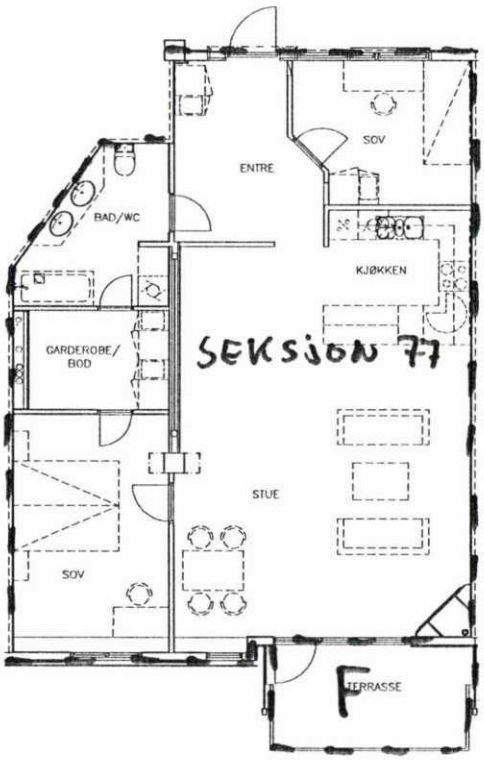
F: Fellesareal

Seksjon nr.76
Se plantegning 3. etg.

Brekkeveien 22, 0883 Oslo
G.nr. 59. B.nr. 395

83

Rett kopi bekreftes
Jan Esben Leborg
Advokat



F = Fellesareal

Seksjon nr.77

Se plantegning 3 etg

Brekkeveien 22, 0883 Oslo

G.nr. 59. B.nr. 395

84

Rett kopi bekreftes
Jan Esben Leborg
Advokat



F: Fellesareal

Seksjon nr.78

Se plantegning 3. etg

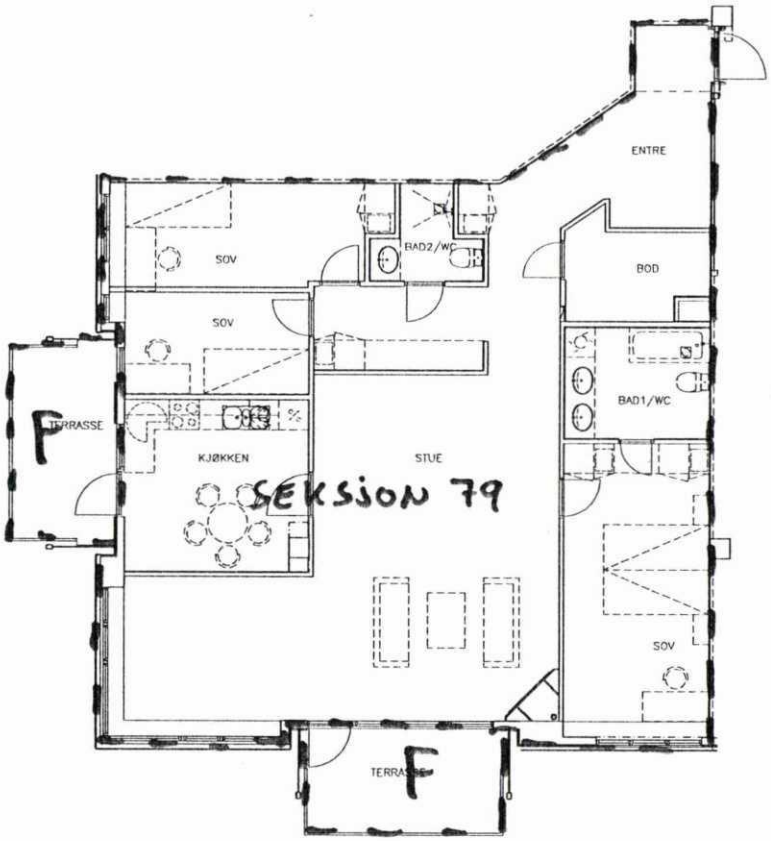
Brekkeveien 22, 0883 Oslo

G.nr. 59. B.nr. 395

85

Rett kopi bekreftes
Jan Esben Leborg
Advokat

F: Fellesareal



Seksjon nr.79
Se plantegning 3. etg.

Brekkeveien 22, 0883 Oslo
G.nr. 59. B.nr. 395

86

Rett kopi bekreftes
Jan Esben Leborg
Advokat



F= Fellesareal

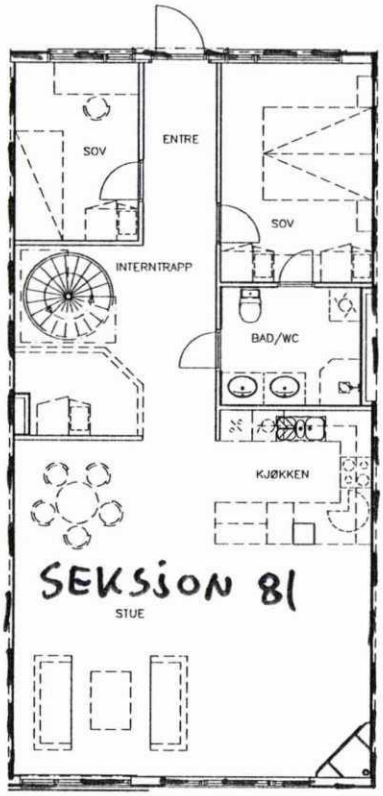
Seksjon nr.80
Se plantegning 3. etg

Brekkeveien 22, 0883 Oslo
G.nr. 59. B.nr. 395

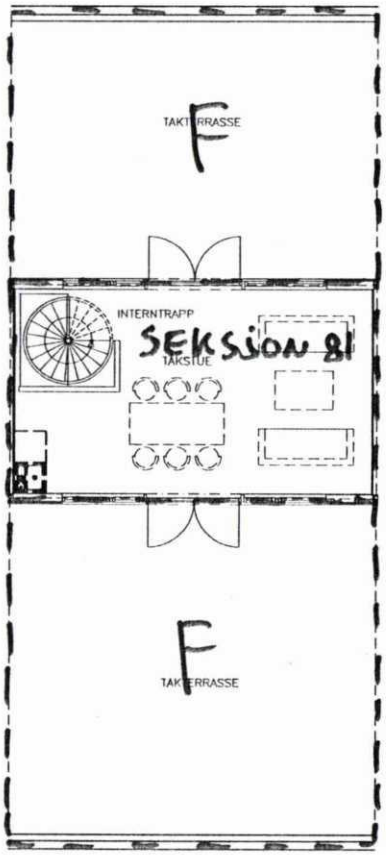
87

Rett kopi bekreftes
Jan Esben Leborg
Advokat

F = Fellesareal



4.ETG.



5.ETG.

Seksjon nr.81

Se plantegning for 4 og 5 etg.

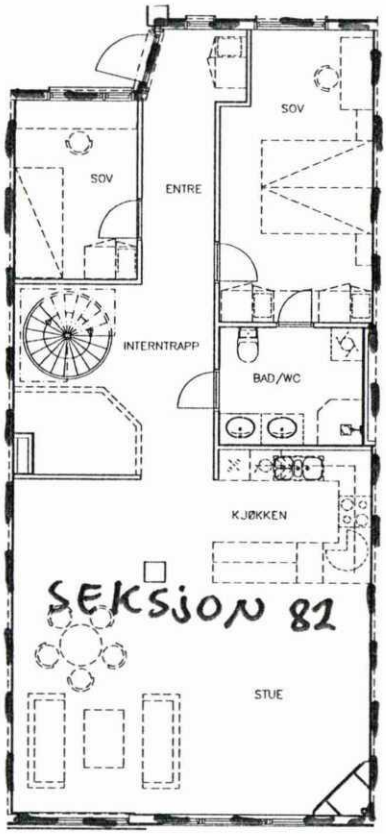
Brekkeveien 22, 0883 Oslo

G.nr. 59. B.nr. 395

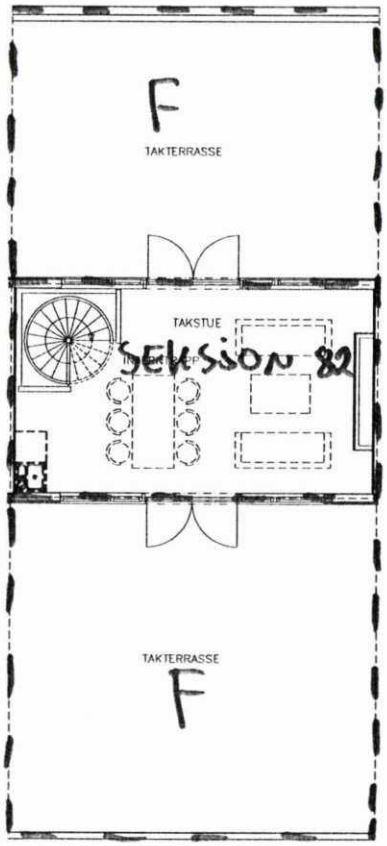
88

Rett kopi bekreftes
Jan Esben Leborg
Advokat

F = Fellesareal



4.ETG.



5.ETG.

Seksjon nr.82

Se plantegning for 4. og 5. etg.

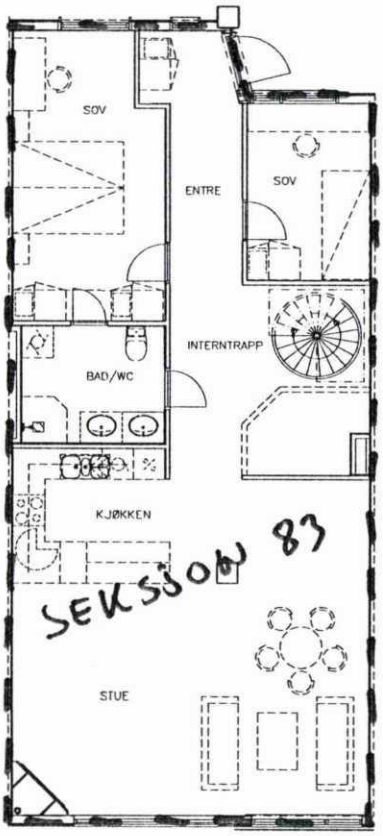
Brekkeveien 22, 0883 Oslo

G.nr. 59. B.nr. 395

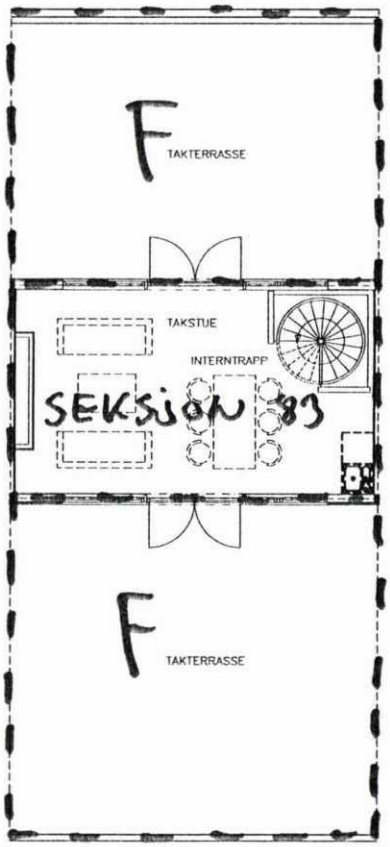
89

Rett kopi bekreftes
Jan Esben Leborg
Advokat

F = Fellesareal



4.ETG.



5.ETG.

Seksjon nr.83

Se plantegning for 4 og 5 etg.

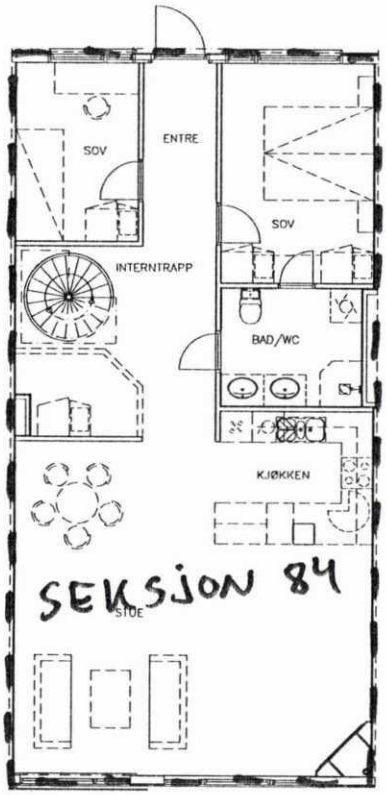
Brekkeveien 22, 0883 Oslo

G.nr. 59. B.nr. 395

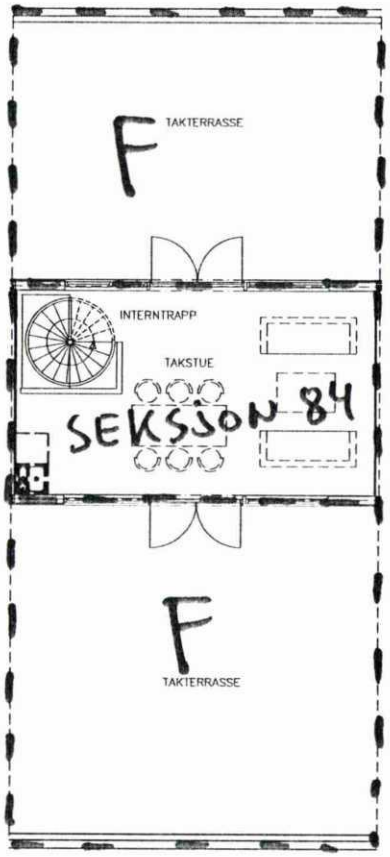
90

Rett kopi bekreftes
Jan Esben Leborg
Advokat

F = Fellesareal



4.ETG.



5.ETG.

Seksjon nr.84

Brekkeveien 22, 0883 Oslo

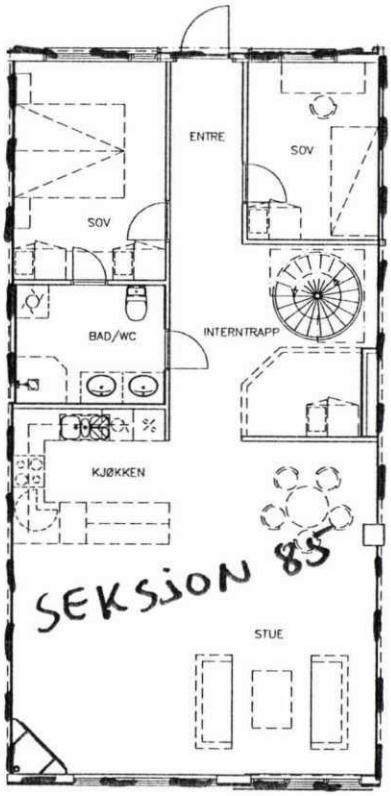
Se plantegning for 4 og 5. etg.

G.nr. 59. B.nr. 395

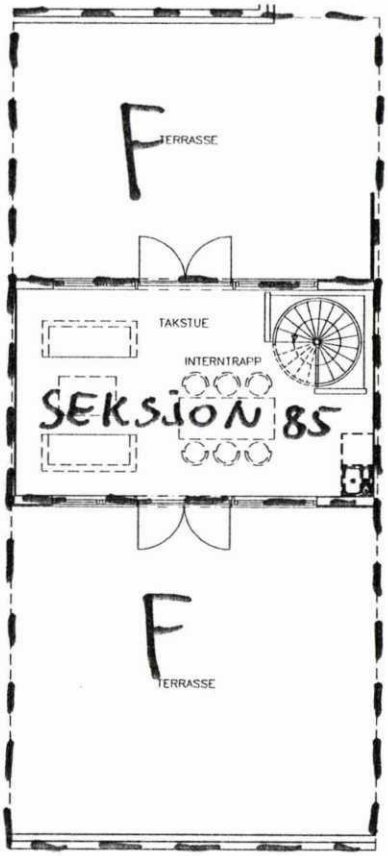
91

Rett kopi bekreftes
Jan Esben Leborg
Advokat

F = Fellesareal



4.ETG.



5.ETG.

Seksjon nr.85

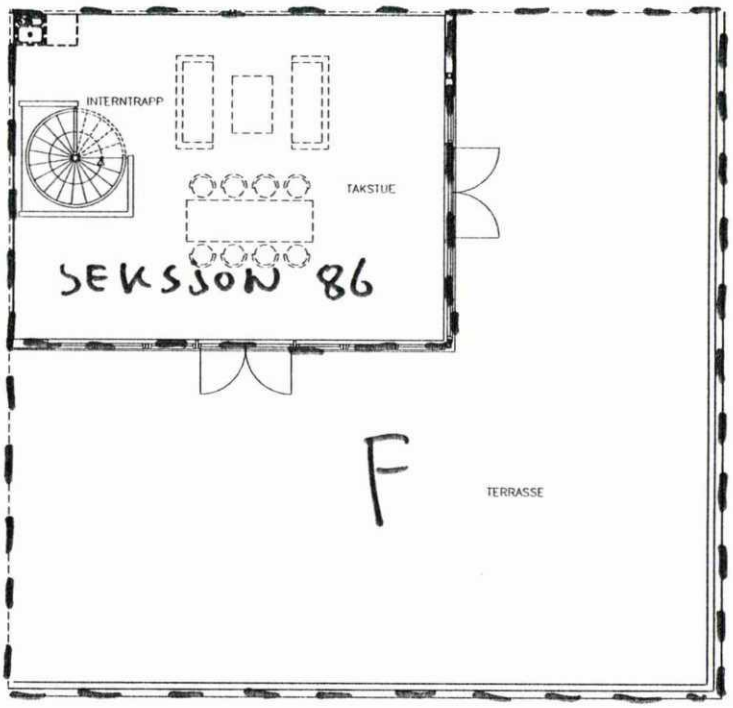
Se plantegning for 4. og 5. etg.

Brekkeveien 22, 0883 Oslo

G.nr. 59. B.nr. 395

92

Rett kopi bekreftes
Jan Esben Leborg
Advokat



5.ETG.

F = Fellesareal



4.ETG.

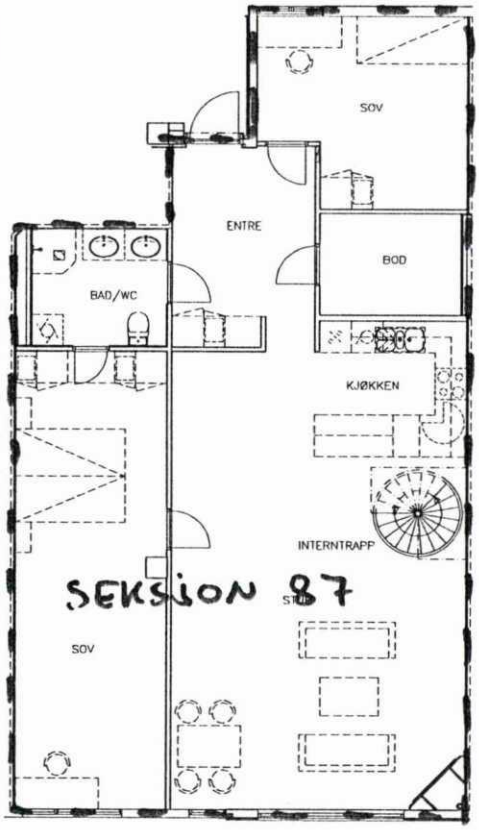
Seksjon nr.86
Se plantegning for 4. og 5. etg

Brekkeveien 22, 0883 Oslo
G.nr. 59. B.nr. 395

93

Rett kopi bekreftes
Jan Esben Leborg
Advokat

F = Fellesareal



4.ETG.



5.ETG.

Seksjon nr.87

Brekkeveien 22, 0883 Oslo

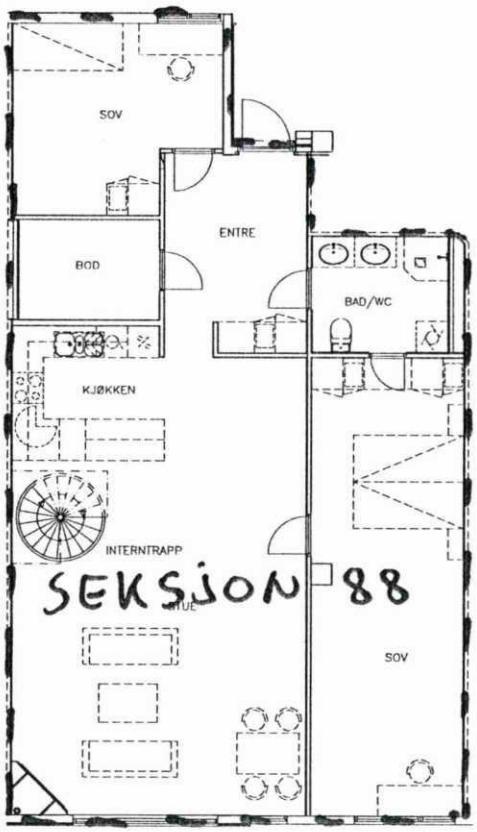
G.nr. 59. B.nr. 395

Se plantegning for 4 og 5. etg

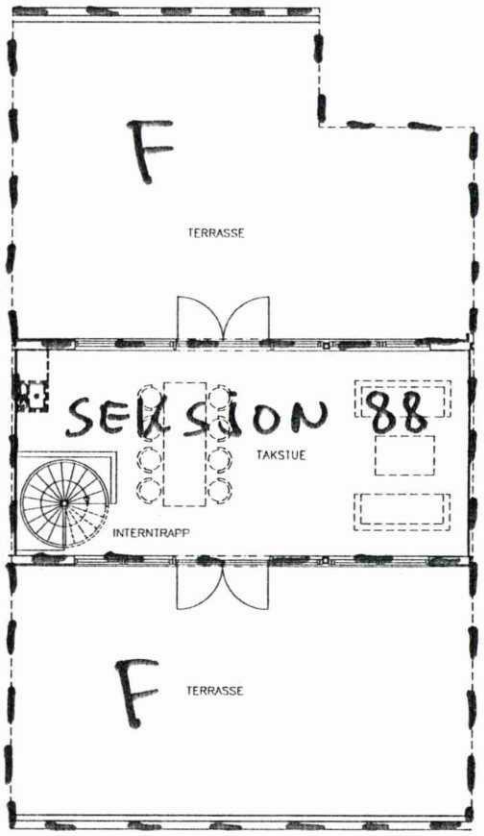
44

Rett kopi bekreftes
Jan Esben Leborg
Advokat

F = Fellesareal



4.ETG.



5.ETG.

Seksjon nr.88

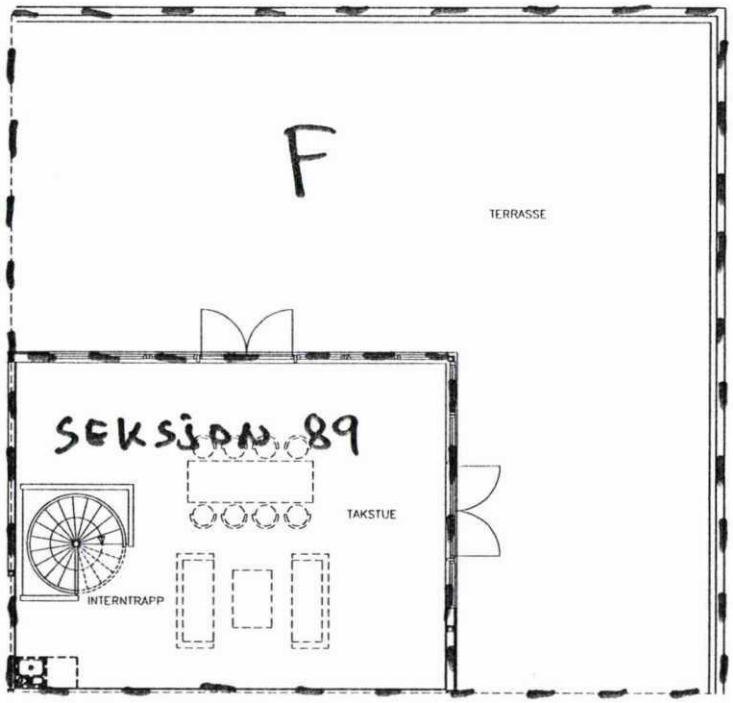
Se plantegning for 4. og 5. etg

Brekkeveien 22, 0883 Oslo

G.nr. 59. B.nr. 395

95

5.ETG.



4.ETG.



F: Fellesareal

Rett kopi bekreftes
Jan Esben Leborg
Advokat

Seksjon nr.89

Se plantegning for 4. og 5. etg.

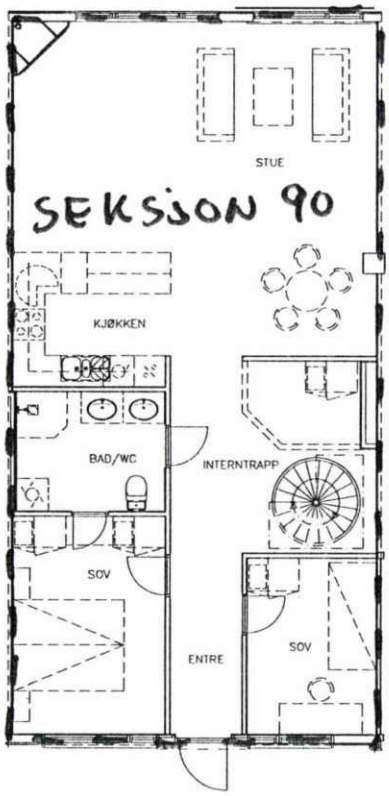
Brekkeveien 22, 0883 Oslo

G.nr. 59. B.nr. 395

96

Rett kopi bekreftes
Jan Esben Leborg
Advokat

F: Fellesareal



4.ETG.



5.ETG.

Seksjon nr.90

Se plantegning for 4. og 5. etg.

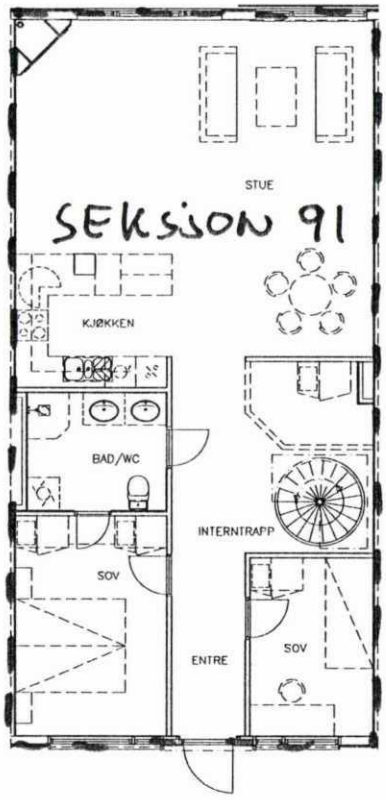
Brekkeveien 22, 0883 Oslo

G.nr. 59. B.nr. 395

97

Rett kopi bekreftes
Jan Esben Leborg
Advokat

F = Fellesareal



4.ETG.



5.ETG.

Seksjon nr.91

Se plantegning for 4. og 5. etg.

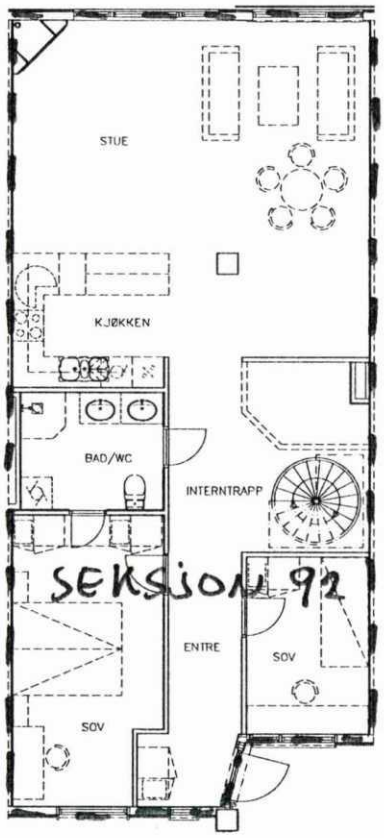
Brekkeveien 22, 0883 Oslo

G.nr. 59. B.nr. 395

98

Rett kopi bekreftes
Jan Esben Leborg
Advokat

F = Fellesareal



4.ETG.



5.ETG.

Seksjon nr.92

Se plantegning for 4 og 5. etg.

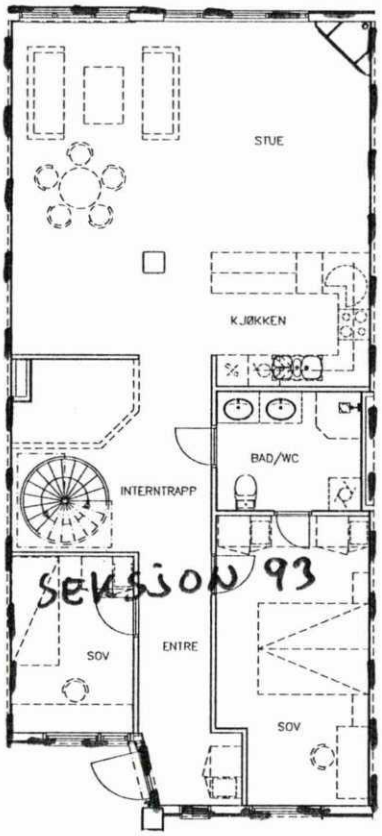
Brekkeveien 22, 0883 Oslo

G.nr. 59. B.nr. 395

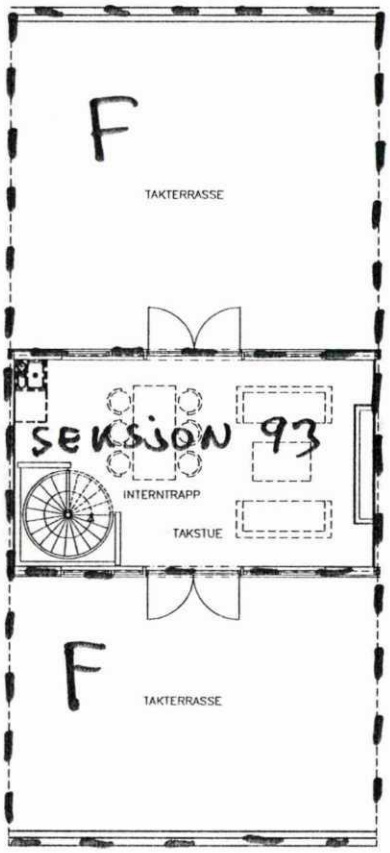
99

Rett kopi bekreftes
Jan Esben Leborg
Advokat

F = Felles areal



4.ETG.



5.ETG.

Seksjon nr.93

Se plantegning for 4 og 5. etg.

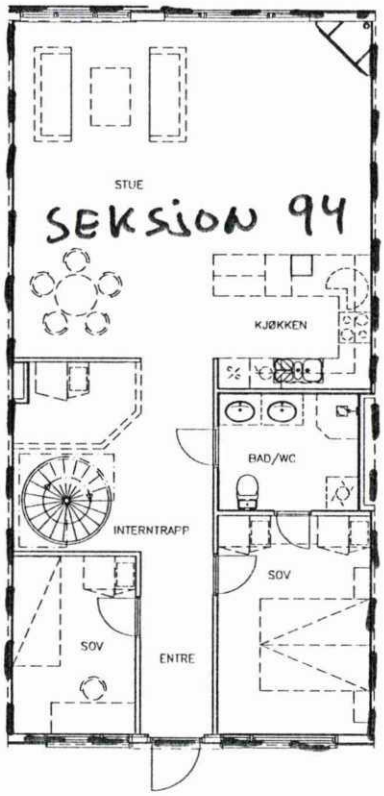
Brekkeveien 22, 0883 Oslo

G.nr. 59. B.nr. 395

100

Rett kopi bekreftes
Jan Esben Leborg
Advokat

F = Fellesareal



4.ETG.



5.ETG.

Seksjon nr.94

Brekkeveien 22, 0883 Oslo

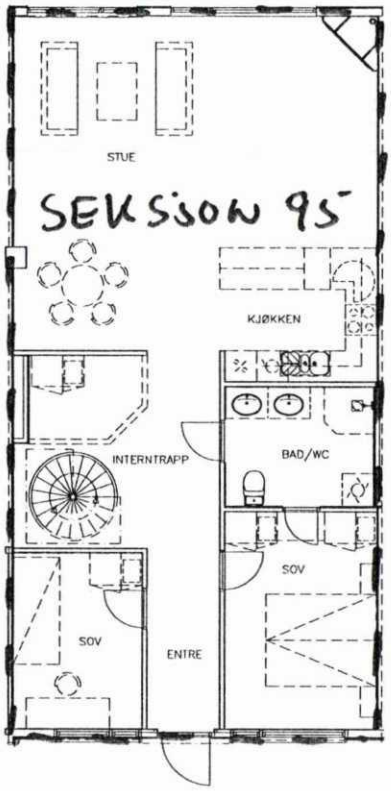
Se plantegning for 4 etg og 5. etg.

G.nr. 59. B.nr. 395

101

Rett kopi bekreftes
Jan Esben Leborg
Advokat

F = Fellesareal



4.ETG.



5.ETG.

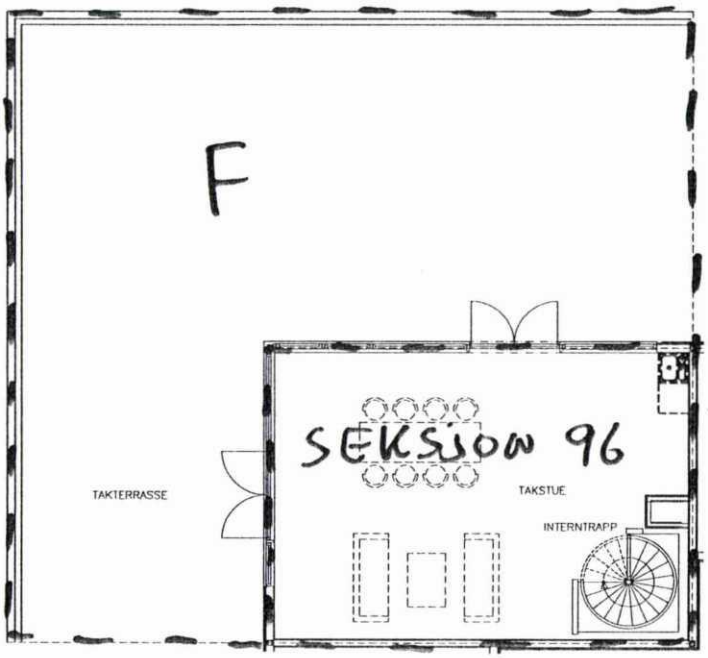
Seksjon nr.95

Se plantegning for 4. og 5. etg

Brekkeveien 22, 0883 Oslo

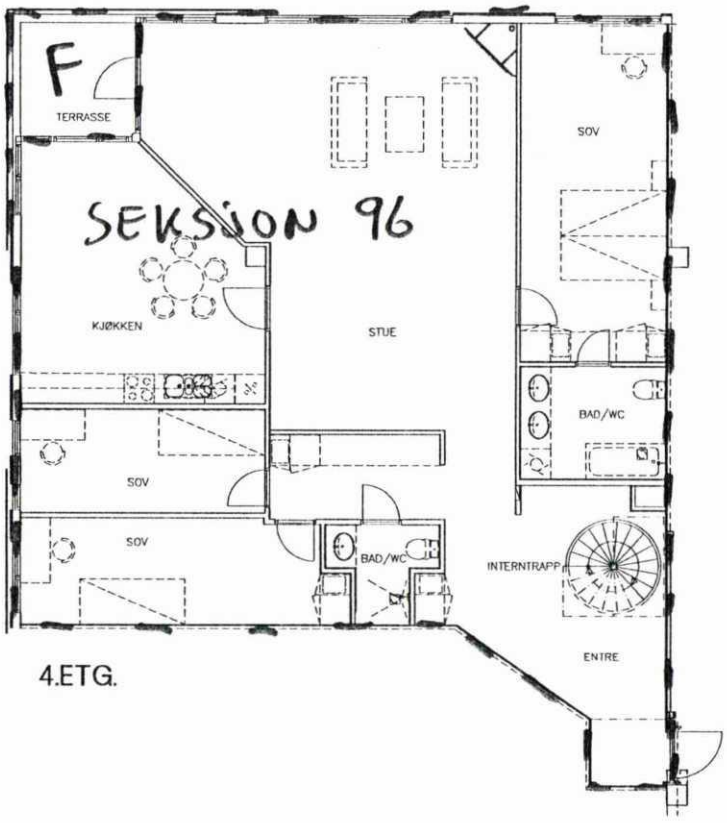
G.nr. 59. B.nr. 395

102



5.ETG.

F = Felles areal



4.ETG.

Rett kopi bekreftes
Jan Esben Leborg
Advokat

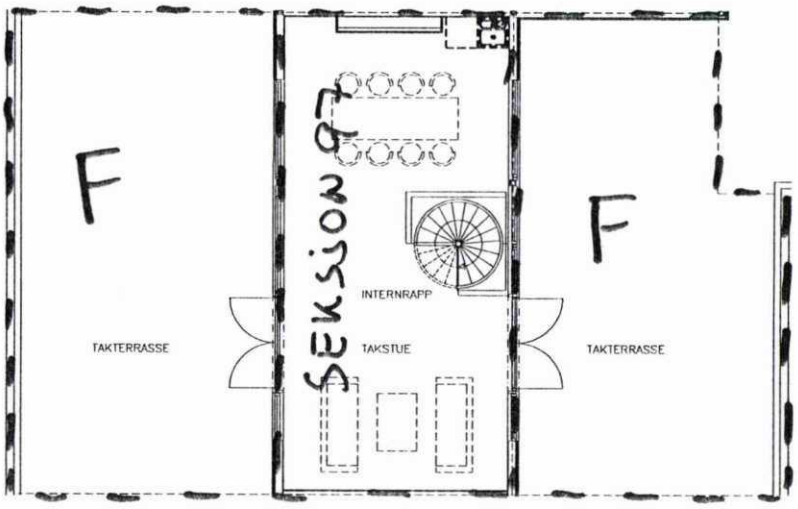
Seksjon nr.96

Se plantegning for 4. og 5. etg.

Brekkeveien 22, 0883 Oslo

G.nr. 59. B.nr. 395

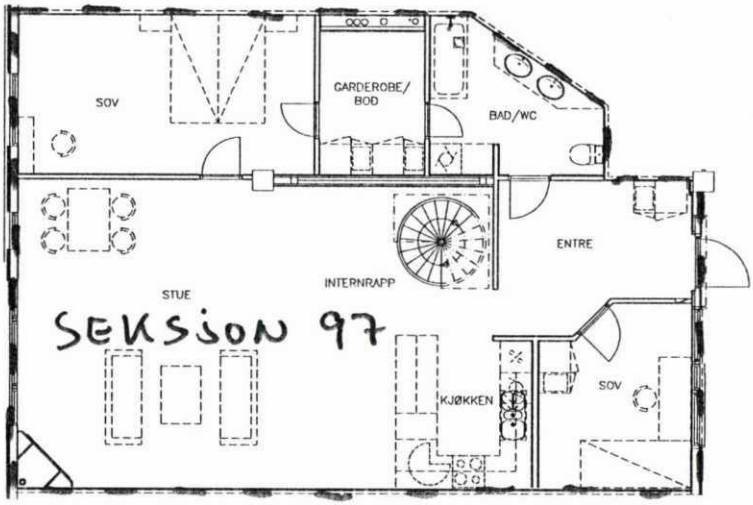
103



5.ETG.

F = Fellesareal

Rett kopi bekreftes
Jan Esben Leborg
Advokat

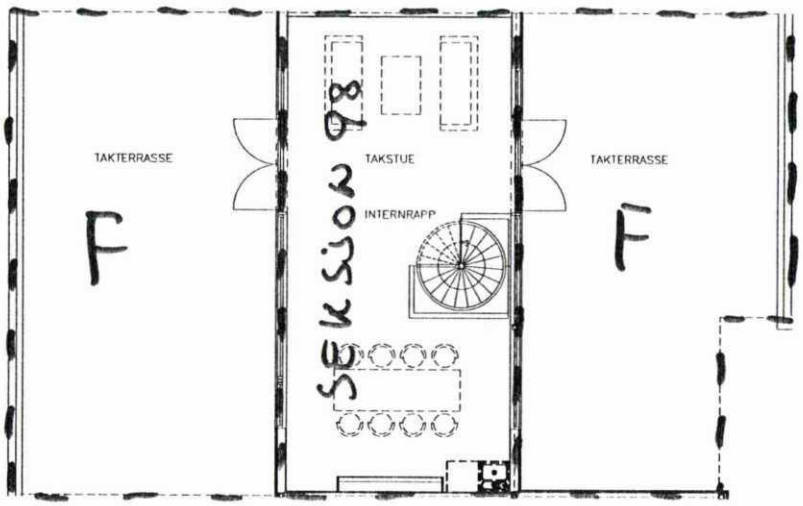


4.ETG.

Seksjon nr.97
Se plantegning for 4. og 5. etg

Brekkeveien 22, 0883 Oslo
G.nr. 59. B.nr. 395

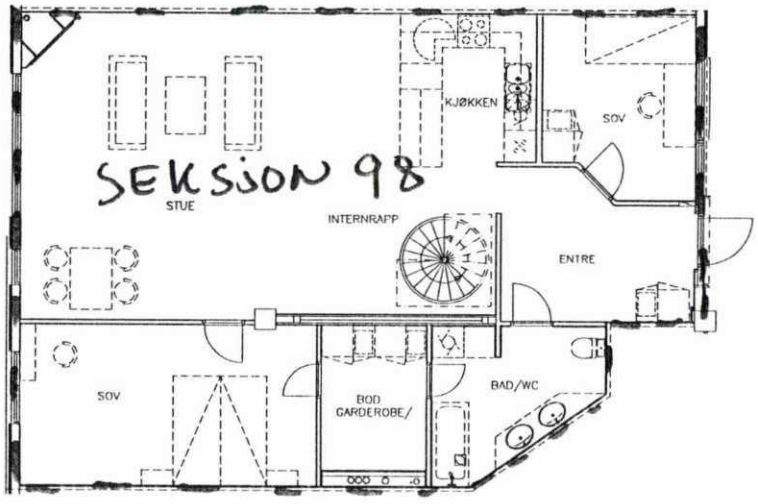
104



5.ETG.

F = Fellesareal

Rett kopi bekreftes
Jan Esben Leborg
Advokat



4.ETG.

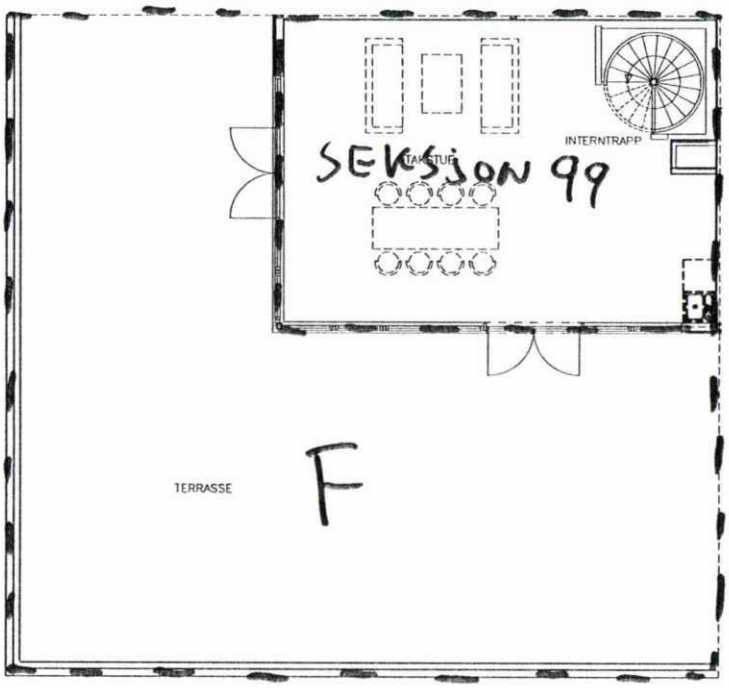
Seksjon nr.98

Se plantegning for 4 og 5. etg

Brekkeveien 22, 0883 Oslo

G.nr. 59. B.nr. 395

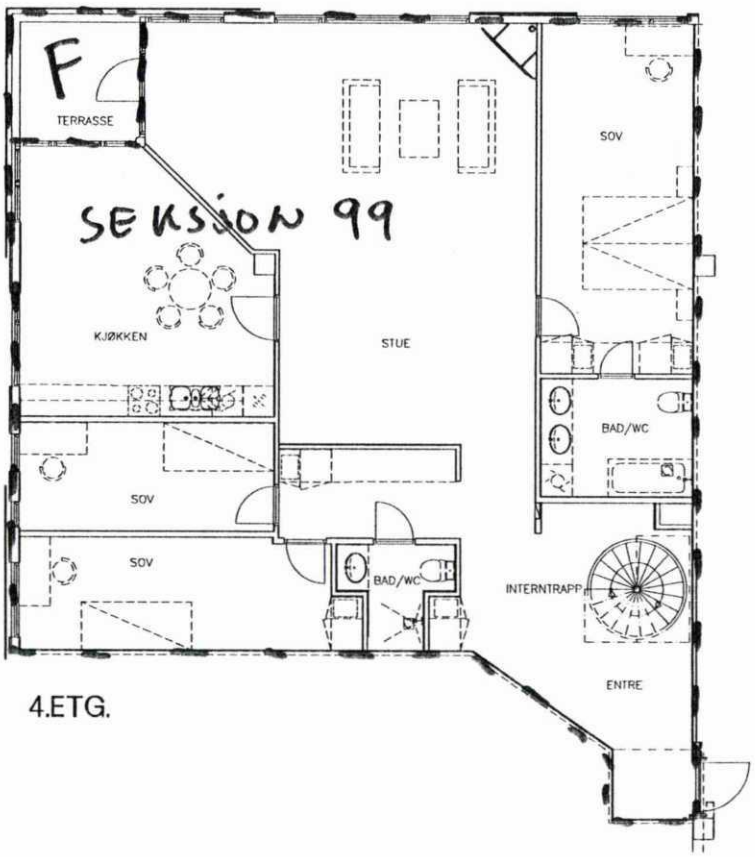
105



5.ETG.

F = Fellesareal

Rett kopi bekreftes
Jan Esben Leborg
Advokat



4.ETG.

Seksjon nr.99

Se plantegning for 4. og 5. etg.

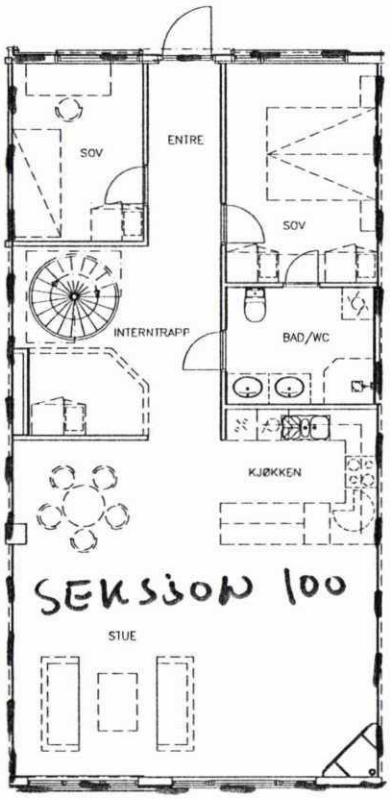
Brekkeveien 22, 0883 Oslo

G.nr. 59. B.nr. 395

106

Rett kopi bekreftes
Jan Esben Leborg
Advokat

F = Fellesareal



4.ETG.



5.ETG.

Seksjon nr.100

Se plantegning for 4 og 5. etg

Brekkeveien 22, 0883 Oslo

G.nr. 59. B.nr. 395

107

Oslo

Utskriftsdato: 15.05.2026

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Om rapporten

I rapporten får du oversikt over kommunale avgifter og eiendomsskatt og eventuelt skyldig beløp/tilgodebeløp. Hvis eiendommen er seksjonert vil du alltid finne eiendomsskatt på seksjonsnummer. På seksjonerte eiendommer vil kommunale avgifter blir fakturert grunneiendommen. Unntaket er hvis eiendommen har fått splittet de kommunale avgiftene på seksjonsnivå. Du kan lese mer om dette på
https://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/kommunale-avgifter/

Eiendomsskatt

Eiendomsskatt blir utskrevet 1. mars. Hvis du henter ut rapporten før 1. mars, vil du få oppgitt fjorårets tall.

Ufakturerte terminer

Terminer som ennå ikke er fakturert er oppgitt med et stipulert beløp. Nøyaktig beløp blir oppgitt etter fakturering.

Forfall og terminer for kommunale avgifter og eiendomsskatt

1. termin forfaller 25. mars
2. termin forfaller 25. mai
3. termin forfaller 25. august
4. termin forfaller 25. oktober

Hvis terminen forfaller på en lørdag eller søndag, blir forfallsdato neste virkedag.

Oslo

Utskriftsdato: 15.05.2026

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-59/395/0/84 DelNr. 1

Eiendomsadresse:	Sagadammen 26 0884 OSLO
Fakturamottaker:	Bakke Kjell Arne Sagadammen 26 0884 OSLO
Eiernavn:	Bakke Kjell Arne

Kommunale avgifter	NOK 0,00
Eiendomsskatt	NOK 3 616,00
Totalt	NOK 3 616,00

År	Resk.År	Term	Skyldig beløp	Tilgode	KID-nummer	Faktura nr	Fakturadato	Forfallsdato
2026	2026	2	**904,00**	**0,00**	26040000235823025	11974009	23.04.2026	26.05.2026
Totalt å betale			**904,00**					

Skyldig beløp betales til Økonomi- og forvaltningsetatens kontonummer 1315 01 02000.

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	*Beløp*
Eiendomsskatt	3 616,00
Totale avgifter	**3 616,00**

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

Skatteetaten

Dato
15.05.2026

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

VICTORIA NILSEN CARROZA
Dælenenggata 40E H0301
0567 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 0301 OSLO

Gnr 59 Bnr 395 Fnr 0 Snr 84

Eiendommens adresse:

Sagadammen 26, 0884 OSLO

Formuesverdi for inntektsåret 2024:

Som primærbolig:	kr 2 527 203
Som sekundærbolig:	kr 10 038 862

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Sagadammen 26

Nabolaget Brekkestranda/Frysja - vurdert av 35 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Kjelsås skole (1-7 kl.) 743 elever, 37 klasser	11 min 0.8 km
Korsvoll skole (1-7 kl.) 604 elever, 25 klasser	25 min 1.9 km
Grefsen skole (1-7 kl.) 734 elever, 37 klasser	4 min 2.4 km
Tåsen skole (1-7 kl.) 644 elever, 28 klasser	5 min 2.7 km
Engebråten skole (8-10 kl.) 619 elever, 38 klasser	17 min 1.4 km
Nydalen videregående skole 960 elever	5 min 2.3 km
Blindern videregående skole 810 elever, 24 klasser	5 min 3.8 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Brekke Linje 54	3 min 0.3 km
Kjelsås stasjon Linje RE30, R31	9 min 0.7 km
Kjelsås Linje 11, 12	12 min 0.9 km
Tåsen Linje 5	4 min 2.3 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	17 min 8.4 km

BARNEHAGER

Stilla barnehage (1-5 år) 38 barn	6 min 0.5 km
Kjelsås skole barnehage (1-5 år) 105 barn	11 min 0.8 km
Haugensjordet barnehage (1-5 år) 69 barn	16 min 1.2 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Kjelsås	5 min
Joker Frysja	6 min

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

VARER/TJENESTER

Tåsen Nærsenter	6 min
Vitusapotek Kjelsås	5 min
Torgbygget Vinmonopol	6 min

SPORT

Frysja - Sandvolleyballbane	7 min
Solligrenda balløkke	6 min
Stadion Fysio/Treningssenter	5 min
EVO Frysja	6 min

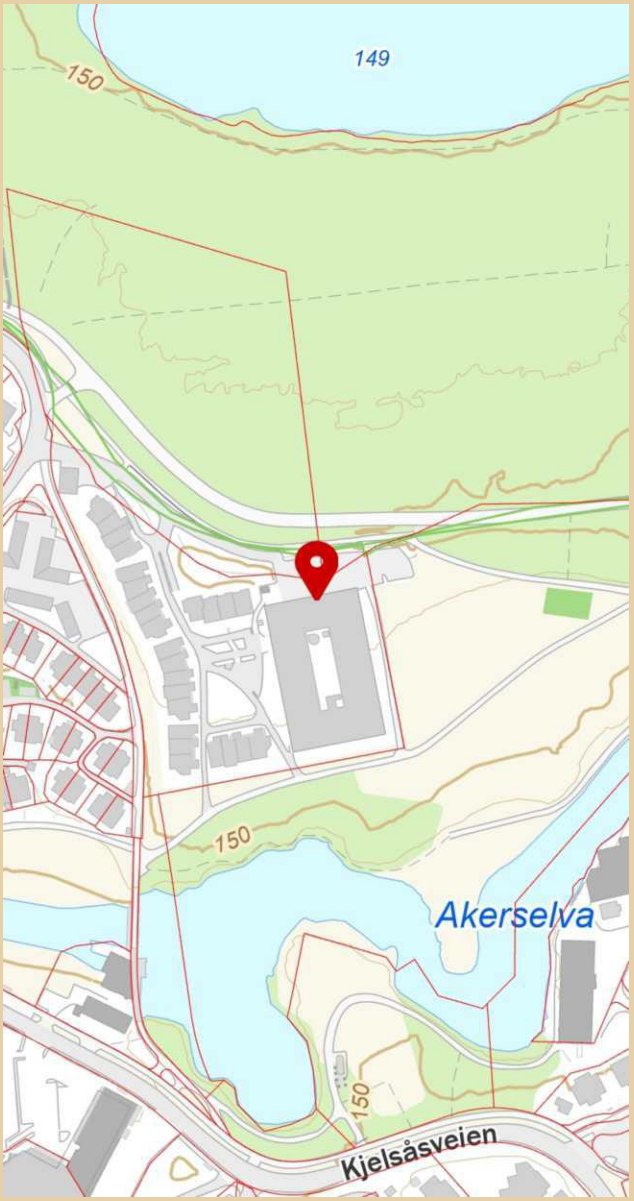
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 98/100

Støynivået
Lite støynivå 95/100

Gateparkering
Lett 89/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Buss
- Egen bil



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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Sagadammen 26, 0884 Oslo
Gnr. 59, Bnr. 395, Snr. 84, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
40260102

Meglerforetak: PrivatMegleren Renommé

Saksbehandler: Sigmund Ruud

Telefon / Mobil: 22 09 22 10 / 906 88 068

E-post: sigmund.ruud@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

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

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.
