

Økern torgvei 16



Velkommen til

Økern Torgvei 16



Salgsoppgaven produsert 5. mai 2025

NYBYEN ØKERN | Høyt og fritt

Unik og rålekker 4-r toppleilighet med terrasse (24 m²) og balkong (7 m²). Nydelig utsikt. 2 garasjeplasser og 2 bad.

Prisantydning	10 900 000,-
Omkostninger	275 550,-
Totalpris	11 175 550,-
Fellesutgifter pr. mnd	5 520,-
BRA-i	99 kvm
Totalt BRA	105 kvm
Soverom	3
Etasje	8

Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	2016
Megler	Dan-Christian Jensen
Telefon	971 93 210
E-post	d.jensen@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Nordvik har gleden av å presentere Økern Torgvei 16. Dette er en unik 4-roms toppleilighet med ekstraordinære kvaliteter som stor terrasse og balkong, 2 garasjeplasser og 2 bad. Leiligheten ligger høyt og fritt, med langstrakt og fin utsikt, og lite innsyn.

Kort fortalt:

- Nyere 4-roms toppleilighet med god standard og flotte solforhold
- Terrasse og balkong med morgen, ettermiddag- og kveldssol sommertid (følg solen)
- 2 garasjepl. med EL-bil lader
- Heis og 2 bad gir enkel hverdag
- Oppvarming, varmtvann (a-konto) og internett inkl.
- Superspennende beliggenhet i det som skal bli Hovinbyens sentrum. Ny park kommer samt nytt idrettsanlegg
- Her er det store planer for framtidig byutvikling, noe som vil gi positive synergier for denne leiligheten. Se http://okernsentrum.no

Se video!

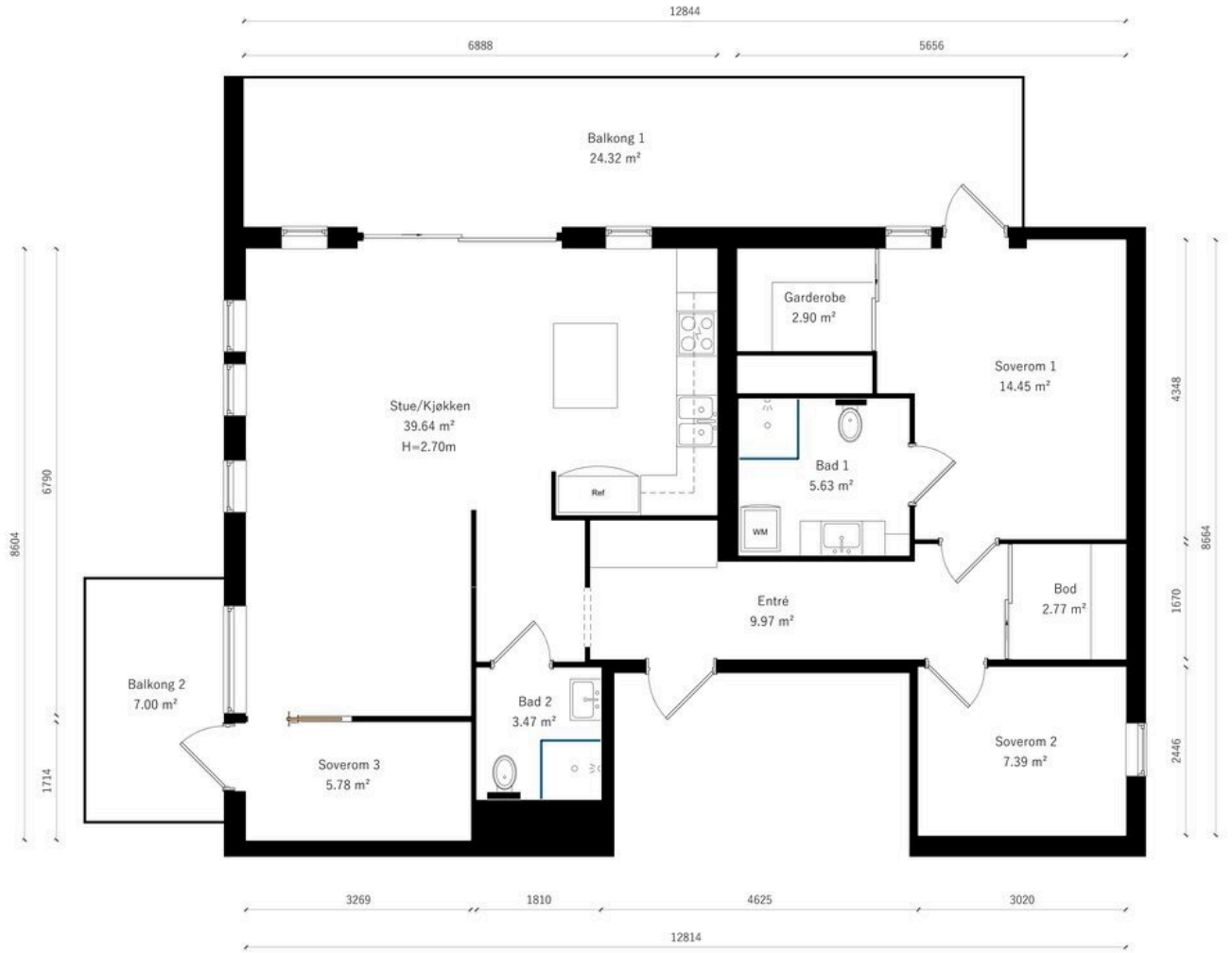
Arealer og innhold

BRA-i:	99 kvm
BRA-e:	6 kvm
Totalt BRA:	105 kvm
TBA:	31 kvm

Beskrivelse

8. etasje:
BRA-i: 99 kvm. Bad stue, entré, kjøkken, 3 soverom, stue, bod, bad soverom, garderobe
Total BRA: 99 kvm.
TBA: 24 kvm. Privat takterrasse
TBA: 7 kvm. Balkong

Underetasje:
BRA-e: 6 kvm. Kjellerbod. Merket med 111.
Total BRA: 6 kvm.



Økern torgvei 16

8.Etasje

Les mer om arealberegningen

©2025 Alle rettigheter reservert

BO3D








































L'ART POUR L'ART
Oslo - No. 1
Les Fauves 1905






INDIAN COURT
FEDERAL BUILDING
GOLDEN GATE INTERNATIONAL EXPO ITION
SAN FRANCISCO 1939












39
38
PARKING
ONLY


379

Informasjon

Økern torgvei 16

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
21-0124/25

Boligtype
Selveierleilighet

Adresse og betegnelse
Økern Torgvei 16, 0580 OSLO
Gnr 123, bnr 1381, snr 111 (ideell andel 1/1) / Gnr 123, bnr 684, snr 1381 (ideell andel 1/90) / Gnr 123, bnr 684, snr 188 (ideell andel 1/333) i Oslo kommune

Selgere
Mats Hofgaard
Janvi Johnsen

Kjøpesum og omkostninger
10 900 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
1 700,- (Adm.gebyr garasjeplasser)
272 500,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
275 550,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
288 250,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
11 175 550,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
11 188 250,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
2016

Etasje
8

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 99 kvm
BRA-e: 6 kvm
Totalt BRA: 105 kvm
TBA: 24 kvm

Beskrivelse:
8. etasje:
BRA-i: 99 kvm. Bad stue, entré, kjøkken, 3 soverom, stue, bod, bad soverom, garderobe

Total BRA: 99 kvm.
TBA: 24 kvm. Privat takterrasse
TBA: 7 kvm. Balkong

Underetasje:
BRA-e: 6 kvm. Kjellerbod. Merket med 111.
Total BRA: 6 kvm.

Innhold

Boligen inneholder: Bad stue, entré, kjøkken, 3 soverom, stue, bod, bad soverom, garderobe.

Himlingshøyde er ca. 2,70 m. i stuen. Ca. 2,40 m. i gangen.

I tillegg disponerer boligen en bod i kjeller på ca. 6 kvm. merket med 111.

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Standard

Entré
Leiligheten har adkomst via heis direkte opp til 8. etasje. Entréen oppleves som romslig og praktisk, med skyvedørsgarderobe plassert hensiktsmessig rett innenfor døren. Inngangsdøren er utstyrt med ID Lock elektronisk dørlås. Dekorative spilevegger med knaggrekker gir et stilrent uttrykk og fungerer godt til oppheng av yttertøy. Det er i tillegg god plass til kommode eller andre garderobeløsninger. Innerst i gangen finner du et innredet omkledningsrom/"walk-in-closet" med skuffer og hyller for oversiktlig oppbevaring.

Stue
Stue og kjøkken er integrert i en åpen og sosial løsning, der rommets L-form gir en naturlig inndeling mellom kjøkken og oppholdsdel. Stuen har svært gode lysforhold takket være store glasskyvedører som leder ut til terrassen. Det er god plass til både sofagruppe og spisebord i full størrelse – perfekt for både hverdag og selskapeligheter. Dekorativ spilevegg med lyslist.

Kjøkken
Kjøkkenet er levert av Norema og har slette, hvite fronter, hvor enkelte skapdører har glassfelt som gir et lett og moderne uttrykk. En romslig kjøkkenøy gir rikelig med arbeidsflate og ekstra lagringsplass. Stekeovn og mikrobølgeovn er integrert i ergonomisk høyde, og kjøkkenet er komplett utstyrt med nisje til kjøleskap og fryser samt vinskap.

Terrasse
Fra stue/kjøkken er det utgang til en nydelig, skjermet terrasse på ca. 24 m^2, vendt mot nordøst – ideell for varme sommerdager. Fra terrassen er det langstrakt og fin utsikt, og solen kan nytes fra soloppgang og til ca. kl. 12:00 på sommerstid. Terrassen er godt tilrettelagt med elektriske markiser, stikkontakt og god plass til både spisegruppe, grill og plantekasser. En innbydende uteplass som kan benyttes store deler av året.

Balkong
I tillegg til terrassen har leiligheten en nordvestvendt balkong på ca. 7,5 m^2 med utgang fra soverom 3 – perfekt for å nyte ettermiddag- og kveldssolen samt solnedgangen sommertid (ca. kl. 13:00-22:00). Nydelig utsikt mot bl.a. Grefsenåsen og mot Holmenkollen.

Hovedsoverom
Hovedsoverommet har god størrelse med plass til dobbeltseng og nattbord, og har direkte utgang til takterrassen. Rommet har tilknyttet et praktisk omkledningsrom/"walk-in-closet" og eget baderom.

Bad (tilknyttet hovedsoverom)
Badet er moderne og stilrent innredet med bred servant og underskap, speilskap med integrert belysning og stikkontakt, samt dusjhjørne med innfellbare dører. Her er det også opplegg og plass for vaskemaskin.

Soverom 2
Dette rommet egner seg godt som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor. Det har utsyn mot nærliggende bebyggelse og grøntarealer, og er utstyrt med solskjerming.

Soverom 3
Det tredje soverommet benyttes i dag som kombinert kontor og gjesterom. Det har skyvedør fra stuen og egen utgang til balkongen. Veggen mellom dette rommet og stuen ble fjernet av forrige eier, men veggen har blitt reetablert (plassert noe annerledes enn opprinnelig) og rommet har blitt gjenopprettet, med en noe mindre størrelse enn originalt.

Innvendige boder / omkledningsrom
Leiligheten disponerer to innvendige boder som i dag er innredet og brukes som "walk-in-closet." Rommene kan selvsagt brukes til annen oppbevaring også.

Annet:

Det er lagt en-stavs parkett på gulv, foruten baderommene, som er flislagt.

Lite innsyn
Det er montert solskjerming på alle soverom og alle vinduer mot vest.

Tilstandsrapport er vedlagt salgsoppgaven og gir utfyllende informasjon om boligens tekniske tilstand.

Parkering

Med boligen selges to garasjeplasser. Begge plassen er opparbeidet med lader til EL-bil. Garasjeplass 1 er merket med nr. 38 og er lokalisert under Nybyen Økern Sør. Garasjeplass 2 (ekstra bred) er merket med 379 og er lokalisert under Nybyen Økern Nord. Garasjeplassene er registrert som andel i realsameie på boligseksjonen. Det påløper felleskostnader på kr. 356 (tot. for begge plassene) pr. mnd. for plassene og administrasjonsgebyr til forretningsfører på kr. 850,- pr. plass.

Plassene kan selges internt i sameiet.

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

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 6.200 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 3.100 kroner for ett år
El-bil : 2.090 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 1.045 kroner for ett år

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

parkering/parkering/beboerparkering/.

Sammendrag selgers egenerklæring

Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?
- Det foreligger planer om utvikling av Økern Torg og Økern sentrum. Videre er det planer om oppgraderinger av idrettsanlegget på Løren banen.

Bygningssakkyndig

Erik Øyum

Byggemåte

Utvendig:

Vinduer: 2- lags isolerglass i trerammer. Kombinasjon av vinduer med sidehengsling med vippefunksjon og ett fastkarmsvinduer.

Dører: Brannsertifisert (EI 30) og lydklassifisert (40 db) inngangsdør. To balkongdører med glassfelt. En skyvedør ut på balkongen med glassfelt. Dørene er produsert i 2016.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Det er to balkonger:

Stor balkong i betong med rekkverk i stål og glass. Gulvet har platting i kompositttbord. Avrenning fra balkongen gjennom åpning i gulvet koblet til nedløp. Høyde på rekkverk er ca. 118-119 cm. Balkongen er på ca. 24 m². Det er lys, markise og stikkontakt på balkongen. Balkongen er omtrent nordøstvendt.

Liten balkong i betong med rekkverk i stål og glass. Gulvet har platting i kompositttbord. Avrenning fra balkongen gjennom åpning i gulvet koblet til nedløp. Høyde på rekkverk er ca. 122 cm. Balkongen er på ca. 7 m². Det er lys og stikkontakt på balkongen. Balkongen er omtrent nordvestvendt.

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn: Boligen har etasjeskille i betong. Det er utført målinger med laservater over to meters lengde og gjennom hele rom på to helt tilfeldige steder/rom i boligen. Det er ikke målt avvik utover toleransekravene angitt i gjeldende fagstandard (NS 3600). Målinger er utført i soverom og i stue.

Største avvik er målt til ca. 3 mm. gjennom hele stuen og ca. 1 mm. på to meters lengde i gang og stue. Andre plasseringer av laser kan gi andre resultater.

TG2
Andre utvendige forhold
Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.
Konsekvens/tiltak: For å lukke avviket ihht NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt. Vurderingen og avviket gjelder ikke byggtekniske forhold, kun det faktum om det finnes en vedlikeholdsrapport.

Vannledninger
Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket. Gjelder over luke på badet.
Konsekvens/tiltak: Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes. Avviket har ingen

praktisk betydning. Det er ved eventuelle lekkasjer og behov for bytte av rør at merking vil lette arbeidet for rørlegger.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Følgende tilbehør medfølger ikke:
- Vaskemaskin
- Taklamper
- Gardiner

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

Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

Adgang til utleie

Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang.

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

Energi og oppvarming

Energimerking

D - grønn
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

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

Oppvarming

Oppvarming med radiatorer og tilførsel av varmt tappevann fra fjernvarmeanlegg. Kostnadene tilknyttet oppvarming og varmtvann er a-konto. Det vil si at man betaler et fastsatt beløp i måneden, via fellesutgiftene. A kontobetalingen står altså for forventet bruk av strøm i en periode. Når den faktiske kostnaden regnes ut senere, sammenliknes denne med a konto-betalingen som er gjennomført. Differansen mellom disse to vil da faktureres eller krediteres. Dette vil si at man må betale mer dersom man har betalt for lite og faktisk forbruk var høyere enn forventet, eller få tilbake penger dersom man har betalt for mye. Techem utfører avregningene årlig.

Elektrisk gulvvarme på badene.

Informasjon om strømforbruk

Selger hadde i fjor et strømforbruk inkl. nettleie på ca. kr. 13 000. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 5 520,- pr. mnd.
Inkluderer: Drift og vedlikehold, akonto fjernvarme og kaldtvann, TV/bredbånd (T-we fra Telenor), grunnpakke, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring m.m.

Herav:
Akonto kaldtvann 812,75
A konto fjernvarme 1 229,85
Felleskostnader 3 048,36
Tv bredbånd 429,00

I tillegg tilkommer kr. 100,- pr. mnd for garasjeplass 38 og kr. 256,- for garasjeplass 379.

Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Eiendomsskatt

Kr 465,- pr. 01.01.2025
I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi. Informasjonen over er hentet fra eiendomsskattelistene.

For mer informasjon rundt beregningsgrunnlaget for eiendommen, se http://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/eiendomsskatt

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 749 251,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 6 997 004,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

Sameiet har avtale med Telenor. I standardpakken er Telenor Bredbånd Fri M - hastighet 150 Mbit inkludert.

Sameiet

Navn og orgnr.

Nybyen Økern Sør Sameie, orgnr. 918408029

Om sameiet

Sameiet består av 217 boligseksjoner 1 næringsseksjon (forretningslokale) og 1 næringsseksjon (p-plasser).

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2024 var kr 4.332.591,-.
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til

kontrakt.
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.
Sameiets revisor er BDO AS.
Energiavregning gjennom Techem (oppvarming og varmtvann).
Sameiet har egen hjemmeside: http://web5.herborvi.no/7466
Styret kan kontaktes på e-post: nybyensor@outlook.com
Boligselskapet har digital adkomstløsning med OBOS Nøkkel på fellesdører/garasjeporter. Mer om OBOS Nøkkel her: obos.no/obos-nokkel/

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse

Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld

Sameiet har ikke langsiktig gjeld.

Fellesformue

Kr 29 779,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Fjorårets regnskap viser et overskudd på 1 355 951 kr. Budsjettet for inneværende år legger til grunn et overskudd på 524 000 kr.

Komplett budsjett og regnskap er vedlagt i salgsoppgaven.

Vedtekter og husordensregler

Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt. Vi oppfordrer alle interessenter til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, protokoller, regnskap m.m.

Dyrehold

Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse eller ulempe for de øvrige beboerne. Ved lufting skal dyr holdes i bånd. Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

1. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor sameiets område.

2. Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.

Sameiets forsikring

If Skadeforsikring
Polisenr. 1328845

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 9 180 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Adkomst

Fra Økern Torgvei, ved Spireaveien.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Økern Torgvei 16 har en sentral beliggenhet i et av Oslos store satsningsområder på Økern, omkranset av Løren, Hasle, Refstad og Risløkka. Det foreligger store planer for området hvor Økern er planlagt å bli Hovinbyens sentrum.

Dette er et moderne boområde med nærhet til flere skoler, barnehager, servicetilbud og fasiliteter. Området har de senere årene hatt en voldsom utvikling, og fremstår i dag som meget attraktivt og tiltalende med et kommende rikt utvalg for beboere. Det er også kort avstand til Storo Storsenter og Linderud Senter.

Hasle-Løren IL er en aktiv klubb med tilbud innenfor fotball, ishockey, ski, innebandy, håndball, sykling og multisport. Løren Idrettspark ligger i rett ved leiligheten og består av kunstgressbaner, klubbhus, Løren ishall og Lørenhallen. Sistnevnte benyttes i all hovedsak til håndball og innebandy. Lørenbanen er delt i to, en stor bane (foran klubbhuset), og en 7-er bane (nærmest Refstad barnehage). Her ligger også en hall og en ishall. Hallen benyttes i hovedsakelig til håndball- og innebandygruppe. Undervisningsbygg Oslo KF har foreslått å omregulere Løren idrettspark fra samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – fortau og friområde – turvei/ skiløype til idrettsanlegg, torg og friområde. Hensikten med forslaget er å legge til rette for ny flerbrukshall og ishall, flere utendørsbaner og at Refstadbekken kan åpnes gjennom området. Forslagsstiller fremmer to alternativ der forskjellen mellom alternativene er plassering av ny flerbrukshall. Plan- og bygningsetaten anbefaler planforslagets alternativ 1 med forbehold om at gesimshøyde for flerbrukshall reduseres og løsning for overvann revideres. Se http://www.okernloren.no/2020/06/16/si-din-mening-om-planforslagene-for-lorenbanen/

Det er også kort vei til Lillomarka som er et eldorado vinter som sommer. Det er flere porter inn til Marka, men de lokale bruker gjerne Grefsenkleiva. Her kan du spenne på deg skiene og få tilgang til et meget rikt løypenett og flere steder hvor du kan stoppe for en kopp kakao og en kanelbolle som f.eks. på Linderudkollen, Lilloseter eller Sinober.

Nært eiendommen ligger også et alpintanlegg, herunder Grefsenkleiva. Dette er en slalåmbakke i østskråningen av Grefsenåsen. Den ble anlagt i 1930-årene og ble utbedret med 2 traséer, lysanlegg og skitrekk i perioden 1960-1978. Bakken er 450 meter lang, 50 meter bred og har en høydeforskjell på 110 meter. Grefsenkleiva er en del av Oslo Skisenter og det foreligger p.t. planer om oppgradering av anlegget.

Nærmeste treningssenter er i dag Condis på Økern bare ca. 4 minutter fra boligen, Sterk eller Jobbsprek på Løren eller SATS på Hasle Torg.

Dagligvarehandelen kan enkelt gjøres på Kiwi som kun er noen minutters gåtur fra leiligheten, ellers er Meny, Rema 1000 og søndagsåpen butikk på Løren i kort avstand fra boligen.
Videre er det kort vei til Løren Torg med bl.a. apotek, blomsterbutikk, treningssenter, frisør og flere spisesteder som f.eks Peppes Pizza, Domino's, Sushi og Kaffebrenneriet.

Godt kollektivtilbud med t-banelinje 4 og 5 på Økern T som tar deg til Oslo Sentrum på kun ca. 10 minutter. Det er også flere busslinjer med hyppige avganger som raskt tar deg til store deler av Oslo. Her går bl.a. buss nr 23, 24, 60

og 67 med ruter i Oslo, Flybussen og regionsbuss nr 345 og 435. Det tar ca.10 min å gå til buss på ring 3 og Flybussekspressen.

Bebyggelse

Det er blokk- og husbebyggelse i området. Området er i stor utvikling.

Skoler og barnehager

I området rundt er det flere barnehager som Nybyen barnehage, Refstad barnehage, Økernly barnehage, Økern barnehage, Espira Spirea barnehage og Orelia barnehage.

Eiendommen sogner til Refstad skole. Dette er en nyoppført skole noen minutter unna.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 02.07.2021.

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

Vegg mellom soverom 3 og stuen ble fjernet av forrige eier. Veggen er nå reetablert med litt annen plassering enn originalt, dvs. den er blitt satt noe lengre inn. Det gjøres oppmerksom på at rommet nødvendigvis ikke tilfredsstiller dagens tekniske krav med henblikk på dagslys, ventilasjon mv. Dette innebærer at selv om det i utgangspunktet ikke er søknadspliktig å endre bruken av et rom fra hoveddel til hoveddel, er det uklart om endringen utløser nye tekniske krav. Kjøper overtar risikoen for dette.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligformål etter bestemmelsene i S-4751, datert 02.04.2014.

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

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:

https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Syd/sydvest i Økern Torgvei 6 m.fl. for eiendommen kommer det skole, park, flerbrukshall, barnehage og bolig med noe næring som vil påvirke denne leilighetens omgivelser og utsyn.

Oppstart av arbeidene med parken er planlagt til høsten 2025. Parken skal være ferdig til skolestart 2027. Flerbrukshallen skal brukes til kroppsøving på dagtid.

Økern skole skal bli en unik og moderne ungdomsskole. Den nye skolen får åtte paralleller, og skal ha plass til totalt 840 elever. Barnehagen skal ha plass til ca. 144 barn fordelt på åtte avdelinger. Parken blir på ca. 40 mål hvor Refstadbekken igjen skal opp i dagen. Per nå har parken arbeidstittel «Refstadparken».

Se: https://www.oslo.kommune.no/slik-bygger-vi-oslo/okern-torg/#gref og https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=201610267

Mens kommunen arbeider med en omregulering av Økern torg, vil en del av arealene brukes til midlertidige kommunale formål som ombrukssentral. Bystyret vedtok detaljregulering av Økern Torgvei 6 mfl. 21. juni 2023 (byrådssak 46/2023). Saksnummer hos kommunen er 201607804.

I Økern Torgvei 2 (rett ved Løren skole) ble det sendt inn reguleringssak på rundt 250 leiligheter med næring på bakkeplan. Kommunens saksnummer er 202302839. I følge kommunalt saksinnsyn har EBY pr. nå trukket saken:

"Sett i lys av pågående politisk behandling av reguleringsplan for Økern Torgvei 6 m.fl. mener EBY det ikke er usannsynlig at det kommer nye føringer om bruk av Økern Torgvei 2. EBY ønsker derfor å
trekke planforslaget slik at det eventuelt kan omarbeides basert på føringer fra kommende bystyrebehandling av Økern torgvei 6 og for å bidra til at det ikke brukes unødige saksbehandlingsressurser i PBE ifm. behandling av planinitiativet i planforum."

I Bystyrets vedtak (byrådssak 46/2023) i forbindelse med Økern Torg-tomten ble det vedtatt at "Bystyret ber byrådet arbeide for at i reguleringen for Økern Torgvei 2 skal Hovinparken utvides på mesteparten av Økern Torgvei 2 og opparbeides med tanke på aktiviteter for barn og unge." Dette innebærer at Hovinparken kan bli utvidet.

Det ble også vedtatt at "Bystyret ber byrådet finne en tomt til ekstra fotballbane i området og legge fram forslag for bystyret innen utgangen av 2023."

I dag er det satt opp en midlertidig svømmehall på tomten og i 2024 ble det sendt inn en søknad om oppføring av tidsbegrenset ishall. Bakgrunnen er at eksisterende Løren ishall skal rives og erstattes med nybygg. Den midlertidige hallen skal være erstatningshall i byggeperioden og vil ha en estimert varighet på ca. 3 år. Hallen vil være en hall for ishockey og kunstløp, og vil primært bli benyttet av barn og unge. Hallen skal bestå av isflate på ca.26x60 meter med et sidebygg som inneholder garderober, driftsrom og tekniske rom.

Området er under omfattende transformasjon og skal utvikles videre de kommende år som er ventet å gi positive synergier for hele området.

Fakta om Økern Sentrum - sammenliknet med dagens situasjon vil planen bidra med:

3.000-4.000 arbeidsplasser
1.500 boliger
Hotell / studentboliger med 250 rom / 400 enheter
45.000 kvm forretning, bevertning, tjenesteyting og kultur
700 meter bekkeåpninger
30.000 kvm offentlig torg og blå-grønt

Se http://okernsentrum.no/

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Kjøp av garasjeeiendom er konsesjonspliktig. Kjøper på undertegne egenerklæring om konsesjonsfrihet (grønt skjema).

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/123/1381/111:
06.10.2016 - Dokumentnr: 915759 - Bruksrett
Gjensidig bruksrett til nødvendig grunn for reparasjon og vedlikehold av bygning/anlegg på gnr. 123 bnr. 684 og 1381
Sletting eller endring kan ikke skje uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:1381
Gjelder denne registerenheten med flere

06.10.2016 - Dokumentnr: 915759 - Bruksrett
Gjensidig rett til bruk av uteoppholdsareal mellom gnr. 123 bnr. 684 og 1381
Sletting eller endring kan ikke skje uten samtykke fra kommunen.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:1381
Gjelder denne registerenheten med flere

09.06.2017 - Dokumentnr: 609178 - Bestemmelse om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:684
Gjelder denne registerenheten med flere

09.06.2017 - Dokumentnr: 609178 - Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:684
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Bestemmelse om adkomst
Gjelder denne registerenheten med flere

08.12.2016 - Dokumentnr: 1141727 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 111
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 100/15112

20.06.2017 - Dokumentnr: 658889 - Reseksjonering
Snr: 111
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 100/15114
Endring av sameiebrøk
Seksjon mottar areal fra fellesareal

03.05.2018 - Dokumentnr: 723517 - Reseksjonering
Snr: 111
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 100/15114
Endring av fellesareal

09.06.2017 - Dokumentnr: 609178 - Bestemmelse om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:684 Snr:1-188
Gjelder denne registerenheten med flere

09.06.2017 - Dokumentnr: 609178 - Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:684 Snr:1-188
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Bestemmelse om adkomst
Gjelder denne registerenheten med flere

Legalpant

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

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

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

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ikke-forbruker – avtalevilkår

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

få

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Provisjon: 0,70% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 76 300,-
Grunnpakke Leilighet kr. 12 500,-
Markedspakke Basis inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 19 320,-

Samlet skal selger betale kr. 159 810,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

Vedlegg til salgsoppgaven

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

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 6. mai 2025

Megler

Dan-Christian Jensen, Fagansvarlig / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 97193210

Meglerforetaket

Nordvik Løren
Lørenveien 44
0585 OSLO
Juridisk navn: Christiania Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 924 831 332

Vedlegg

Økern torgvei 16

Økern torgvei 16

Nabolaget Refstad allé/Økern Torg - vurdert av 166 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Refstad skole (1-7 kl.) 494 elever, 35 klasser	**6 min** 0.5 km
Løren skole (1-7 kl.) 743 elever, 38 klasser	**8 min** 0.6 km
Teglverket skole (1-10 kl.) 661 elever, 48 klasser	**22 min** 1.7 km
Frydenberg skole (8-10 kl.) 506 elever, 30 klasser	**19 min** 1.4 km
Wang Ung Oslo (8-10 kl.) 380 elever, 14 klasser	**21 min** 1.6 km
Kuben videregående skole	**19 min**
Valle Hovin videregående skole	**6 min**

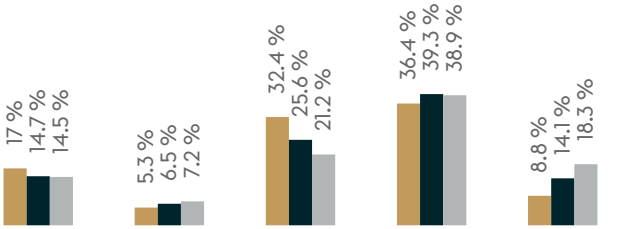
Offentlig transport

Lundliveien Linje 60	**9 min** 0.7 km
Økern Linje 4, 5	**11 min** 0.8 km
Sinsenkrysset Linje 12, 17	**21 min** 1.6 km
Grefsen stasjon Linje RE30, R31	**6 min** 2.5 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	**12 min** 4.9 km

Barnehager

Økernly barnehage (1-5 år) 80 barn	**2 min** 0.1 km
Nybyen barnehage (1-5 år) 101 barn	**7 min** 0.5 km
Økern barnehage (1-5 år) 58 barn	**10 min** 0.7 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Refstad allé/Økern Torg	4 840	2 364
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Kvalitet på skolene

Veldig bra 81/100

Opplevd trygghet

Veldig trygt 80/100

Naboskapet

Godt vennskap 68/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss
- Tog/t-bane

Sport

Løren idrettspark	10 min
Refstad. Roseveien ballplass.	10 min
Sportytude Økern	8 min
Feel24 Økern Brobekk	10 min

«Polig og pent område»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 84/100

Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 82/100



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

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Økern torgvei 16 , 0580 OSLO
OSLO kommune
gnr. 123, bnr. 1381, snr. 111

Sum areal alle bygg: BRA: 105 m² BRA-i: 99 m²



Befaringsdato: 30.04.2025 **Rapportdato:** 05.05.2025 **Oppdragsnr.:** 13722-3068 **Referansenummer:** KW2938

Autorisert foretak: Øyum Takst og Eiendom AS **Sertifisert Takstingeniør:** Erik Øyum **Vår ref:**

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Øyum Takst og Eiendom AS

Øyum Takst og Eiendom AS er del av kontorfellesskapet Taksthuset AS. Taksthuset har lang erfaring og kompetanse på alt innen takstfaget fra næringstakster, boligtakster, tilstandsvurderinger, skjønn, overtakelse av boliger og så videre. Se www.taksthuset.no for kontaktinfo og medarbeidere.

Jeg, Erik Øyum, har jobbet som takstmann siden 2014 og er sertifisert hos Norsk Takst med verditaksering av bolig, tilstandsanalyse av boligeiendom, skjønn og skadetaksering av byggverk.



Rapportansvarlig

Erik Øyum

erik@taksthuset.no
900 88 685

Økern torgvei 16 , 0580 OSLO
Gnr 123 - Bnr 1381
301 OSLO

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Økern torgvei 16 , 0580 OSLO
Gnr 123 - Bnr 1381
301 OSLO

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen fremstår som velholdt, pen og med normal bruksslitasje. Se punkter under konstruksjoner for eventuelle behov i forhold til vedlikehold. Se hovedpunkter lenger bak i rapporten. Under er et kortere sammendrag av hovedpunktene.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2016

UTVENDIG Gå til side

Bygg oppført i bærende konstruksjoner i betong. Fasaden er pusset og malt.

Flatt tak tekket med sveiset banebelegg (takpapp/pvc- membran).

2- lags isolerglass i trerammer. Kombinasjon av vinduer med sidehengsling med vippefunksjon og ett fastkarmsvinduer.

Brannsertifisert (EI 30) og lydklassifisert (40 db) inngangsdør. To balkongdører med glassfelt. En skyvedør ut på balkongen med glassfelt. Dørene er produsert i 2016.

Det er to balkonger: Stor balkong i betong med rekkverk i stål og glass. Balkongen er på ca. 24 m². Det er lys, markise og stikkontakt på balkongen. Balkongen er omtrent nordøstvendt. Liten balkong i betong med rekkverk i stål og glass. Balkongen er på ca. 7 m². Det er lys og stikkontakt på balkongen. Balkongen er omtrent nordvestvendt.

INNVENDIG Gå til side

Gulv: 1- stavs parkett. Veggflater: Malte flater. Spilevegg i stuen. Fliser mellom benkeskap og overskap på kjøkkenet. Himling: Malt himling. Synlige elementskjøter i stue og soverom. Downlights i gangen. Det må påregnes at det kan forekomme bruksmerker etter normal bruk, veggfester etc.

Boligen har etasjeskille i betong. Det er utført målinger med laservater over to meters lengde og gjennom hele rom på to helt tilfeldige steder/rom i boligen. Det er ikke målt avvik utover toleransekravene angitt i gjeldende fagstandard (NS 3600). Målinger er utført i soverom og i stue.

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

Profilerte innerdører med terskler.

Oppvarming: Radiatorer tilkoblet fellesanlegg. Varme i baderomsgulvene. Eier opplyser at alle varmekilder fungerer.

VÅTROM Gå til side

Bad stue:

Flislagt bad med nedsenket dusjnisje innfellbare dusjdører, servant med ett greps blandebatteri og vegghengt toalett med utenpåliggende sisterne. Det er utført fuktsøk på overflater uten at unormale verdier ble avdekket.

Eier opplever ikke problemer med badet. Badet er fra byggeår.

Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelse/oppbygging. Undersøkelsene baserer seg på synlige og tilgjengelige bygningsdeler.

Avtrekksventil tilkoblet balansert ventilasjon. Overstrømmingsspalte under baderomsdøren.

Hulltaking er ikke foretatt. Dette begrunnes med at våtsonen bak dusjen, som den mest fuktutsatte delen av badet, vender mot nabo og oppgang. Det er mulig å ta hull eksempelvis fra stuesiden, men dette er vurdert som uten nytteverdi siden det ikke er noen form for vannbelastning på denne delen av veggen.

Det er utført fuktsøk på overflater med Protimeter Surveymaster uten å avdekke unormale verdier.

Bad soverom:

Flislagt bad med nedsenket dusjnisje innfellbare dusjdører, servant med ett greps blandebatteri og vegghengt toalett med utenpåliggende sisterne. Opplegg for vaskemaskin. Det er utført fuktsøk på overflater uten at unormale verdier ble avdekket.

Eier opplever ikke problemer med badet. Badet er fra byggeår.

Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelse/oppbygging. Undersøkelsene baserer seg på synlige og tilgjengelige bygningsdeler.

Avtrekksventil tilkoblet balansert ventilasjon. Overstrømmingsspalte under baderomsdøren.

Det er utført hulltaking bak dusjen i tilstøtende garderobe. Det er isolasjon i veggen. Isolasjon begrenser innsyn i stor grad. Det er stålprofiler i veggen (ikke treverk). Det er ikke avdekket misfarging, lukt eller måleverdier som indikerer fukt.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning fra Norema med glatte fronter. Laminat benkeplate med oppvaskkum og ett greps svingbart blandebatteri. Induksjon koketopp. Innebygget stekeovn og mikroovn i høyskap. Det er satt inn vinskap. Nisje til kjøleskap/fryser (ekstra bredde, ca. 120 cm.) Integrert oppvaskmaskin. Ingen utslag på fuktsøk foran benkeskap. Ingen synlige lekkasjer. Det er installert lekkasjestopper. Komfyrvakt integrert i ventilatoren.

Ventilator tilkoblet kanal.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrør kjøkken: Rørstusser trukket av veggen i benkeskapet med stoppekraner. Det er lekkasjestopper i benkeskapet. Bad i stue: Skjult anlegg. Rørstusser i servantskapet med stoppekraner. Stoppekraner på dusjbatteriet (må benyttes skrutrekker). Drensåpning ut på badet fra røropplegg plassert i skap i oppgangen. Bad soverom: Skjult anlegg. Rørstusser i servantskapet med stoppekraner. Stoppekraner på dusjbatteriet (må benyttes skrutrekker). Rørskap over dusjen med samlestokker og stoppekraner. Oppgang: Rørskap med samlestokker og stoppekraner Det er kursoversikt i skapet.

Synlige avløpsrør er av plast. Soilrør er ikke tilgjengelig inne i leiligheten.

Økern torgvei 16 , 0580 OSLO
Gnr 123 - Bnr 1381
301 OSLO

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Beskrivelse av eiendommen

Balansert ventilasjon. Avtrekksventiler er plassert på bad og i boder. Ventilator på kjøkkenet. Tilluftsventiler i soverom og stue. Overstrømmingsspalter under dørene. Ventilasjon på bad og kjøkken er vurdert i egne poster.

Radiatorer tilkoblet vannbåren varme. (Fjernvarme). Fellesanlegg er ikke vurdert utenfor leiligheten. Ingen synlige lekkasjer fra radiatorer.

Varmtvann leveres fra fellesanlegg. Det er konstatert at det er varmt vann i alle blandebatterier. Fellesanlegg utenfor leiligheten er ikke inspisert.

Sikringsskap i boden på soverommet med automatsikringer, overspenningsvern og jordfeilbrytere. Forskriftsmessig brukerveiledning til jordfeilbryter, overspenningsvern og kursoversikt. 12 kurser. Hovedbryter på 63 A.

Brannvarslere i leiligheten. Forskriftsmessig brannslukningsapparat. (6 kg. pulverapparat merket ABC). Det er sprinkleranlegg i leiligheten.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

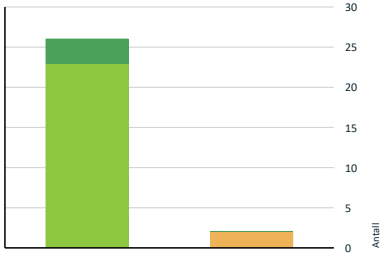
Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten er utført med begrensninger som følger av at boligen er innredet på befaringen. Tunge møbler o.l. blir normalt ikke flyttet på. Skader eller mangler som kan være skjult bak innredning kan derfor ikke oppdages ved befaringen. Servitutter og heftelser som hefter ved eiendommen er ikke vurdert, med mindre det er angitt i rapporten. Der det i rapporten er foretatt antagelser, er dette normalt fordi forholdet ikke lot seg faktasjekke. Funksjonstesting av tekniske installasjoner er ikke foretatt med mindre det går frem av rapporten.

Eier er alltid kilde til opplysninger i rapporten hvis det ikke er oppgitt andre kilder.

Det anbefales å lese all tilgjengelig informasjon (egenerklæring, årsmøteinnkallinger o.s.v.) for å sikre seg best mulig informasjon om boligen. Interessenter har en selvstendig undersøkelsesplikt. Fremlagt dokumentasjon kan generelt variere fra oppdrag til oppdrag.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Boligbygg med flere boenheter

Økern torgvei 16 , 0580 OSLO
Gnr 123 - Bnr 1381
301 OSLO

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2016

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Bolig

Standard
Leiligheten har en standard med parkett, malte flater og fliser. Se også beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Boligen fremstår som velholdt, pen og med normal bruksslitasje. Se punkter under konstruksjoner for eventuelle behov i forhold til vedlikehold.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

2- lags isolerglass i trerammer. Kombinasjon av vinduer med sidehengsling med vippefunksjon og ett fastkarmsvinduer.

Årstall: 2016 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Brannsertifisert (EI 30) og lydklassifisert (40 db) inngangsdør. To balkongdører med glassfelt. En skyvedør ut på balkongen med glassfelt. Dørene er produsert i 2016.

Årstall: 2016 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er to balkonger:

Stor balkong i betong med rekkverk i stål og glass. Gulvet har platting i kompositttbord. Avrenning fra balkongen gjennom åpning i gulvet koblet til nedløp. Høyde på rekkverk er ca. 118-119 cm. Balkongen er på ca. 24 m². Det er lys, markise og stikkontakt på balkongen. Balkongen er omtrent nordøstvendt.

Liten balkong i betong med rekkverk i stål og glass. Gulvet har platting i kompositttbord. Avrenning fra balkongen gjennom åpning i gulvet koblet til nedløp. Høyde på rekkverk er ca. 122 cm. Balkongen er på ca. 7 m². Det er lys og stikkontakt på balkongen. Balkongen er omtrent nordvestvendt.

TG 2 Andre utvendige forhold

Fra gjeldende standard: "For boliger med fellesdel skal teknisk rapport for fellesdelene etterspørres. Dersom det foreligger en rapport, så skal den vurderes med hensyn på relevans og egnethet og vedlegges som grunnlag for tilstandsanalysen. Rapportens alder skal framkomme."

"Mangel av rapport for fellesdeler registreres som et avvik."

Vurdering av avvik:
• Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Konsekvens/tiltak
• For å lukke avviket ihht NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

Vurderingen og avviket gjelder ikke byggtekniske forhold, kun det faktum om det finnes en vedlikeholdsrapport.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulv: 1- stavs parkett. Veggflater: Malte flater. Spilevegg i stuen. Fliser mellom benkeskap og overskap på kjøkkenet. Himling: Malt himling. Synlige elementskjøter i stue og soverom. Downlights i gangen. Det må påregnes at det kan forekomme bruksmerker etter normal bruk, veggfester etc.

Det er opplyst at maler skal inn og male over diverse småskader og riss/sprekker i enkelte hjørner før salg.

Årstall: 2017 **Kilde:** Andre opplysninger: Byggeår

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Boligen har etasjeskille i betong. Det er utført målinger med laservater over to meters lengde og gjennom hele rom på to helt tilfeldige steder/rom i boligen. Det er ikke målt avvik utover toleransekravene angitt i gjeldende fagstandard (NS 3600). Målinger er utført i soverom og i stue.

Største avvik er målt til ca. 3 mm. gjennom hele stuen og ca. 1 mm. på to meters lengde i gang og stue. Andre plasseringer av laser kan gi andre resultater.

TG 0 Radon

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

Det finnes fire aktsomhetsgrader: Usikker, moderat til lav, høy og særlig høy. I følge radonkart over dette området er området vurdert med moderat til lav aktsomhetsgrad. (http://geo.ngu.no/kart/radon/).

TG 1 Innvendige dører

Tilstandsrapport

Profilerte innerdører med terskler.

Oppvarming

Radiatorer tilkoblet fellesanlegg. Varme i baderomsgulvene. Eier opplyser at alle varmekilder fungerer.

Dette punktet er kun ment som informasjon og er ikke vurdert med tilstandsgrad.

VÅTROM

8. ETASJE > BAD STUE

Generell

Flislagt bad med nedsenket dusjnisje innfellbare dusjdører, servant med ett greps blandebatteri og vegghengt toalett med utenpåliggende sisterne. Det er utført fuktsøk på overflater uten at unormale verdier ble avdekket.

Eier opplever ikke problemer med badet. Badet er fra byggeår.

Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelse/oppbygging. Undersøkelsene baserer seg på synlige og tilgjengelige bygningsdeler.

8. ETASJE > BAD STUE

TG 1 **Overflater vegger og himling**

Fliser på veggene. Malt glatt himling med downlights.

8. ETASJE > BAD STUE

TG 1 **Overflater Gulv**

Flislagt gulv med gulvvarme (elektrisk). Det er nedsenket dusjnisje. Punktsjekk med vater viser fall mot sluk på hele gulvet. Høyde fra overkant slukrist til underkant terskel er ca. 35 mm. Høyde på terskel er ca. 12 mm. Ved testing av dusjen renner vannet mot sluket.

8. ETASJE > BAD STUE

TG 1 **Sluk, membran og tettesjikt**

Plastsluk i dusjen med synlig membranmansjett.



Sluk.

8. ETASJE > BAD STUE

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Innredning med servant og underskap med ett greps blandebatteri. Dusjbatteri med hånddusj. Vegghengt toalett med utenpåliggende sisterne.

8. ETASJE > BAD STUE

TG 1 **Ventilasjon**

Avtrekksventil tilkoblet balansert ventilasjon. Overstrømmingsspalte under baderomsdøren.



Test av avtrekk. Papiret henger.

8. ETASJE > BAD STUE

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt. Dette begrunnes med at våtsonen bak dusjen, som den mest fuktutsatte delen av badet, vender mot nabo og oppgang. Det er mulig å ta hull eksempelvis fra stuesiden, men dette er vurdert som uten nytteverdi siden det ikke er noen form for vannbelastning på denne delen av veggen.

Det er utført fuktsøk på overflater med Protimeter Surveymaster uten å avdekke unormale verdier.

8. ETASJE > BAD SOVEROM

Generell

Økern torgvei 16 , 0580 OSLO
Gnr 123 - Bnr 1381
301 OSLO

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport

Flislagt bad med nedsenket dusjnisje innfellbare dusjdører, servant med ett greps blandebatteri og vegghengt toalett med utenpåliggende sisterne. Opplegg for vaskemaskin. Det er utført fuktsøk på overflater uten at unormale verdier ble avdekket.

Eier opplever ikke problemer med badet. Badet er fra byggeår.

Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelse/oppbygging. Undersøkelsene baserer seg på synlige og tilgjengelige bygningsdeler.

8. ETASJE > BAD SOVEROM

TG 1 **Overflater vegger og himling**

Fliser på veggene. Malt glatt himling med downlights.

8. ETASJE > BAD SOVEROM

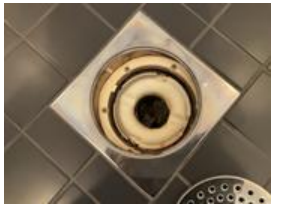
TG 1 **Overflater Gulv**

Flislagt gulv med gulvvarme (elektrisk). Det er nedsenket dusjnisje. Punktsjekk med vater viser fall mot sluk på hele gulvet. Høyde fra overkant slukrist til underkant terskel er ca. 40 mm. Høyde på terskel er ca. 10 mm. Ved testing av dusjen renner vannet mot sluket.

8. ETASJE > BAD SOVEROM

TG 1 **Sluk, membran og tettesjikt**

Sluk med klemring og synlig membranmansjett.



Sluk.

8. ETASJE > BAD SOVEROM

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Innredning med servant og underskap med ett greps blandebatteri. Dusjbatteri med hånddusj. Opplegg for vaskesøyle. Vegghengt toalett med utenpåliggende sisterne.

8. ETASJE > BAD SOVEROM

TG 1 **Ventilasjon**

Avtrekksventil tilkoblet balansert ventilasjon. Overstrømmingsspalte under baderomsdøren.

8. ETASJE > BAD SOVEROM

TG 0 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Det er utført hulltaking bak dusjen i tilstøtende garderobe. Det er isolasjon i veggen. Isolasjon begrenser innsyn i stor grad. Det er stålprofiler i veggen (ikke treverk). Det er utført fuktmåling, sett og luktet etter fukt/misfarging/mugglukt. Fuktmåling (etter relativ fuktighet) er utført med Protimeter Hygromaster 2 med forlengerkabel. Det er ikke avdekket misfarging, lukt eller måleverdier som indikerer fukt.

Temperatur og relativ fuktighet endrer seg over tid og andre målinger kan gi andre resultater.



Fuktmåling i hulrom i veggen bak dusjen.

KJØKKEN

8. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Kjøkkeninnredning fra Norema med glatte fronter. Laminat benkeplate med oppvaskkum og ett greps svingbart blandebatteri. Induksjon koketopp. Innebygget stekeovn og mikroovn i høyskap. Det er satt inn vinskap. Nisje til kjøleskap/fryser (ekstra bredde, ca. 120 cm.) Integrert oppvaskmaskin. Ingen utslag på fuktsøk foran benkeskap. Ingen synlige lekkasjer. Det er installert lekkasjestopper. Komfyrvakt integrert i ventilatoren.

8. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Ventilator tilkoblet kanal.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 **Vannledninger**

Tilstandsrapport

Vannrør kjøkken: Rørstusser trukket av veggen i benkeskapet med stoppekraner. Det er lekkasjestopper i benkeskapet. Bad i stue: Skjult anlegg. Rørstusser i servantskapet med stoppekraner. Stoppekraner på dusjbatteriet (må benyttes skrutrekker). Drensåpning ut på badet fra røropplegg plassert i skap i oppgangen. Bad soverom: Skjult anlegg. Rørstusser i servantskapet med stoppekraner. Stoppekraner på dusjbatteriet (må benyttes skrutrekker). Rørskap over dusjen med samlestokker og stoppekraner. Oppgang: Rørskap med samlestokker og stoppekraner. Det er kursoversikt i skapet.

Vurdering av avvik:

• Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Gjelder over luke på badet.

Konsekvens/tiltak

• Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

Avviket har ingen praktisk betydning. Det er ved eventuelle lekkasjer og behov for bytte av rør at merking vil lette arbeidet for rørlegger.



Rørskap i oppgangen.

TG 1 Avløpsrør

Synlige avløpsrør er av plast. Soilrør er ikke tilgjengelig inne i leiligheten. Vurderingen gjelder synlige rør, men baseres også på alder der hvor rørene ikke er tilgjengelige for inspeksjon. Soilrør er som regel borettslagets/sameiets ansvarsområde. Avløpsrør under servanter og oppvaskkum er som regel eiers ansvar. Vurderingen gjelder interne rør.

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon. Avtrekksventiler er plassert på bad og i boder. Ventilator på kjøkkenet. Tilluftsventiler i soverom og stue. Overstrømmingsspalter under dørene. Ventilasjon på bad og kjøkken er vurdert i egne poster.

TG 1 Varmesentral

Radiatorer tilkoblet vannbåren varme. (Fjernvarme). Fellesanlegg er ikke vurdert utenfor leiligheten. Ingen synlige lekkasjer fra radiatorer.

Eier opplyser at anlegget fungerer som det skal.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvann leveres fra fellesanlegg. Det er konstatert at det er varmt vann i alle blandebatterier. Fellesanlegg utenfor leiligheten er ikke inspisert.

TG 1 Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Sikringsskap i boden på soverommet med automatsikringer, overspenningsvern og jordfeilbrytere. Forskriftsmessig brukerveiledning til jordfeilbryter, overspenningsvern og kursoversikt. 12 kurser. Hovedbryter på 63 A.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2016 Byggeår.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Det er fremvist samsvarserklæring på nytt anlegg utført i 2016. Arbeidene er utført av Ørnulf Wiig Installasjon AS. Se erklæringen for nærmere spesifikasjon.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Økern torgvei 16 , 0580 OSLO
Gnr 123 - Bnr 1381
301 OSLO

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Nei

Generell kommentar

I følge gjeldende fagstandard (NS 3600) skal det gis opplysninger om inspektørens elektrokompetanse). Undertegnede er ikke utdannet innen elektrofaget.



Sikringsskap.

TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Brannvarslere i leiligheten. Forskriftsmessig brannslukningsapparat. (6 kg. pulverapparat merket ABC). Det er sprinkleranlegg i leiligheten.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Økern torgvei 16 , 0580 OSLO
Gnr 123 - Bnr 1381
301 OSLO

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

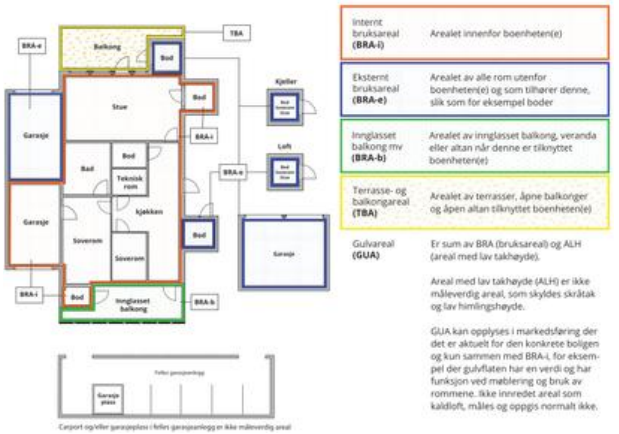
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m.Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom,eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse,rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Økern torgvei 16 , 0580 OSLO
Gnr 123 - Bnr 1381
301 OSLO

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
8. etasje	99			99	31
Kjeller		6		6	
SUM	**99**	**6**			**31**
SUM BRA	**105**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
8. etasje	Bad stue, entré, kjøkken, 3 soverom, stue, bod, bad soverom, garderobe		
Kjeller		Kjellerbod	

Kommentar

Himlingshøyde er ca. 2,70 m. i stuen. Ca. 2,40 m. i gangen.

To balkonger (TBA) avrundet til 31 m² samlet areal.

Kjellerbod (BRA-e) avrundet til 6 m². Boden er merket med 111. Borettslag/sameier kan av forskjellige årsaker endre plassering av tilhørende boder. Arealer (BRA-e) kan dermed endres.

Leiligheten har to p-plasser i felles garasjeanlegg med adkomst gjennom kjøreport og gangadkomst fra oppgang. Det er montert elbillader på begge plassene. Plass nr. 38 er ca. 241 cm. bred og plass 379 er ca. 340 cm. bred.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	91	8

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
30.4.2025	Erik Øyum	Takstingeniør
	Janvi Johnsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	123	1381		111	9180 m²	Kartverket	Eiet

Adresse
Økern torgvei 16

Hjemmelshaver
Johnsen Janvi Åse, Hofgaard Mats

Eierandel
100 / 15114

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beliggende på Refstad/ Økern i Oslo. Gangavstand til forretninger og servicetilbud. Godt utbygget kollektivtilbud med buss og T- bane. Nærmeste matforretning er Kiwi Økernveien. I området ligger Lørenparken, Løren ishall, kunstgressbaner, skoler og barnehager med mer.

Adkomstvei

Offentlig, kommunal vei.

Tilknytning vann

Offentlig, kommunal tilknytning. Privat stikkledning på egen eiendom.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Regulert til boliger. Reguleringsplan S-4751.

Skattetakst og formuesverdi

År	Kommentar
2024	Fås ved henvendelse til ligningskontoret

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie

Kommentar
Beboere må selv tegne innbo-/løsøreforsikring

Økern torgvei 16 , 0580 OSLO
Gnr 123 - Bnr 1381
301 OSLO

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Forretningsførerinfo	30.04.2025		Fremvist		Nei
Kommunalinformasjon	05.05.2025		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	05.05.2025		Fremvist		Nei
Tegninger	05.05.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	05.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Økern torgvei 16 , 0580 OSLO
Gnr 123 - Bnr 1381
301 OSLO

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

• For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Økern torgvei 16 , 0580 OSLO
Gnr 123 - Bnr 1381
301 OSLO

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her
Personvernerklæring - iVerdi

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/KW2938

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
4. mai 2025

Oppdragsnummer
21-0124/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Økern torgvei 16, 0580 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Løren

Selgere
Mats Hofgaard, Janvi Johnsen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
14. mars 2022

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 1328845
Forsikret i: IF skadeforsikring

Utført arbeid

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Feil og mangler

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei

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

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

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Ja, da dokumentasjon foreligger fra tidligere salg/ kjøp

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

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

Beskriv: Det foreligger planer om utvikling av Økern Torg og Økern sentrum. Videre er det planer om oppgraderinger av idrettsanlegget på Løren banen

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

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

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

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

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

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

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

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 21-0124/25

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 7466
NYBYEN ØKERN SØR SAMEIE

Velkommen til årsmøte i NYBYEN ØKERN SØR SAMEIE

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

Dato for årsmøtet:
5. mai 2025 kl. 18:00, Klubbhuset på Lørenbanen (Spireaveien 3).

Hvem kan stemme på årsmøtet?
Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling
1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Innkomne forslag - endring av Husordensreglene
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i NYBYEN ØKERN SØR SAMEIE

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Styreleder Heidi Sønsthagen er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble styremedlem Kristin Oftedal foreslått. Protokollvitner 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%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. Årsrapport 2024.pdf
2. Årsregnskap 2024.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås uendret fra 2024 og satt til kr 393.000 for kalenderåret 2025 med utbetaling i desember 2025.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 393.000 for kalenderåret 2025 og utbetales i desember 2025.

Sak 7

Innkomne forslag - endring av Husordensreglene

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Dagens ordlyd i Husordensreglene har behov for noe justering da det blant annet har vært lovendringer, som gjør at lovhenvisninger er feil. Videre er det enkelte steder inkonsistent terminologi, samt at enkelte forhold beskrevet ikke stemmer overens med dagens praksis i sameiet eller hos forretningsfører.

Styrets innstilling

I vedlagte Husordensregler fremgår foreslåtte endringer i teksten ved at gammel tekst er overstrøket og ny tekst er understreket. Med unntak av følgende to forslag er det i det alt vesentligste ingen realitetsendring av Husordensreglene.

1. Det foreslås innført regler for postkassemerking, se punkt 8.14 i vedlagte Husordensregler.

2. Det praktiseres samme regler som i Nord garasjesameie vedrørende utleie av garasjeplass, men ordlyden i Husordensreglene er ikke dekkende for dagens praksis. Det foreslås derfor å ta inn tekst som er i overensstemmelse med ordlyden i vedtektene for Nybyen Nord garasjesameie, se punkt 7 i vedlagte Husordensregler.

Forslag til vedtak

Husordensreglene endres til ordlyd som foreslått i vedlagte Husordensregler.

Vedlegg

3. Husordensregler Nybyen Økern Sør.pdf

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Innstilling

Ingen kandidater har meldt seg etter at varsel om årsmøtet ble formidlet på Vibbo 25. mars 2025.
Både Torbjørn og Kristin har sagt seg villig til å stille til gjenvalg som styremedlemmer.

Roller og kandidater

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

- Kristin Oftedal

  Kristin har vært styremedlem siden 2019 og har ansvar for diverse praktiske oppgaver.
- Torbjørn Eriksen

  Torbjørn har vært styremedlem siden våren 2017. Han har god kjennskap til sameiets bygningsmasse, og har solid kompetanse til å løse tekniske og praktiske problemer, herunder blant annet problemer relatert til heis. Torbjørn har også ansvar for avregning el-ladere.

ÅRSRAPPORT FOR 2024

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Heidi Gunvor Sønsthagen	Økern Torgvei 16
Styremedlem	Torbjørn Eriksen	Mørtelverksbakken 15
Styremedlem	Kristin Oftedal	Mørtelverksbakken 13
Styremedlem	Elvir Hasic	Mørtelverksbakken 3

Kontaktinformasjon
Styret kan kontaktes på e-post: nybyensor@outlook.com. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

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

Generelle opplysninger om Nybyen Økern Sør Sameie
Sameiet består av 219 seksjoner.
Nybyen Økern Sør Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 918408029, og ligger i bydel Bjerke i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:
123 1381

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

Nybyen Økern Sør Sameie har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid
Sameiet har et arbeidende styre der styremedlemmene har vesentlige oppgaver knyttet til den daglige driften utover det ordinære styreansvaret. Arbeidsformen gir store kostnadsbesparelser for sameiet. Oppgaver/arbeid er fordelt mellom styremedlemmene etter kompetanse og kapasitet. Styreleder holder jevnlig kontakt med forretningsfører OBOS v/Camilla Brøndbo.

Styret avholder styremøter etter behov når formelle beslutninger skal tas. I tillegg har styret løpende uformell dialog rundt driften av sameiet.

Styret jobber aktivt for å være tilgjengelig og å sikre god kommunikasjonsflyt mellom styret og beboere. Vi besvarer et omfattende antall e-poster/Vibbo-meldinger årlig og bestreber

kort responstid. Det legges videre ut generell informasjon for beboere på Vibbo. Samtlige beboere oppfordres til å laste ned appen Vibbo og skru på e-post-varsling slik at man kan holde seg oppdatert om det som skjer i sameiet.

Sameiet hadde to store vannlekkasjer i 2024, der særlig den ene medførte ekstraordinære ressurser fra styret. I juni hadde vi et brudd på avløpsrøret i bodområdet under nr 15 som berørte til sammen 40 boder. Det ble et omfattende logistikkarbeid relatert til tømming av boder, kondemnering av ødelagt innbo, midlertidig lagring og tømming av midlertidig lager. Vi var så heldige å få låne det tomme lokalet ved garasjen av de som eier dette. I desember hadde vi et brudd på muffe i sprinkleranlegget inne i en vegg til leilighet i nr 5. Heldigvis var bruddet i første etasje, slik at bare denne ene leiligheten, samt oppgang og bodområdet under ble berørt. Årsaken til bruddet skyldtes bruk av feil materialer og det søkes full regress mot entreprenør for denne skaden, slik at den ikke vil påvirke sameiets skadehistorikk hos forsikringsselskapet.

Det har siden etablering av sameiet vist seg å være produksjonsfeil med kaldskjøt på varmekablene i gulvet på enkelte baderomskabiner. Under reklamasjonsperioden har seksjonseier selv reklamert direkte til Selvaag Bolig og fått dette utbedret av dem. Vi har hatt ytterligere tilfeller av problemer med varmekabler også i perioden etter at reklamasjonsfristen på 5 år har utløpt. I 2024 har styret derfor arbeidet med å komme i dialog med Selvaag Bolig for å få utbedret denne feilen. I fjor høst ba vi i denne forbindelse seksjonseiere om å rapportere tilbake eventuelle problemer med varmekabler. Det viser seg heldigvis at kun et fåtall av de som rapporterte tilbake om feil, har problemer med kaldskjøten i varmekablene. De aller fleste viste seg å ha problemer knyttet til termostat som ikke dekkes av reklamasjon.

Utviklingen i sameiets kostnader – og derigjennom den enkelte seksjonseiers andel av felleskostnadene – er i stor grad knyttet til hvordan vi passer på våre felles verdier. Styret har følgelig tett dialog med og oppfølging av teknisk personell (ventilasjon, sprinkler, brannalarmer, elektro og rørlegger), samt vaktmester/gartner, som utover faste ukentlige oppgaver, utfører nødvendig sesongbetont arbeid.

Sameiet er nå i en fase der fokus er på god rutinemessig drift. Styret arbeider med en vedlikeholdsplan for fremtidig større nødvendig vedlikehold. Det er viktig å styre mot et økonomisk overskudd av driften, slik at sameiet opparbeider solide midler for fremtidig vedlikehold. Årsaken til dette er at lån i sameier ikke kan sikres med pant i eiendommen, noe som medfører at lån jevnt over har cirka 2 prosentpoeng høyere rente enn eksempelvis lån i borettslag, eller lån den enkelte seksjonseier selv har på egen bolig.

Tradisjonen tro hadde vi julegrantenning med servering av gløgg og pepperkaker, samt overraskelse til barna, første søndag i advent. Det var god oppslutning om arrangementet.

Styret ønsker å takke alle som har bidratt til et godt bomiljø gjennom å følge husordensregler og styrets oppfordringer, kommet med nyttige tilbakemeldinger og holdt øyne og ører åpne og meldt fra når noe ikke har vært som det skal – og ikke minst «tatt i et tak» selv der dette har vært mulig.

Hovedtrekk i styrets arbeid siden årsmøtet i mai 2024:

Borettslagets eiendomsmasse og tekniske anlegg:
- Oppfølging av serviceavtaler og leverandører
- Oppfølging av vaktmester og renholdsfirma, herunder bytte av leverandør gjennom året
- Løpende tilsyn og vedlikehold av bygningsmasse
- Heisstans – igangsetting, midlertidige reparasjoner som medfører spart kostnad for utrykning fra leverandør og effektuering av service hos leverandør når nødvendig
- Brann- og heisalarm – kontroll av utløste alarmer som medfører spart kostnad for utrykning fra Securitas
- Organisert vask i parkeringsanlegg parallelt med garasjesameiet i Nord
- Koding av portåpnere
- Oppfølging av brukerfeil med garasjeport
- Koding av nøkkelbrikker
- Henvendelser fra seksjonseiere
- Administrasjon av nøkkel til bom for innkjøring på tunet (Husordensreglene punkt 8.12 om betingelser for innkjøring)

Ute-/grøntanlegg:
- Oppfølging gartner
- Avfallshåndtering
- Oppfølging av firma med ansvar for brøyting og strøing

Økonomi/administrasjon:
- Kontroll av fakturaer og kreditnotaer
- Oppfølging av sameiets kostnader og likviditet
- Utskifting av rutere iht fornyet avtale med Telenor
- Oppfølging og kvalitetssikring av energiavregning Techem
- Oppfølging av forsikringssaker
- Manuell avregning for cirka 50 el-ladere i parkeringsanlegg
- Overvåking og eventuell reforhandling av avtaler med tjenesteleverandører
- Ajourhold av Vibbo som informasjonskanal for seksjonseiere og leietakere
- Besvare e-poster og henvendelser på Vibbo
- Håndtering av naboklager

Helse, miljø og sikkerhet (HMS):
- Vernerunder og oppfølging av hensatte gjenstander i fellesarealer
- Avfallshåndtering
- Overvåking av garasjeanlegg og inngangspartier

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2024

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2025.

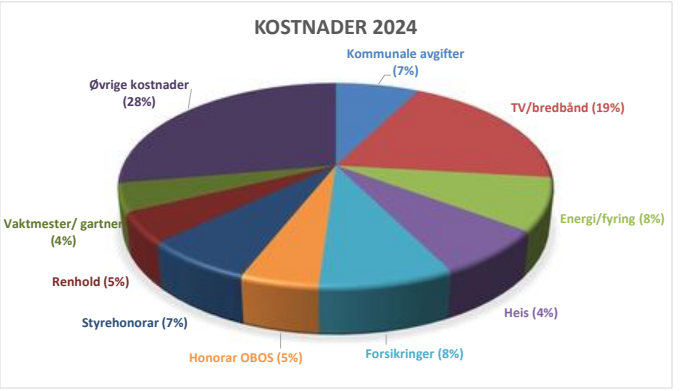
Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2024 er satt opp under denne forutsetning.

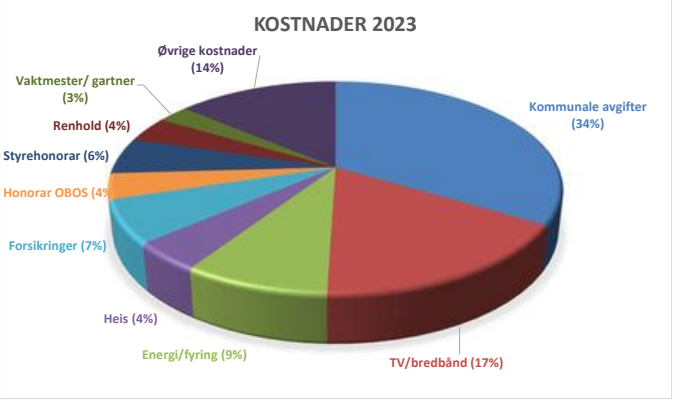
Vesentlig avvik

Kakediagrammene under viser fordeling av sameiets driftskostnader i 2024 og 2023. I henhold til resultatregnskapet har driftskostnadene tilsynelatende blitt redusert med 16,9% sammenlignet med 2023. Tallene er dog ikke sammenlignbare ettersom tallene for 2024 delvis er påvirket av overgangen til individuell måling av kaldtvann som medfører at vann- og avløpsavgiften balanseføres, samt at det i forbindelse med denne overgangen ble avdekket at Vann- og avløpsetaten i Oslo kommune feilaktig hadde fakturert sameiet med 575k i for mye avgifter i perioden 2022-2024 som er korrigert i regnskapet for 2024. Hensyntatt denne endringen, er sameiets driftskostnader omtrent på samme nivå i 2024 som i 2023.

Resultat
Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2024.
Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2024 var kr 4.332.591.





KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2025

Til orientering for årsmøtet legger styret frem budsjettet for 2025.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i Oslo kommune
Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2025 lagt til grunn en økning på 4 % for renovasjon og 18 % for vann- og avløp. Som følge av at sameiet gikk over til individuell måling av kaldtvann fra 1. januar 2024, vil kun renovasjon budsjetteres i resultat-regnskapet. Eiendomsskatten følger egne satser og inngår ikke i sameiets regnskap. Dette belastes direkte på seksjonene fra Oslo kommune.

Energikostnader
Vi antar at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2024, men legger til en sikkerhetsmargin for noe usikkerhet mht fremtidige strømpriser.

Forsikring
Det forventes en fortsatt kraftig økning av forsikringspremie i årene fremover. Dette gjelder både for boligselskaper og markedet generelt. Det er lagt til grunn en økt forsikringspremie på 20% sammenlignet med 2024.

Felleskostnader
I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer.

Summen av ovennevnte danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2025. For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Revisjonsberetning fremvises i årsmøtet.

NYBYEN ØKERN SØR SAMEIE
ORG.NR. 918 408 029, KUNDENR. 7466

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	6 702 284	6 732 336	5 927 000	6 605 000
Andre inntekter	3	204 489	226 024	200 000	200 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**6 906 773**	**6 958 360**	**6 127 000**	**6 805 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-57 413	-123 354	56 000	56 000
Styrehonorar	5	-393 000	-399 000	393 000	393 000
Revisjonshonorar	6	-19 493	-22 492	25 000	25 000
Forretningsførerhonorar		-279 045	-265 000	280 000	290 000
Konsulenthonorar	7	-48 413	-33 247	50 000	25 000
Drift og vedlikehold	8	-1 676 722	-1 004 925	1 350 000	1 435 000
Forsikringer		-477 313	-446 087	500 000	580 000
Kommunale avgifter	9	-423 890	-2 284 937	762 000	800 000
Energi/fyring		-471 872	-597 649	650 000	600 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 095 666	-1 149 730	1 120 000	1 120 000
Andre driftskostnader	10	-702 169	-443 475	600 000	920 000
Avskrivninger	13	-9 876	-32 014	37 000	37 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-5 654 871**	**-6 801 911**	**5 823 000**	**6 281 000**
DRIFTSRESULTAT		**1 251 901**	**156 448**	**304 000**	**524 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	108 345	44 065	0	0
Finanskostnader	12	-4 296	-107	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**104 050**	**43 958**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**1 355 951**	**200 406**	**304 000**	**524 000**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		1 355 951	200 406		

NYBYEN ØKERN SØR SAMEIE
ORG.NR. 918 408 029, KUNDENR. 7466

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	13	389 416	317 799
SUM ANLEGGSMIDLER		**389 416**	**317 799**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		31 290	27 289
Forskuddsbetalte kostnader		329 274	322 619
Andre kortsiktige fordringer	14	790 014	353 608
Energiavregning		0	182 346
Driftskonto OBOS-banken		882 691	1 877 213
Skattetrekkskonto OBOS-banken		145 910	168 210
Sparekonto OBOS-banken		3 135 950	1 038 388
SUM OMLØPSMIDLER		**5 315 130**	**3 969 672**
SUM EIENDELER		**5 704 546**	**4 287 471**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		4 722 007	3 366 056
SUM EGENKAPITAL		**4 722 007**	**3 366 056**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		195 752	45 350
Leverandørgjeld		436 335	645 386
Skyldige offentlige avgifter	15	201 323	225 236
Energiavregning	16	144 041	0
Annen kortsiktig gjeld	17	5 088	5 443
SUM KORTSIKTIG GJELD		**982 539**	**921 415**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**5 704 546**	**4 287 471**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 24.04.2025
Styret i Nybyen Økern Sør Sameie

Heidi Gunvor Sønsthagen Elvir Hasic Kristin Oftedal

Torbjørn Eriksen

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	4 768 248
Tv bredbånd	1 122 324
Installasjon av kaldtvannsmålere	661 416
Garasje	108 800
Felleskostnader næring	41 496
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**6 702 284**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Forsøpling	5 500
Gartnerarbeid seksjon	500
Innbetaling El-bil lading	107 663
Nøkler	13 475
Uteleie gjesteparkering	67 317
Utlegg Skadesak	10 000
Opprydding kundereskontro	34
SUM ANDRE INNTEKTER	**204 489**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-55 413
Andre personalkostnader	-2 000
SUM PERSONALKOSTNADER	**-57 413**

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

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for kalenderår 2024, og er på kr 393 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 500, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 19 493.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-813
Andre konsulenthonorar	-47 600
SUM KONSULENTHONORAR	**-48 413**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-126 615
Drift/vedlikehold VVS	-754 471
Drift/vedlikehold elektro	-6 568
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-23 270
Drift/vedlikehold heisanlegg	-417 937
Drift/vedlikehold brannsikring	-19 101
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-174 194
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-48 000
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-86 566
Egenandel forsikring	-20 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-1 676 722**

Vedrørende drift/vedlikehold VVS utgjør kr 651.921 installasjon av kaldtvannsmålere som er innkrevet gjennom felleskostnader, se note 2.

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	342 482
Renovasjonsavgift	-766 373
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-423 890**

Det er innkrevet kr 348 797 for mye i vann- og avløpsavgift for perioden 2021-2023 som er korrigert i 2024

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-9 821
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-21 608
Vaktmestertjenester	-250 491
Vakthold	-2 085
Renhold ved firmaer	-274 915
Snørydding	-83 906
Andre fremmede tjenester	-45 617
Andre kostnader tillitsvalgte	-500
Andre kontorkostnader	-3 458
Bank- og kortgebyr	-5 835
Velferdskostnader	-3 933
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-702 169**

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

Renter bank	103 062
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	5 284
SUM FINANSINNTEKTER	**108 345**

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

Renter på leverandørgjeld	-4 296
SUM FINANSKOSTNADER	**-4 296**

NOTE: 13
VARIGE DRIFTSMIDLER

Gjesteparkering		
Tilgang 2019	296 525	
		296 525
Gulvvaskemaskin		
Tilgang 2022	29 006	
Avskrevet tidligere	-7 735	
Avskrevet i år	-5 801	
		15 470
Kameraer / ITV		
Tilgang 2018	176 523	
Tilgang 2024	81 493	
Avskrevet tidligere	-176 520	
Avskrevet i år	-4 075	
		77 421
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**389 416**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**-9 876**

NOTE: 14
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Utlegg skadesaker	215 597
Vann- og avløpsavgift for perioden 2021-2024	574 417
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**790 014**

NOTE: 15
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-145 910
Skyldig arbeidsgiveravgift	-55 413
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-201 323**

NOTE: 16
ENERGIAVREGNING
INNTEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-3 892 214
SUM INNTEKTER	**-3 892 214**

KOSTNADER

Techem	153 472
Fjernvarme	2 026 135
Vann og avløp	1 568 566
SUM KOSTNADER	**3 748 173**
SUM ENERGIAVREGNING	**-144 041**

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: 17
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Korrigering Reskontro 2025	-5 088
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-5 088**

HUSORDENSREGLER for Nybyen Økern Sør Sameie

Vedtatt på sameiermøte 10.05.2017
Sist endret 27.04.2023

1. GENERELT

Husordensreglene er å anse som et supplement til de vedtekter som til enhver tid gjelder for sameiet.

Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold innen sameiet og mellom naboer, i tillegg til å verne om eiendommen, anlegg og fellesutstyr, samt å bevare et enhetlig preg i eiendommen. Et godt forhold mellom beboerne utvikler seg best ved at man tar direkte kontakt med hverandre Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for hverandre og at alle bidrar til å lage et godt bomiljø.

Sameier plikter til enhver tid å rette seg etter de husordensreglene som gjelder og er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden og gjøres kjent for leietakere og andre som gis adgang til boligen. Brudd på Husordensreglene kan føre til pålegg om salg av seksjonen etter § 3826 i Lov om Eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31.

Dersom sameierens/beboerens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller hans/hennes oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i eierseksjonslovens § 3927.

Beboere plikter å underrette styret omgående om eventuelle lekkasjer, skader, mangler o.l. i seksjonen, fellesarealer og utvendig bygg (inngangsparti, balkonger etc.) slik at skadenes omfang kan begrenses og utbedringer foretas så raskt som mulig.

2. OVERDRAGELSE OG UTLEIE AV LEILIGHET

I følge vedtektenes skal enhver ny sameier ~~eller leietaker~~ meldes skriftlig til sameiets forretningsfører. Sameier/utleier plikter å registrere leietaker i Vibbo.

Utleier/sameier har plikt til å sørge for oppdatering av postkasseskilt, se punkt 8.14 ~~og dørklokke-merking (henvendelse til styret med nødvendig informasjon)~~.

Sameier er ansvarlige for at samtlige leietakere informeres om og følger gjeldende vedtekter og husordensregler ved at disse følger som vedlegg til leiekontrakten. Eventuelle språkproblemer er sameiers ansvar.

3. BRUK AV LEILIGHETEN

3.1. Det skal være alminnelig ro i seksjonen mellom klokken 23.00 og 07.00. På fredager, lørdager og helligdager mellom klokken 24.00 og 07.00. Vis hensyn ved bruk av vaskemaskin o.l. i dette tidsrommet. Volumet på radio, TV eller musikkanlegg skal ikke være så høyt at det sjenerer naboene. Ved større private arrangementer skal naboer varsles i god tid, og vinduer og dører skal holdes lukket under arrangementet. ~~Verten for arrangementet plikter å fjerne avfall som fakler, sigarettstumper, tomemballasje o.l. i fellesaral senest dagen etter arrangementet.~~

3.2. Støyende arbeider, som f.eks. banking eller boring, skal bare foregå på hverdager mellom klokken 07.00 og 20.00, og på lørdager og dag før helligdag mellom klokken 10.00 og 18.00. Støyende arbeider er ikke tillatt på søn- og helligdager.

3.3. Sameiere/beboere er ansvarlige for at ingen av dem man gir adgang til seksjonen lager ubehag/ulempe for øvrige sameiere/beboere eller gjør skade på felles eiendom.

3.4. Luftavtrekkene i seksjonen må holdes rene og åpne for å sikre leilighetens luftkvantitet og -kvalitet. Filteret i avtrekket på kjøkkenet bør rengjøres hver måned ved normal bruk. Se brukerveiledning i FDV-håndbok. Det er ikke tillatt å installere kjøkkenventilator med motor. Lufting gjøres via vinduer eller balkongdører. Det er ikke tillatt med utlufting via utgangsdør ut i oppgangen.

3.5. Ved grilling er det bare tillatt å bruke elektrisk grill eller gassgrill. Dette gjelder også for sameiets utendørs fellesområder. Gassbeholdere må oppbevares forskriftsmessig. Ved grilling må det tas særskilt hensyn til naboene.

3.6. Arbeider som kan medføre endring av fasade eller flate mot fellesareal, som utskifting av vinduer og dører (på eller ut til fellesareal), utvendige lamper på balkong til den enkelte bruksenhet, oppsetting og fargevalg av markiser, parabol, endring av utvendige farger etc, kan bare gjennomføres etter godkjenning fra styret. Videre kreves styrets godkjennelse for arbeider som berører fellesanlegg som vann, avløp eller elektrisitet dersom arbeidene kan medføre en særlig risiko for skade eller kan innebære en urimelig belastning av fellesarealene.

3.7. Fasaden med balkonger/terrasser og uteplasser er sameiets ansikt utad og skal fremstå ryddig og innbydende. Dette gjelder også vindustildekking.

Bruk av balkongen/terrassen/uteplassen som lagerrom, til å lagre søppel eller sette ut typiske innemøbler (herunder spesielt elektriske installasjoner som fryser, kjøleskap etc) er forbudt. Brudd på denne regelen vil føre til fjerning og bortkjøring av gjenstandene v/styret for eiers regning.

Risting av tepper og matter og lufting over rekkverk på balkong er forbudt.

For å unngå skade må den enkelte sameier påse at sluk på terrasse/balkong holdes fritt for løv, is og lignende slik at avløp virker tilfredsstillende. Dersom det oppstår skade som følge av manglende rensing av sluk, kan den enkelte sameier måtte dekke utbedringskostnadene.

3.8. Sameiet har sentralt brannvarslingsanlegg. Dette medfører at feil i én leilighet utløser brannalarm i samtlige leiligheter i bygget. Det fremgår av brannvarslings-panelet i garasje og ved døren til hovedinngang for alle oppgangergangrom i 1. etasje i hvilken leilighet alarmen er utløst. Sameier plikter å påse at det finnes minst ett brannslukningsapparat og en eller flere røykvarslere i de(n) seksjonen(e) han eller hun rår over. Det bør være røykvarsler på alle soverom. Seksjonseier er ansvarlig for at det utføres funksjonskontroll på egne røykvarslere minst en gang pr. år. Det er strengt forbudt å fjerne/tildekke eller på annen måte sette røykvarslere (brannmeldere) som er koblet til det sentrale brannvarslingsanlegget ut av funksjon. Ved slik sabotasje eller utløsning av annen falsk alarm som medfører sentral brannvarsling med påfølgende utrykning fra sikkerhetsselskap/heismontør etc. dekkes kostnadene ved dette av sameier for respektive seksjon. Sameier av den seksjon som utløser falsk brannalarm plikter selv umiddelbart å skru av brannalarm (panel ved døren til hovedinngang for leilighetens oppgangi gangrom 1. etasje).

3.9 Arbeider i rom som inkluderer røropplegg (bad og kjøkken), skal kun utføres av autoriserte firmaer pga. fare for lekkasje til underliggende leiligheter. Uvedkommende gjenstander skal ikke kastes i vask og WC slik at avløpsrør tilstoppes. Elektrikerarbeid skal utføres av autoriserte firmaer.

3.10 Alt innvendig vedlikehold av seksjonen påhviler den enkelte sameier. Dette inkluderer også vannkraner, wc, oppvaskmaskin og synlige rørledninger og avløpsrør.

3.11 Fakler kan bare brukes på gateplan, og må fjernes etter at de er utbrent. Det er forbud mot bruk av fyrverkeri og fakler på sameiets område.

4. AVFALLSHÅNDTERING

Enhver forsøpling av eiendommen, herunder fortau, ganger, trapper, fellesareal, utenfor egen inngangsdør og rundt avfallsbeholderne er forbudt.

Avfallsbeholderne er kun til bruk for husholdningsavfall og papp/papir (merket på innkast).

Sameiet har innført kildesortering etter renovasjonsmyndighetenes anbefaling. Restavfall legges i ordinære plastposer (poser med fargetrykk kan vrenges og benyttes som «hvite poser»), plastavfall legges i lillablå poser og matavfall legges i grønne

poser. LillaBlå og grønne plastposer fås gratis i dagligvareforretningene. Posene skal sammenknyttes med dobbel knute før de legges i avfallsbeholder.

Plastkanner med f.ex. rester av spylervæske, kan leveres gratis i oppsatte containere på alle bensinstasjoner. Nærmeste returpunkt for flasker og metallavfall er mørkegrønn container ved Refstad Barnehage (som ligger på enden av Løren 7'er fotballbane).

Glass- og metallemballasje skal leveres på egne returpunkter eller gjenbruksstasjoner utenfor sameiets område. Hageavfall, store gjenstander og byggeavfall skal leveres til kommunens gjenbruksstasjoner.

Det er ikke tillatt å kaste fra seg papir, sigarettstumper, snus, tyggegummi etc. på eiendommens fellesområder.

Forsøpling av fellesarealer er brudd på Husordensreglene.

5. PARABOLER, BLOMSTERKASSER, MARKISER, GASSPEISER

Private antenner eller paraboler er ikke tillatt på området. Blomsterkasser anbefales hengt på innsiden av balkongen. Dersom de henges på utsiden, må kassestativet være fastmontert til balkongrekkverket og kassen festet til kassestativet – slik at kraftig vind og andre forhold ikke utgjør noen risiko. Blomsterkasser må ikke være til sjenanse for naboene med hensyn til jord- og vannsøl.

Det er ikke tillatt å sette opp markise uten forhåndsgodkjenning fra styret. Det skal være ensartede fargekoder i hele sameiet.

Det er ikke tillatt å installere gasspeis.

6. DYREHOLD

Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse eller ulempe for de øvrige beboerne. Ved lufting skal dyr holdes i bånd.
Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

1. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor sameiets område.

2. Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.

3. Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.

7. BRUK AV GARASJEANLEGG

Parkering skal kun skje på tildelt nummerert parkeringsplass. Ureglementert parkering på andres parkeringsplass kan medføre kontrollsanksjon ~~bøtelegging med kr. 750~~ og/eller borttauing for eiers regning og risiko. Bruk av egen parkeringsplass skal ikke være til sjenanse for andre sameksjonseiere/beboere. Oppsamling av unødvendig skrot på egen parkeringsplass er ikke tillatt. Garasjen kan ikke brukes til vaskeplass, da det ikke er sluk i gulvet.

Motorsykler som parkeres i garasjeanlegget skal være registrert i det elektroniske registeret for kjøretøyer. Bare motorsykler der eier er sameksjonseier bosatt i sameiet eller leietaker registrert i Vibbo~~leietakerregisteret~~ er tillatt parkert i garasjeanlegget uten ileggelse av kontrollsanksjon~~gebyr~~.

Lagring av brennbart materiale er ikke tillatt.

Det er ikke tillatt å hensette gjenstander/biler, tilhengere etc. utenfor eget parkeringsareal og gjenstander etc. vil bli fjernet uten varsel for eiers regning.

Det kan bare leies ut garasjeplass til beboer i Nybyen Økern Sør sameie eller Nybyen Økern Nord sameie. ~~Vis forsiktighet ved utleie av garasjeplass til personer som ikke bor i sameiet. Husk at garasjeåpner og nøkkel passer til hele sameiet, og leier da har fri adgang til fellesarealer.~~

Installasjon av stikk for strømtilførsel el-bil er kun tillatt etter søknad godkjent av styret.

8. FELLESAREALER

8.1. All skade som påføres felleseiendom må erstattes av den eller de som forvolder skaden. Forvoldes skaden av utenforstående skal den erstattes av den sameier/leietaker som eventuelt har gitt vedkommende adgang til området.

8.2. Det skal vises varsomhet ved flytting og dørpumper skal aldri frakobles. Skade forvoldt på eiendommen under flytting må erstattes av sameier.

8.3. Ingen private gjenstander (barnevogner, sykler, sportsutstyr, søppel, byggematerialer e.l.) skal oppbevares i oppganger eller være til hinder og/eller sjenanse for andre sameiere/beboere, og vil bli fjernet for eiers regning og risiko. Brudd på denne regelen medfører også at man frasier seg retten til renhold av

gjeldende område, selv om området inngår i fellesutgiftene. Sykler skal plasseres i sykkelstativene ~~eller på anviste plasser~~. Vaktmester fjerner ovennevnte gjenstander.

Barnevogn og rullator er tillatt plassert under trapp i oppgangen.

8.4. Sameiere/beboere skal aldri legge reklame eller papir på gulvet ved postkassene eller i inngangspartiet, men bruke avfallsbeholder for papir/papp.

8.5. Røyking er strengt forbudt innendørs på sameiets område. Ved røyking i leilighet må det påses tilstrekkelig lufting slik at røyklukt ikke er til sjenanse i oppgangen. Det skal vises særskilt hensyn til naboer ved røyking på balkong/terrasse.

8.6. Oppganger, heis og garasjeanlegg skal ikke benyttes som oppholds- eller lekeplass.

8.7. Foreldre/foresatte har ansvar for egne barns lek og generelle oppførsel og må påse at grøntarealene blir tatt vare på.

8.8. Dører fra garasje til oppganger/heiser, samt inngangsdører til oppgangene må alltid holdes låst.

8.9. Aktiviteter som er til sjenanse for andre i gårdsområdet er ikke tillatt. Ballspill og støyende uteaktiviteter henvises til friområder i nærmiljøet og skal ikke foregå i gårdsområdet. Sykling samt annen bruk av "rullende fremkomstmidler" skal foregå i sakte gangfart. For å unngå unødvendig og sjenerende støy skal det mellom klokken 20:00 til klokken 07:00 være ro i sameiets fellesområder.

8.10. Sameiere/beboere må aldri gi ukjente personer adgang til fellesarealer. Det er viktig å være oppmerksom når man går inn fellesdører og porter, slik at uvedkommende ikke får tilgang. Ukjente skal alltid henvises til ringetavle eller egen nøkkel. Ukjente skal avvises adgang til oppganger og garasje.

8.11. Det er ikke tillatt å parkere utenfor inngangsparti eller utenfor innkjørsel til garasje.

8.12. Utrykningskjøretøy og kjøretøy for nødvendig vedlikehold av utomhus fellesområder gis tillatelse til innkjøring på sameiets fellesområder.
Ved flytting gis det tillatelse til innkjøring på gårdstun for kjøretøy som er for høyt for innkjøring i garasje. Det gis ikke tillatelse til innkjøring på gårdstunet for øvrig til-/bortkjøring av innbo. Sjåfør må være tilstede ved kjøretøyet til enhver tid da kjøretøyet enten står på eller sperrer for adkomst til oppstillingsplass for brannbil. Tillatelse gis for et tidsrom på maksimum tre timer. Styret må kontaktes minst tre virkedager før ønsket dag for innkjøring og vil besørge utlevering av nøkkel

til bom. Nøkkel skal leveres tilbake samme dag som utlevering. Det er ikke tillatt å kjøre på den smale hellelagte passasjen foran blokk C (Mørtelverksbakken 1 – 11). På søn- og helligdager gis det ikke tillatelse til innkjøring på gårdstun.

8.13. Det er forbud mot bruk av fyrverkeri og fakler på sameiets område.

8.14 Sameierne plikter å sørge for ensartet skilt på postkassen med oppdatert informasjon. Klistremerke «Nei takk til reklame» skal plasseres opp mot venstre hjørne av postkassen. Postkasseskilt skal bestilles gjennom foldal.no/skilt-til-systempostkasser-94x58mm eller skiltbutikken.posten.no. Stort postkasseskilt (9,4 x 5,8 cm) i hvitt med svart skrift og store bokstaver. Seksjonsnummer skal inkluderes på linje 5 på skiltet med «Snr.» + riktig seksjonsnummer (1 til 217). Postkasseskilt skal plasseres i innfelt område på postkassen. Ved tilflytting gis det 14 dagers frist for å sette opp postkasseskilt.

9. DUGNAD

Det innkalles til frivillig dugnad etter behov. De seksjoner som stiller med minst én person per dugnad vil bli innrømmet en husleiereduksjon per gang på kr ~~1.05~~00.

10. REAKSJONER VED BRUDD PÅ HUSORDENSREGLENE

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

10.2. Ved brudd på punkt 4 kan sameiet viderefakturere sine kostnader med å rydde opp og få kjørt bort søppel til sam~~eksjons~~eier som har hensatt søppel i strid med husordensreglene.

10.3. Ved brudd på øvrige husordensregler innrapportert til styret vil det bli sendt ut skriftlig advarsel til eier av seksjonen med minst en måneds frist til å rette opp alle de påklagede forhold. ~~Hvis ikke forholdene er rettet opp innen fristen vil det hver måned bli innkrevd et gebyr på kr 500,- fra eier av seksjonen inntil alle de påklagede forhold er rettet opp.~~b

11. ENDRING AV HUSORDENSREGLENE

Husordensreglene kan endres av sameiermøtet. Vedtak om endring skjer med alminnelig flertall av de avgitte stemmer.

Christiania Eiendomsmegling AS
Nordvik Løren v/Dan-Christian Jensen
Lørenveien 44, 0585 OSLO
E-post: d.jensen@nordvikbolig.no

Deres ref.: 21-0124/25 . Vår ref.: 7466-1-111 Dato: 30.04.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Nybyen Økern Sør Sameie
Organisasjonsnr:	918408029
Seksjonseier:	Johnsen, Janvi Åse
Medeier:	Hofgaard, Mats
Leilighetsnummer:	111
Adresse:	Økern Torgvei 16, 0580 OSLO
Seksjonsnummer:	111
Gnr.	123
Bnr.	1381

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: If Skadeforsikring(35704)- polisenummer 1328845.
- 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.

Energiavregning med Techem. Garasje i sør seksjon 218 eller nord gnr 123 bnr 684 snr 1381. Følger boligen ved salg men kan selges internt i sameiet. Administrasjonsgebyr til forretningsfører iht prisliste. Garasje: selger kan ha garasjeplass i Nybyen Nord Garasjesameie Gnr 123 Bnr 684 snr 188 som følger den boligen ved salg, se vedlagte vedtekter. Kun internt salg av garasjen i de to sameiene kan godkjennes, husk å informere oss. Administrasjonsgebyr iht. gjeldende prisliste. E-post til styret: nybyensor@outlook.com Låser: Boligselskapet har digital adkomstløsning med OBOS Nøkkel på fellesdører/garasjeporter. Mer om OBOS Nøkkel her: obos.no/obos-nokkel/ Innkreving for installasjon av kaldtvannsmåler gjelder tom 31.12.24.

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 519,95,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Akonto kaldtvann	812,75	
A konto fjernvarme	1 229,85	
Felleskostnader	3 048,36	
Tv bredbånd	429,00	

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

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

Innberetningspliktige inntekter:	729,-
Fradragsberettigede kostnader:	29,-
Annen formue:	29 779,-
Gjeld:	0,-

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Camilla Brøndbo pr. e-post: camilla.brondbo@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

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

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 570,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

HUSORDENSREGLER for Nybyen Økern Sør Sameie

Vedtatt på sameiermøte 10.05.2017
Sist endret 27.04.2023

1. GENERELT

Husordensreglene er å anse som et supplement til de vedtekter som til enhver tid gjelder for sameiet.

Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold innen sameiet og mellom naboer, i tillegg til å verne om eiendommen, anlegg og fellesutstyr, samt å bevare et enhetlig preg i eiendommen. Et godt forhold mellom beboerne utvikler seg best ved at man tar direkte kontakt med hverandre Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for hverandre og at alle bidrar til å lage et godt bomiljø.

Sameier plikter til enhver tid å rette seg etter de husordensreglene som gjelder og er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden og gjøres kjent for leietakere og andre som gis adgang til boligen. Brudd på Husordensreglene kan føre til pålegg om salg av seksjonen etter § 26 i Lov om Eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31.

Dersom sameierens/beboerens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller hans/hennes oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i eierseksjonslovens § 27.

Beboere plikter å underrette styret omgående om eventuelle lekkasjer, skader, mangler o.l. i seksjonen, fellesarealer og utvendig bygg (inngangsparti, balkonger etc.) slik at skadenes omfang kan begrenses og utbedringer foretas så raskt som mulig.

2. OVERDRAGELSE OG UTLEIE AV LEILIGHET

I følge vedtektenes skal enhver ny eier eller leietaker meldes skriftlig til sameiets forretningsfører.

Utleier/eier har plikt til å sørge for oppdatering av postkasseskilt og dørklokke-merking (henvendelse til styret med nødvendig informasjon).

Sameier er ansvarlige for at samtlige leietakere informeres om og følger gjeldende vedtekter og husordensregler ved at disse følger som vedlegg til leiekontrakten. Eventuelle språkproblemer er sameiers ansvar.

3. BRUK AV LEILIGHETEN

3.1. Det skal være alminnelig ro i seksjonen mellom klokken 23.00 og 07.00. På fredager, lørdager og helligdager mellom klokken 24.00 og 07.00. Vis hensyn ved bruk av vaskemaskin o.l. i dette tidsrommet. Volumet på radio, TV eller musikkanlegg skal ikke være så høyt at det sjenerer naboene. Ved større private arrangementer skal naboer varsles i god tid, og vinduer og dører skal holdes lukket under arrangementet. Verten for arrangementet plikter å fjerne avfall som fakler, sigarettstumper, tomemballasje o.l. i fellesaral senest dagen etter arrangementet.

3.2. Støyende arbeider, som f.eks. banking eller boring, skal bare foregå på hverdager mellom klokken 07.00 og 20.00, og på lørdager og dag før helligdag mellom klokken 10.00 og 18.00. Støyende arbeider er ikke tillatt på søn- og helligdager.

3.3. Sameiere/beboere er ansvarlige for at ingen av dem man gir adgang til seksjonen lager ubehag/ulempe for øvrige sameiere/beboere eller gjør skade på felles eiendom.

3.4. Luftavtrekkene i seksjonen må holdes rene og åpne for å sikre leilighetens luftkvantitet og -kvalitet. Filteret i avtrekket på kjøkkenet bør rengjøres hver måned ved normal bruk. Se brukerveiledning i FDV-håndbok. Lufting gjøres via vinduer eller balkongdører. Det er ikke tillatt med utlufting via utgangsdør ut i oppgangen.

3.5. Ved grilling er det bare tillatt å bruke elektrisk grill eller gassgrill. Gassbeholdere må oppbevares forskriftsmessig. Ved grilling må det tas særskilt hensyn til naboene.

3.6. Arbeider som kan medføre endring av fasade eller flate mot fellesareal, som utskifting av vinduer og dører (på eller ut til fellesareal), utvendige lamper på balkong til den enkelte bruksenhet, oppsetting og fargevalg av markiser, parabol, endring av utvendige farger etc, kan bare gjennomføres etter godkjenning fra styret. Videre kreves styrets godkjennelse for arbeider som berører fellesanlegg som vann, avløp eller elektrisitet dersom arbeidene kan medføre en særlig risiko for skade eller kan innebære en urimelig belastning av fellesarealene.

3.7. Fasaden med balkonger/terrasser og uteplasser er sameiets ansikt utad og skal fremstå ryddig og innbydende. Dette gjelder også vindustildekking.

Bruk av balkongen/terrassen/uteplassen som lagerrom, til å lagre søppel eller sette ut typiske innemøbler (herunder spesielt elektriske installasjoner som fryser, kjøleskap etc) er forbudt. Brudd på denne regelen vil føre til fjerning og bortkjøring av gjenstandene v/styret for eiers regning.

Risting av tepper og matter og lufting over rekkverk på balkong er forbudt.

For å unngå skade må den enkelte sameier påse at sluk på terrasse/balkong holdes fritt for løv, is og lignende slik at avløp virker tilfredsstillende. Dersom det oppstår skade som følge av manglende rensing av sluk, kan den enkelte sameier måtte dekke utbedringskostnadene.

3.8. Sameiet har sentralt brannvarslingsanlegg. Dette medfører at feil i én leilighet utløser brannalarm i samtlige leiligheter i bygget. Det fremgår av brannvarslingspanelet i garasje og gangrom i 1. etasje i hvilken leilighet alarmen er utløst. Sameier plikter å påse at det finnes minst ett brannslukningsapparat og en eller flere røykvarslere i de(n) seksjonen(e) han eller hun rår over. Det bør være røykvarsler på alle soverom. Seksjonseier er ansvarlig for at det utføres funksjonskontroll på egne røykvarslere minst en gang pr. år. Det er strengt forbudt å fjerne/tildekke eller på annen måte sette røykvarslere (brannmeldere) ut av funksjon. Ved slik sabotasje eller utløsning av annen falsk alarm som medfører sentral brannvarsling med påfølgende utrykning fra sikkerhetsselskap/heismontør etc.dekkes kostnadene ved dette av sameier for respektive seksjon. Sameier av den seksjon som utløser falsk brannalarm plikter selv umiddelbart å skru av brannalarm (panel i gangrom 1. etasje).

3.9 Arbeider i rom som inkluderer røropplegg (bad og kjøkken), skal kun utføres av autoriserte firmaer pga. fare for lekkasje til underliggende leiligheter. Uvedkommende gjenstander skal ikke kastes i vask og WC slik at avløpsrør tilstoppes. Elektrikerarbeid skal utføres av autoriserte firmaer.

3.10 Alt innvendig vedlikehold av seksjonen påhviler den enkelte sameier. Dette inkluderer også vannkraner, wc, oppvaskmaskin og synlige rørledninger og avløpsrør.

3.11 Fakler kan bare brukes på gateplan, og må fjernes etter at de er utbrent. Det er forbud mot bruk av fyrverkeri på sameiets område.

4. AVFALLSHÅNDTERING

Enhver forsøpling av eiendommen herunder fortau, ganger, trapper, fellesareal, utenfor egen inngangsdør og rundt avfallsbeholderne er forbudt.

Avfallsbeholderne er kun til bruk for husholdningsavfall og papp/papir (merket på innkast).

Sameiet har innført kildesortering etter renovasjonsmyndighetenes anbefaling. Restavfall legges i ordinære plastposer (poser med fargetrykk kan vrenges og benyttes som «hvite poser»), plastavfall legges i blå poser og matavfall legges i grønne poser. Blå og grønne plastposer fås gratis i dagligvareforretningene. Posene skal sammenknyttes med dobbel knute før de legges i avfallsbeholder.

Plastkanner med f.ex. rester av spylervæske, kan leveres gratis i oppsatte containere på alle bensinstasjoner. Nærmeste returpunkt for flasker og metallavfall er mørkegrønn container ved Refstad Barnehage (som ligger på enden av Løren 7'er fotballbane).

Glass og metallemballasje skal leveres på egne returpunkter eller gjenbruksstasjoner utenfor sameiets område. Hageavfall, store gjenstander og byggeavfall skal leveres til kommunens gjenbruksstasjoner.

Det er ikke tillatt å kaste fra seg papir, sigarettstumper, snus, tyggegummi e.. på eiendommens fellesområder.

Forsøpling av fellesarealer er brudd på Husordensreglene.

5. PARABOLER, BLOMSTERKASSER, MARKISER, GASSPEISER

Private antenner eller paraboler er ikke tillatt på området. Blomsterkasser anbefales hengt på innsiden av balkongen. Dersom de henges på utsiden, må kassestativet være fastmontert til balkongrekkverket og kassen festet til kassestativet – slik at kraftig vind og andre forhold ikke utgjør noen risiko. Blomsterkasser må ikke være til sjenanse for naboene med hensyn til jord- og vannsøl.

Det er ikke tillatt å sette opp markise uten forhåndsgodkjenning fra styret. Det skal være ensartede fargekoder i hele sameiet.

Det er ikke tillatt å installere gasspeis.

6. DYREHOLD

Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse eller ulempe for de øvrige beboerne. Ved lufting skal dyr holdes i bånd.
Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

1. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor sameiets område.

2. Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.

3. Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.

7. BRUK AV GARASJEANLEGG

Parkering skal kun skje på tildelt nummerert parkeringsplass. Ureglementert parkering på andres parkeringsplass kan medføre bøtelegging med kr. 750 og/eller borttauing for eiers regning og risiko. Bruk av egen parkeringsplass skal ikke være til sjenanse for andre seksjonseiere/beboere. Oppsamling av unødvendig skrot på egen parkeringsplass er ikke tillatt. Garasjen kan ikke brukes til vaskeplass, da det ikke er sluk i gulvet.

Motorsykler som parkeres i garasjeanlegget skal være registrert i det elektroniske registeret for kjøretøyer. Bare motorsykler der eier er seksjonseier bosatt i sameiet eller leietaker registrert i leietakerregisteret er tillatt parkert i garasjeanlegget uten ileggelse av gebyr.

Lagring av brennbart materiale er ikke tillatt.

Det er ikke tillatt å hensette gjenstander/biler, tilhengere etc. utenfor eget parkeringsareal og gjenstander etc. vil bli fjernet uten varsel for eiers regning.

Vis forsiktighet ved utleie av garasjeplass til personer som ikke bor i sameiet. Husk at garasjeåpner og nøkkel passer til hele sameiet, og leier da har fri adgang til fellesarealer.

Installasjon av stikk for strømtilførsel el-bil er kun tillatt etter søknad godkjent av styret.

8. FELLESAREALER

8.1. All skade som påføres felleseiendom må erstattes av den eller de som forvolder skaden. Forvoldes skaden av utenforstående skal den erstattes av den sameier/leietaker som eventuelt har gitt vedkommende adgang til området.

8.2. Det skal vises varsomhet ved flytting og dørpumper skal aldri frakobles. Skade forvoldt på eiendommen under flytting må erstattes av eier.

8.3. Ingen private gjenstander (barnevogner, sykler, sportsutstyr, søppel, byggematerialer e.l.) skal oppbevares i oppganger eller være til hinder og/eller sjenanse for andre sameiere/beboere, og vil bli fjernet for eiers regning og risiko. Brudd på denne regelen medfører også at man frasier seg retten til renhold av gjeldende område, selv om området inngår i fellesutgiftene. Sykler skal plasseres i sykkelstativene eller på anviste plasser. Vaktmester fjerner ovennevnte gjenstander.

Barnevogn og rullator er tillatt plassert under trapp i oppgangen.

8.4. Sameiere/beboere skal aldri legge reklame eller papir på gulvet ved postkassene eller i inngangspartiet, men bruke avfallsbeholder for papir/papp.

8.5. Røyking er strengt forbudt innendørs på sameiets område. Ved røyking i leilighet må det påses tilstrekkelig lufting slik at røyklukt ikke er til sjenanse i oppgangen. Det skal vises særskilt hensyn til naboer ved røyking på balkong/terrasse.

8.6. Oppganger, heis og garasjeanlegg skal ikke benyttes som oppholds- eller lekeplass.

8.7. Foreldre/foresatte har ansvar for egne barns lek og generelle oppførsel og må påse at grøntarealene blir tatt vare på.

8.8. Dører fra garasje til oppganger/heiser, samt inngangsdører til oppgangene må alltid holdes låst.

8.9. Aktiviteter som er til sjenanse for andre i gårdsområdet er ikke tillatt. Ballspill og støyende uteaktiviteter henvises til friområder i nærmiljøet og skal ikke foregå i gårdsområdet. Sykling samt annen bruk av "rullende fremkomstmidler" skal foregå i sakte gangfart. For å unngå unødvendig og sjenerende støy skal det mellom klokken 20:00 til klokken 07:00 være ro i sameiets fellesområder.

8.10. Sameiere/beboere må aldri gi ukjente personer adgang til fellesarealer. Det er viktig å være oppmerksom når man går inn fellesdører og porter, slik at uvedkommende ikke får tilgang. Ukjente skal alltid henvises til ringetavle eller egen nøkkel. Ukjente skal avvises adgang til oppganger og garasje.

8.11. Det er ikke tillatt å parkere utenfor inngangsparti eller utenfor innkjørsel til garasje.

8.12. Utrykningskjøretøy og kjøretøy for nødvendig vedlikehold av utomhus fellesområder gis tillatelse til innkjøring på sameiets fellesområder.
Ved flytting gis det tillatelse til innkjøring på gårdstun for kjøretøy som er for høyt for innkjøring i garasje. Det gis ikke tillatelse til innkjøring på gårdstunet for øvrig til-/bortkjøring av innbo. Sjåfør må være tilstede ved kjøretøyet til enhver tid da kjøretøyet enten står på eller sperrer for adkomst til oppstillingsplass for brannbil. Tillatelse gis for et tidsrom på maksimum tre timer. Styret må kontaktes minst tre virkedager før ønsket dag for innkjøring og vil besørge utlevering av nøkkel til bom. Nøkkel skal leveres tilbake samme dag som utlevering. Det er ikke tillatt å kjøre på den smale hellelagte passasjen foran blokk C (Mørtelverksbakken 1 – 11). På søn- og helligdager gis det ikke tillatelse til innkjøring på gårdstun.

8.13. Det er forbud mot bruk av fyrverkeri på sameiets område.

9. DUGNAD

Det innkalles til frivillig dugnad etter behov. De seksjoner som stiller med minst én person per dugnad vil bli innrømmet en husleiereduksjon per gang på kr 1.000.

10. REAKSJONER VED BRUDD PÅ HUSORDENSREGLENE

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

10.2. Ved brudd på punkt 4 kan sameiet viderefakturere sine kostnader med å rydde opp og få kjørt bort søppel til seksjonseier som har hensatt søppel i strid med husordensreglene.

10.3. Ved brudd på øvrige husordensregler innrapportert til styret vil det bli sendt ut skriftlig advarsel til eier av seksjonen med minst en måneds frist til å rette opp alle de påklagede forhold.Hvis ikke forholdene er rettet opp innen fristen vil det hver måned bli innkrevd et gebyr på kr 500,- fra eier av seksjonen inntil alle de påklagede forhold er rettet opp.

11. ENDRING AV HUSORDENSREGLENE

Husordensreglene kan endres av sameiermøtet. Vedtak om endring skjer med alminnelig flertall av de avgitte stemmer.

VEDTEKTER
for
Nybyen Økern Sør Sameie
fastsettes i forbindelse med seksjonering
i medhold av lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31
med forbehold om senere endringer.

- Endret på eks.ord sameiermøte 8.11.2017, Nytt tillegg i § 9. siste ledd
- Det er i tillegg 8.11.2017 foretatt noen redaksjonell endringer: Paragrafene er nummert fortløpende fra §§ 1-21, grunnet feilnummering. Det er satt inn riktig henvisning til sekjsonsnr i §§ 7, 8 og 21.
- Sist endret på årsmøte 13.05.2024; § 20 Kameraovervåking

§ 1
Eiendommen - formål

Nybyen Økern Sør Sameie (heretter sameiet) er et kombinert eierseksjonssameie i eiendommen gnr. 123, bnr. 1381 i Oslo kommune med påstående bygninger, installasjoner og anlegg (heretter eiendommen).

Eiendommen er oppdelt i de eierseksjoner (heretter i fellesskap omtalt som "seksjonene") som fremgår av vedlagte seksjoneringsbegjæring (vedlegg 1), med situasjonsplan og plantegninger.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen med fellesanlegg.

§ 2
Organisering av sameiet

Sameiet består av 217 boligseksjoner (heretter i fellesskap omtalt som "bolig") 1 næringsseksjon (forretningslokale) og 1 næringsseksjon (p-plasser).

Bruksenhetenes hoveddel består av klart avgrensede og sammenhengende deler av bebyggelsen på eiendommen slik som angitt i re/seksjoneringsbegjæringen.

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

Sameiebrøkene bygger på hoveddelens BRA areal, eksklusive balkonger.
For næringsseksjon 1 (parkering) fastsettes en vektet sameierbrøk.

Eiendommen er et kombinasjonsbygg, og verken sameiermøte eller sameiets styre kan fatte beslutninger som på en urimelig og vesentlig måte begrenser eller vanskeliggjør lovlig næringsvirksomhet i eiendommens næringsseksjoner.

§ 3
Rettslig råderett

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon med tilleggsareal, herunder rett til salg, pantsettelse og utleie. De andre sameierne har likevel panterett i seksjonen for krav mot sameieren for et beløp som svarer til folketrygdens grunnbeløp, jfr eierseksjonsloven § 25.

§ 4
Rett til bruk

4.1 Seksjonen
Den enkelte sameier har med de presiseringer som fremgår nedenfor enerett til bruk av Seksjonen. Bruken av Seksjonen må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

Seksjonene kan bare nyttes til det formål som er fastsatt i seksjoneringsbegjæringen for den enkelte seksjon. Endring av bruken fra boligformål til annet formål eller omvendt må ikke foretas uten reseksjonering etter eierseksjonsloven § 13 (2).

For butikk/forretning (næring) skal gjelde alminnelige åpningstider og tidspunkt for varelevering iht. offentlige normer godkjent av Oslo kommune til enhver tid. Næringsseksjonene har fortrinnsrett til bruk av utomhusarealer ved forretningsinngangene innenfor rammen av sine salgsaktiviteter, begrenset til 4 m fra fasade. Dette må skje på en slik måte at adgangen og adkomst til boligseksjonene ikke hindres.

4.2 Innvendig fellesareal
Den enkelte sameier har rett til å nytte eiendommens fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Bruken av fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

§ 5
Ordensregler

Sameiermøtet kan med alminnelig flertall fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

§ 6
Bygningsmessige arbeider

Arbeider som kan medføre endring av fasade eller flate mot fellesareal, som utskifting av vinduer og dører (på eller ut til fellesareal), utvendige lamper på balkong til den enkelte bruksenhet, oppsetting og fargevalg av markiser, endring av utvendige farger, oppsetting av parabol etc, kan bare gjennomføres etter godkjenning fra styret. Videre kreves styrets godkjennelse for arbeider som berører fellesanlegg som vann, avløp eller elektrisitet dersom arbeidene kan medføre en særlig risiko for skade eller kan innebære en urimelig belastning av fellesarealene.

Eier av næringsseksjon har rett til å skilte og profilere egen næringsvirksomheten i normalt omfang ved reklame og markedsføringsutstyr på fasade til næring. Fasade til næringsseksjonen defineres som fasadeareal frem til tilstøtende seksjoner eller fellesareal.
Øvrig reklame eller markedsføringsutstyr på resterende fasade skal godkjennes av styret. Det forutsettes at eventuelle inngrep har nødvendige offentlige tillatelser og for øvrig ikke bryter med fasadens visuelle profil og ikke er til urimelig ulempe for andre seksjonseiere. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

Ledning, rør og lignende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

En sameier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av sameierens eller husstandsmedlemmenes funksjonshemming. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

§ 7
Felleskostnader

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet (felleskostnader) fordeles på sameierne etter sameiebrøken med mindre annet fremgår av denne bestemmelse eller særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Kostnader forbundet med kollektiv kabel-tv og evt. internett fordeles mellom seksjonene som er tilknyttet med en lik andel pr seksjon.

Kostnader til seksjonenes forbruk av fjernvarme (oppvarming/tappvann), vil bli fordelt etter sameiebrøk. Dersom utbygger/sameiet installerer individuelle energimålere skal kostnader til oppvarming og varmt tappevann til den enkelte bruksenhet betales etter målt forbruk.

Næringsseksjon nr 218 (parkering) skal kun dekke kostnader forbundet med innvendig drift og vedlikehold av parkeringsarealet, samt kjøre- og adkomstarealer, porter, dører og tekniske anlegg m.v , forholdsmessig andel av sameiets strøm,fjernvarme. forsikringskostnader og øvrige driftskostnader som kan tilknyttes næringsseksjon nr 218 (parkering) og kjøre- og adkomstarealer i garasjeanlegget, jfr § 21.
.
Den enkelte sameier betaler akontobeløp fastsatt av sameiermøtet eller styret til dekning av sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet skal også dekke avsetning til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen.

§ 8
Den enkelte sameiers vedlikeholdsplikt

Den enkelte sameier skal fullt ut og for egen regning holde bruksenheten med tilleggsareal i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som balkonger, dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder, vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

Sameieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til sameiets felles-/hovedledning. Sameieren skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger og lignende.

Sameieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter sameieren straks å melde fra skriftlig til sameiet.

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

Oppdager sameieren skade i boligen som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter sameieren straks å melde fra skriftlig til sameiet.

Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i seksjonen selv om det skulle ha vært utført av den forrige sameieren.

Næringsseksjon 219 (forretning) har overflatevedlikeholdsplikt for ”sin” fasade i 1. etasje, herunder utskifting av vinduer. Næringsseksjon 219 (forretning) har ansvar for overflatevedlikehold for utomhusarealer ved forretningsinngangene innenfor rammen av sine salgsaktiviteter, begrenset til 4 m fra fasade.
Næringsseksjon 219 (forretning) skal for egen regning vedlikeholde tekniske anlegg installert særskilt for denne, uavhengig av plassering i bygget.

Nåværende og fremtidige eiere av seksjon 74 og 73 er fullt og helt ansvarlig for ekstra vedlikeholdskostnader sameiet får som følge av endringen “åpning” av fasade på terrasse.

§ 9
Sameiets vedlikeholdsplikt

Sameiet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på sameierne.

Vedlikeholdsplikten for fellesarealer hvor det er gitt rett til eksklusiv bruk, og øvrige bestemmelser hvor dette er angitt, ligger på de sameierne som har bruksretten.

Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom seksjonene, skal sameiet holde ved like.

Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter, og ytterdører knyttet til fellesarealer, reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, balkonger sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

Sameieren skal gi adgang til bruksenheten slik at sameiet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for sameieren eller annen bruker av boligen Sameieren skal, hvis mulig, gis varsel om slike ettersyn eller arbeider på forhånd.

Selv om sameiet har vedlikeholdsplikten, skal kostnader fordeles slik som i hh. t § 7.

§ 10
Utbedringsansvar og erstatning

Fører en sameiers/andelseiers mislighold til skade på sameiets eiendom eller på annen sameiers bruksenhet eller annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører bruksenheten/boligen til, skal skaden utbedres av sameiet. Utgiftene kan kreves dekket av sameier etter tredje ledd.

Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte sameier eller andelseier. Sameiet hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

Sameiet og skadelidte sameiere eller andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at sameieren misligholder sine plikter, etter samme regler i borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

Sameier kan kreve erstatning for tap som følge av at sameiet ikke oppfyller pliktene sine, etter samme regler som borettslagslovens § 5-18.

§ 11
Mislighold. Pålegg om salg og krav om fravikelse

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf eierseksjonsloven § 26. Medfører sameieren eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er hans oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven, jf eierseksjonsloven § 27.

§ 12
Styret

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og to til fire andre medlemmer med eventuelle varamedlemmer. Styrets leder velges særskilt. Styremedlemmene tjenestegjør i to år med mindre en kortere eller lengre tjenestetid blir bestemt av det sameiermøtet som foretar valget. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære sameiermøtet i det år tjenestetiden utløper.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet.

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

I felles anliggender forplikter styreleder og ett styremedlem i fellesskap sameiet og tegner dets navn.

§ 13
Sameiermøtet

Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Styret innkaller til det ordinære sameiermøtet med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. . Innkalling kan sendes pr e-post, forutsatt at sameiers e-postadresse er registrert hos styret/forretningsfører.

Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller til ekstraordinært sameiermøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel.

Innkalling til sameiermøte skjer skriftlig og skal sammen med tid og sted for møtet, bestemt angi de saker som skal behandles. Uavhengig av om det er nevnt i innkallingen skal det ordinære sameiermøtet alltid behandle:

- styrets årsberetning
- styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning
- valg av styremedlemmer.

I sameiermøtet har sameierne stemmerett med 1 stemme pr seksjon. Sameieren har rett til å møte ved fullmektig som må være myndig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt, og fullmakten anses å gjelde førstkommende sameiermøte med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Sameieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar.

§ 14
Sameiermøtets vedtak

I sameiermøtet har sameierne stemmerett med 1 stemme pr seksjon.
Med mindre annet følger av vedtektene eller lov om eierseksjoner, gjelder som sameiermøtets beslutning det som flertall av stemmene er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

1. Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i sameiermøtet for vedtak om blant annet.

   - Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelse eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning eller vedlikehold
   - Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
   - Salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjon i sameiet som tilhører sameierne i felleskap
   - Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går over vanlig forvaltning
   - Samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til et annet formål.
   - Tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går utover vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.

2. Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameierne det gjelder:

   - At eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like utover det som følger av disse vedtekter jf. §§ 9.
   - Innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen,
   - Innføring av vedtektsbestemmelsene om en annen fordeling av felleskostnadene enn bestemt i § 7.

3. Det kreves tilslutning fra samtlige sameiere for vedtak om salg eller bortfeste av hele eller deler av eiendommen.

Sameiermøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

§ 15
Forretningsfører

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med lov om eierseksjoner § 41

§ 16
Forsikring

Sameiet er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid holdes forsvarlig forsikret i et godkjent selskap. Andre forsikringer er den enkelte sameier ansvarlig for.

§17
Mindretallsvern

Sameiermøtet, styret eller andre som representer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

§ 18
Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst 2/3 av de avgitte stemmer om ikke lov om eierseksjoner stiller strengere krav.

§ 19
Generelle plikter

Sameierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt ordensregler fastsatt av sameiermøtet eller styret.

§ 20
Kameraovervåking

Sameiet har godkjent kameraovervåkning i sameiets fellesområder og parkeringsarealer med formål om sikring mot kriminelle og uønskede handlinger som tyveri, hærverk, skadeverk, omsetting av tyvegods og narkotiske stoffer på sameiets eiendom, ran og overfall samt ulovlig forsøpling og hensetting av avfall på fellesområder. Styret har ansvar for at kameraovervåkning foregår i henhold til Datatilsynets regelverk og retningslinjer.

§ 21
Særskilt bestemmelse vedr adminstrasjon av næringsseksjon nr 218 (Parkering)

Parkeringsplasser(og evt. kjøre- og adkomstarealer i garasjeanlegget) utgjør en egen næringsseksjon nr 218, med tilleggsdeler. Næringsseksjon nr 218 (parkering) blir et eget tingsrettlig sameie mellom de ideelle eierne i denne. For næringsseksjon nr 218 (parkering) vil utbygger fastsette egne vedtekter/avtale, med nærmere bestemmelser om bruk, råderett mv.

Styret i Nybyen Økern Sør Sameie er pliktig til å sørge for forsvarlig drift, vedlikehold og administrasjon av næringsseksjon nr 218 (parkering) , med mindre de ideelle eierne i næringsseksjon nr 218 (parkering) velger sitt eget styre og ivaretar dette selv, eller styret i Nybyen Økern Sør Sameie ikke lenger ønsker å ivareta dette ansvaret.

Så lenge styret i Nybyen Økern Sør Sameie sørger for forsvarlig drift, vedlikehold og administrasjon av garasjeanlegget med kjøre- adkomstarealer, skal de ideelle eierne av næringsseksjon nr 218 betale utgiftsbidrag, iht sin eierbrøk i seksjonen, til Nybyen Økern Sør Sameie. Inntekter og kostnader vedr. næringsseksjon nr 218 parkering og kjøre- og adkomstarealer i garasjeanlegget kan føres i et eget underregnskap under Nybyen Økern Sør sameies regnskap.

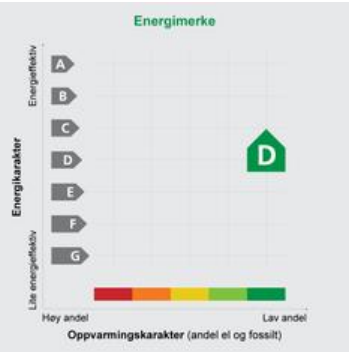
De ideelle eierne av næringsseksjon 218 (parkering) skal kun dekke kostnader forbundet med innvendig drift og vedlikehold av parkeringsarealet samt kjøre- og adkomstarealer, porter, dører og tekniske anlegg m.v, strøm, fjernvarme, forsikringskostnader, administrasjonskostnader og øvrige driftskostnader som kan tilknyttes næringsseksjon nr 218 (parkering) og kjøre- og adkomstarealer i garasjeanlegget.

ooOoo

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Økern torgvei 16
Postnr	0580
Sted	OSLO
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	123
Bnr.	1381
Seksjonsnr.	111
Festenr.	
Bygn. nr.	300466872
Bolignr.	H0803
Merkenr.	A2021-1343285
Dato	20.12.2021



Innmeldt av	Bjørn Windingstad

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.energimerking.no**

Målt energibruk: 3 429 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene.
Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

3 429 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 kg gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

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**

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Utføre service på ventilasjonsanlegg**
- **Individuell varmemåling i flerbolighus**
- **Isolering av varmerør, ventiler, pumper**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Plan- og bygningsetaten

Oslo

Betonmast AS Selvaagbygg
Postboks 9416 Grønland
0135 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 02.07.2021
	201409577 - 94 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Falah Issa	

Adresse: MØRTELVERKSBAKKEN 1 - 15, SPIREAVEIEN 1
Eiendom: 123/1381/0/0
Tiltakshaver: SELVAAG BOLIG NYBYEN ØKERN AS
Søker: Betonmast AS Selvaagbygg
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus
Tiltaksart: Oppføring

Ferdigattest - Mørtelverksbakken 1 - 15, Spireaveien 1

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for Oppføring av 3 boligblokker med felles garasje - Hus A-C, mottatt 09.10.2020.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. Dere har også opplyst at det er utført ikke-søknadspliktige endringer som ikke går utover rammene i tillatelsen. Endringene er vist på «som bygget»-tegninger. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201409577			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Fasade hus A mot vest	A-1101	18.06.2014	1/24
Fasade hus A mot øst, nord og sør	A-1102	18.06.2014	1/25
Avkjørselsplan	147741-231	07.05.2014	2/5
Plan 1-6 etasje - hus A	A-0101	18.06.2014	4/4
Plan 7-8 etasje - hus A	A-0102	18.06.2014	4/5

Plan tak - hus A	A-0103	18.06.2014	4/6
Plan 1-2 etasje - hus B	A-0201	18.06.2014	4/7
Plan 3-7 etasje - hus B	A-0202	18.06.2014	4/8
Plan 8-9 etasje - hus B	A-0203	18.06.2014	4/9
Plan tak - hus B	A-0204	18.06.2014	4/10
Plan 1 etasje - hus C	A-0301	18.06.2014	4/11
Plan 2 etasje - hus C	A-0302	18.06.2014	4/12
Plan 3 etasje - hus C	A-0303	18.06.2014	4/13
Plan 4-5 etasje - hus C	A-0304	18.06.2014	4/14
Plan 7-8 etasje - hus C	A-0306	18.06.2014	4/16
Plan tak - hus C	A-0307	18.06.2014	4/17
Avkjøringsplan	147741-237	18.09.2014	11/5
Nettstasjon			14/5
Situasjonsplan bygninger	U310	07.01.2015	14/6
Situasjonsplan garasje	U311	07.01.2015	14/7
Plan for midlertidig parkering	U302	20.01.2015	14/9
Prinsippsnitt utomhus	U400	07.11.2014	14/10
Plan garasje U2	A-0002	12.01.2015	14/13
Plan garasje U0	A-0003	11.03.2016	45/3
Plan garasje U1	A-0001	11.03.2016	45/4
Utomhusplan - søndre del	24100125 U 301 E	04.07.2016	55/7
Snitt - Hus A	A-2101	18.06.2016	55/8
Snitt - Hus B	A-2201	06.07.2016	55/9
Snitt 1 og 4 - Hus C	D-C201	08.07.2016	55/10
Snitt 2 og 3 - Hus C	D-C202	08.07.2016	55/11
Fasader	D-C320	12.09.2017	70/3
Plan 6. etasje del 1 hus C	D-C161	12.09.2017	70/4
Plan 1	D-B110	15.09.2020	89/6
Fasade nordvest og nordøst	D-B310	15.09.2020	89/7
Fasadesørøst og sørvest	D-B310	15.09.2020	89/8
Plan - Hus B	D-B120		95/2

Andre forhold

Sort-hvitt husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt må monteres på et godt synlig sted.

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Nordvik

Kontaktinformasjon

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet/rekkehus: **11 800,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

GENERELT
Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/ avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/ dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/ UTSTYR.
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virking fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Til høyre gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

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

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

1. Det eksisterer **ingen angrerett** ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte “motbud”), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Oppdragsnummer: 21-0124/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Økern torgvei 16 0580 OSLO

Betegnelse: Gnr 123, bnr 1381, snr 111 (ideell andel 1/1) / Gnr 123, bnr 684, snr 1381 (ideell andel 1/90) / Gnr 123, bnr 684, snr 188 (ideell andel 1/333) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no