NORDVIK

Hyllveien 15

2 soverom | 156 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Hyllveien 15

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
24	Om eiendommen
27	Nabolagsprofil
28	Vedlegg
34	Andre vedlegg
109	Kontaktinfo
110	Budskjema

Salgsoppgave produsert 05.05.2026









Nøkkelinformasjon

Innflytningsklar 4-roms toppleilighet fra 2025. Solrik takterrasse på hele 69m². 2 stilrene bad + vaskerom. Parkering*

Prisantydning	**37 300 000,-**
Omkostninger	**214 180,-**
Totalpris	**37 514 180,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**8 554,-**
BRA-i	**156 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**2025**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Velkommen til Hyllveien - Presentert av Nordvik Frogner!

Innflytningsklar toppleilighet fra 2025 med høy kvalitet på materialvalg og utforming. Leiligheten ligger i 4. etasje med heisadkomst til etasjeplan. Her får du også en solrik takterrasse på hele 69m² med gode innredningsmuligheter.

Høydepunkter:

- Balansert ventilasjon
- Vannbåren gulvvarme
- Kvalitetskjøkken fra Poliform
- TV-stue kan omgjøres til sov 3
- To delikate baderom + praktisk vaskerom
- Store oppholdsrom med godt lysinnslipp
- Tilbaketrukket og skjermet for trafikk og støy
- Umiddelbar nærhet til nyoppussede OTK
- Nærhet til grøntområder, butikker kaféer på Frogner og Skøyen

*Mulighet for å kjøpe garasjeplass i lukket garasjeanlegg.

Denne leiligheten må oppleves!

Ta kontakt hvis oppsatt visning ikke passer!

Planløsning

4. Etasje
BRA-i: 156 kvm
Total BRA: 156 kvm

Hyllveien 15
Leilighet 401




DRAWING ARCHITECTURE




YAWS














GAGGENAU









Hovedsoverommet er av god størrelse med direkte adkomst til terrassen.





God plass til dobbeltseng med tilhørende soveromsmøblement.

Rommet har god plass til oppbevaringsmøblement og mulighet for walk-in garderobe.



Pent flislagt bad med dusj, badekar, klosett og servant med underskuffer.





Boligen har en praktisk, ekstra TV-stue. Her kan det også etableres et tredje soverom om ønskelig.

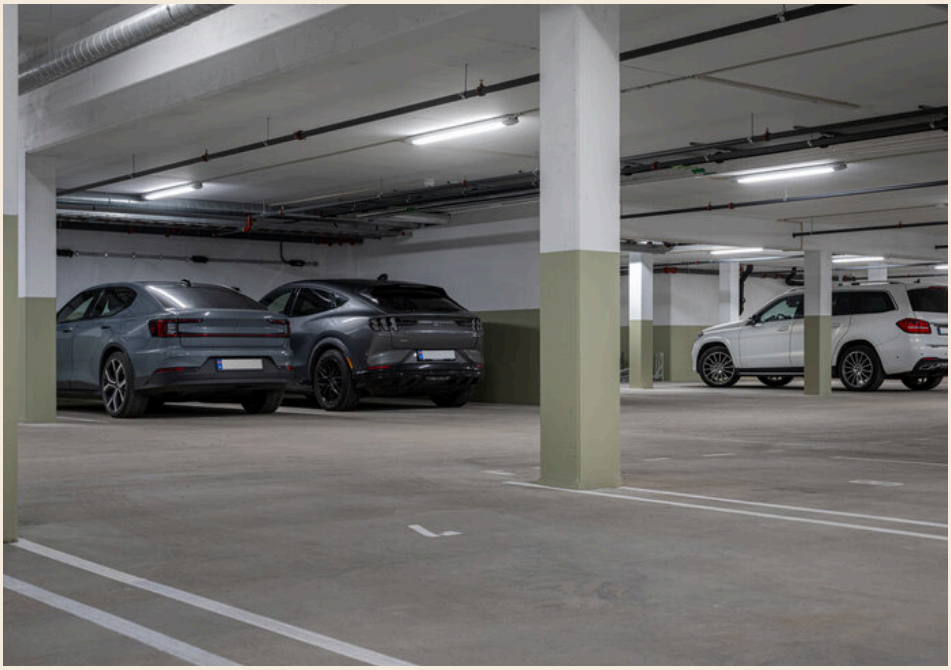
Soverom 2 er også av god størrelse med er flott beliggenhet i hjørne.





Pen og innbydende entré med god plass til møblement for oppbevaring.





Det er mulighet for kjøp av garasjeplass i felles garasjeanlegg med heisadkomst fra leilighetens etasjeplan.

Madserud er et fredfullt og ærverdig gammelt villaområde, kjent for sin rolige atmosfære og sentrale beliggenhet.



Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
14-0105/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Hyllveien 15, 0274 OSLO
Gnr 3, bnr 668, snr 10 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
Madserud Hage Prosjekt AS

Kjøpesum og omkostninger
37 300 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
212 800,- (Dokumentavgift (2,5% av grunnlag for dokumentavgift))
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
214 180,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
227 180,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
37 514 180,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
37 527 180,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

Dokumentavgift beregnes av andel tomteverdi. Det er beregnet kr 1 400 pr.kvm BRA i dok.avg.

Om boligen

Byggeår
2025

Etasje
4

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 156 kvm
BRA-e: 6 kvm
Totalt BRA: 162 kvm
TBA: 69 kvm

Beskrivelse:

4. etasje:
BRA-i: 156 kvm.
Total BRA: 156 kvm.
TBA: 69 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 6 kvm.
Total BRA: 6 kvm.

Innhold
Denne eksklusive toppleiligheten, byr på en romslig og gjennomtenkt planløsning med store oppholdsrom og flotte utearealer. Boligen har en lys og luftig stue i åpen løsning med kjøkken og god plass til både spisegruppe og sofasoner. De store vindusflatene slipper inn rikelig med dagslys og gir en naturlig forbindelse til den generøse takterrassen som strekker seg rundt store deler av boligen. Her kan man nyte sol fra morgen til kveld og skape flere soner for både avslapning, sosiale sammenkomster og måltider utendørs.

Leiligheten har to gode soverom, samt en romslig TV-stue som kan gjøres om til et tredje soverom ved behov. Videre har leiligheten to delikate baderom, hvorav det ene er tilknyttet master-avdeling. I tillegg har du separat vaskerom/teknisk rom og gode garderobeløsninger bidrar til en komfortabel og praktisk hverdag. En sjelden toppleilighet med svært gode kvaliteter og attraktive uteplasser. Garasjeplass i garasjeanlegg med heisadkomst kan også kjøpes.

Boligen ligger i et attraktivt og etablert område på Madserud, med kort vei til både flotte grøntområder og gode servicetilbud. Her bor man tilbaketrukket, men samtidig med enkel tilgang til alle byens kvaliteter.

Parkering
Hver seksjon har mulighet for kjøp av en p-plass i felles parkeringskjeller.
Pris pr. plass kr 1 200 000. Driftskostnad pr. plass pr. mnd. kr 400 og kommer i tillegg til beregnet felleskostnad.

Energi og oppvarming

Energimerking
Oppvarming
Primær oppvarming i leilighetene er vannbåren gulvvarme.
Temperaturen styres ved termostater montert på vegg eller i skap. Varmt forbruksvann og vannbåren varme på baderom tilknyttes fjernvarmeanlegg. Kostnader for andel av energi som går til fellesareal/ ventilasjonsaggregat utfaktureres sammen med månedlige felleskostnader.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 8 554,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene er ment å dekke driftskostnader som er blant annet kommunale avgifter (renovasjon, vann og avløp, feiing), snøbrøyting, utvendig vedlikehold av fellesareal, forretningsførerhonorar, revisjon, forsikring av bygninger, felles bredbåndsavtale og generelle driftskostnader.
Varme/varmtvann, TV/bredbånd er inkl. i oppgitt beløp for felleskostnad pr. leilighet

Eiendomsskatt
Kr 1 362,- pr. 01.01.2026
Informasjon om eiendomsskatt er innhentet fra eiendomsskattelistene til Oslo kommune.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 5 877 735,- pr. 2025
Sekundærbolig: Kr 14 825 336,- pr. 2025
Formuesverdien er beregnet ved hjelp av Skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om feil ved beregningen.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

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

Sameiet

Navn og orgnr.
Sameiet Hyllveien 13-19, orgnr. 935713811

Om sameiet
Sameiets navn er Sameiet Hyllveien 13-19. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 02.06.2025.

Sameiet består av 20 boligseksjoner og 2 næringsseksjoner på eiendommen gnr. 3, bnr. 668 i Oslo kommune. Næringsseksjonene er en parkerings- og bodseksjon som skal eies i et tingsrettslig sameie.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter er vedlagt salgsoppgaven.

Sameiets forsikring
If Skadeforsikring NUF
Polisenr. SP6847981

Tomt

Beskrivelse av tomt
Eiertomt

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 byggrengjort stand.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,25% av salgssum

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.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 5. mai 2026

Megler
Tobias Due, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 90056220

Megler 2
Sindre T. Jonassen, Eiendomsmegler MNEF
Tlf. 41389771

Meglerforetaket
Nordvik Frogner
Parkveien 33b
0258 Oslo
Juridisk navn: P33 Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 915491065

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

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

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). P33 Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Hyllveien 15

Nabolaget Madserud - vurdert av 70 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre

Skoler

Skøyen skole (1-7 kl.) 672 elever, 38 klasser	**16 min** 1.2 km
Majorstuen skole (1-10 kl.) 658 elever, 43 klasser	**22 min** 1.6 km
Smestad skole (1-7 kl.) 538 elever, 31 klasser	**23 min** 1.7 km
Uranienborg skole (1-10 kl.) 789 elever, 43 klasser	**27 min** 2 km
Hartvig Nissens skole 630 elever	**7 min** 2.5 km
Oslo Handelsgymnasium 816 elever, 33 klasser	**7 min** 3.1 km

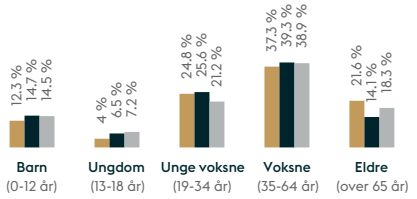
Offentlig transport

Thune Linje 20, 31	**7 min** 0.4 km
Thune Linje 13	**7 min** 0.5 km
Skøyen stasjon Totalt 9 ulike linjer	**13 min** 1 km
Borgen Linje 1, 2, 3, 5	**21 min** 1.5 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	**11 min** 7 km

Barnehager

Casinetto barnehage (1-5 år) 63 barn	**5 min** 0.3 km
Casinetto Borettslags barnehag... 17 barn	**8 min** 0.5 km
Tørtberg Kanvas-barnehage (1-5... 48 barn	**8 min** 0.5 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Madserud	1 024	539
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 89/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 87/100

Naboskapet
Godt vennskap 70/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Sykkel
- Gående

Sport

Oslo Tennisklubb	1 min
Casinetto balløkke	7 min
SATS Sjølyst	12 min
EVO Sjølyst	12 min

Vedlikehold hager
Godt velholdt 91/100

Støynivået
Lite støynivå 91/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 90/100



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

LEVERANSEBESKRIVELSE - HYLLVEIEN MADSERUD

Denne beskrivelsen er utarbeidet for å orientere om bygningens og leilighetenes viktigste bestanddeler og funksjoner, og hva som inngår i selgers leveranse.
Det kan forekomme avvik mellom denne leveransebeskrivelsen og plantegninger. I slike tilfeller er det alltid denne leveransebeskrivelsen som er retningsgivende. Leveransen er utført i henhold til teknisk forskrift av 2017 (TEK17). Se for øvrig romskjema for ytterligere detaljering av hva som leveres for leilighetene.

BÆRESYSTEMER

Hovedbæresystem i stål og betong. Etasjeskiller er levert i betong, tiltenkt plattendekker.

FASADER

Fasader består i hovedsak av teglstein.

YTTERTAK

Takkonstruksjonen er isolert og dimensjonert i henhold til energiberegninger. Det er lagt taktekking med forskriftsmessig fall til sluk.

UTOMHUS

Se utomhusplan for utførelse av utomhusarealene. Det tas forbehold om mindre justeringer.

TERRASSER

Terrasser og inntrukne takterrasser har tremmegulv av trykkimpregnert trevirke. Rekkverk på terrasser leveres istål. For inntrukne takterrasser er det levert rekkverk i stål, med glass ned til brystning.

TRAPPER

Hovedtrappene er utført i betong, og levert med flis på inntrinn. Trapperekkverk med spiler og håndløpere av lakkert metall med enkel håndløper på hver side.

Tv og bredbånd

Det vil bli levert fibernett for TV og bredbåndstjenester i hver boenhet fra Telenor. Kostnad for TV og bredbånd faktureres over felleskostnad.

Ringeklokke/porttelefon

Det er levert anropstablå ved hovedinngang fra Defigo.

TILPASNING FOR RULLESTOL/TILGJENGELIGHET

Ved behov for bruk av rullestol i leilighetene, må kjøper påregne å fjerne eller flytte hele, eller deler av innredningen i leiligheten. Ikke alle leiligheter er utformet med tilgjengelighetskrav, kontakt selger for mer informasjon.

SPORTSBOD

Alle leiligheter får egen sportsbod. Bodene er lokalisert i egne bodareal i kjelleretasje. Bodene fordeles av selger i forkant av innflytting. Sportsboder har en størrelse på minst 5 kvm for alle leiligheter. Bodveggene har åpning mot tak

Det gjøres oppmerksom på at det i enkelte sportsboder vil kunne være tekniske installasjoner slik som f.eks. ventilasjonskanaler og fremføring av VA-anlegget eller bæresystem, som kan redusere det totale lagringsvolumet. Det anmerkes at man ikke skal benytte seg av lagring nærmere sprinkelhode enn 50 cm, sprinkelrørene skal heller ikke benyttes til oppbevaring eller til oppheng.

Sportsboder er kun ment for lagring av gjenstander som tåler temperatur- og fuktsvingninger.

VARMEANLEGG/OPPVARMING

Primær oppvarming i leilighetene er vannbåren gulvvarme.

Temperaturen styres ved termostater montert på vegg eller i skap. Varmt forbruksvann og vannbåren varme på baderom tilknyttes fjernvarmeanlegg. Kostnader for andel av energi som går til fellesareal/ ventilasjonsaggregat utfaktureres sammen med månedlige felleskostnader.

VENTILASJON

Det er montert balansert ventilasjon med aggregat plassert i den enkelte leilighet. Innblåsing av luft til alle oppholdsrom via ventiler, samt avtrekk fra bad og kjøkken.

Ventilasjonsaggregat er plassert i bod/ vaskerom/ teknisk rom.

SOLAVSKJERMING

Det er levert solskjerming i henhold til forskriftskrav, samt på alle sør- og vestvendte fasader.

ELKRAFT - FORDELING

Hovedbryter og måler for hver leilighet samt kurssikringer for lys i fellesareal, er installert ute i byggets fellesareal. Sikringsskap for hver enkelt leilighet er plassert i leiligheten. Anlegget legges skjult i leilighetene.

Selger har tegnet strømabonnement til hver bolig som overføres til kjøper ved overlevering. Kjøper kan selv bytte strømleverandør etter eget ønske etter overlevering. Leveranse av elektropunkter iht. bestemmelsene i NEK 400:2018.

Strøm til fellesarealer blir levert fra egne målere. Kostnadene fordeles iht. eierbrøk

Belysning

Det er levert belysning i henhold til romskjema.

El-bil lader

Det er levert infrastruktur for el-bil lader for alle p-plasser, forberedt for montering av elbillader.

FELLES BELYSNING

Det er levert felles belysning i utvendige og innvendige fellesarealer.

HEIS

Alle leiligheter er tilgjengelig med heis direkte til leilighetsplan.

RENOVASJON

Renovasjon er planlagt som avfallsbeholdere. Foreløpig planlagt plassering av renovasjon/ avfallsbeholdere er vist på utomhusplanen. Det tas forbehold om utbyggers rett til å endre plassering av avfallspunktene i en videre detaljering sammen med Oslo kommune. Det vil måtte påregnes noe støy ved den regelmessige tømmingen.

POSTKASSER

Postkasser med sylinderlås er levert og montert i forbindelse med hovedinngangspartiet i hver enkelt trappeoppgang.

BRANN

Alle boligene er levert med et automatisk slokkeanlegg med sprinkler med synlige sprinklerhoder, samt ett håndslukkerapparat/ husbrannslange i hver leilighet.

Boder har automatisk slokkeanlegg/sprinkleranlegg. Det er installert røykvarslere i hele prosjektet iht. gjeldende lover og forskrifter. Det er installert brannalarmanlegg for hele prosjektet i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

HIMLINGER

Det må påregnes lokale nedforinger og/eller innkassinger i himlinger grunnet tekniske installasjoner i leilighetene. Nedforet himling er kledd med gips.

VINDUER/BALKONGDØRER/SKYVEDØRER

Vinduer/balkongdører er levert med utvendig aluminiumskledning. Balkongdører er levert som heve-/skyvedører eller som slagdører, iht. kontraktstegning.

Balkongdører er levert med innvendig knappevrider.

Gulv

Det er levert èn-stavs eikeparkett i henhold til romskjema i stue, kjøkken, soverom, innvendig bod og entré.

Gulv på bad og eventuelt WC er levert med lys grå 60x60cm keramisk flis. I dusjsone leveres mindre format. Se romskjema.

Kjøkken

Kjøkken er levert med innredning fra Poliform. For leveranse på kjøkken, se romskjema.

Innvendig bod

Det er levert innvendig bod der det er vist på kontraktstegning.

Garderobe

Det er ikke levert garderobeskap. Etter avtale med selger kan dette monteres til overtagelse for kjøpers regning.

DØRER

Innvendige dører er levert etter beskrivelse i romskjema. Ytterdør til leiligheten er levert med farge bestemt av arkitekt.

PÅREGNELIG SVINN, KRYMPING

I nyoppførte bygninger må det i noen grad forventes svinn og krymping av materiale, for eksempel svinnriss i mur, mindre riss i maling ved skjøter, hjørner og sammenføyninger som følge av krymping av trevirke og betong. Slike forhold er ikke å anse som mangler ved levert ytelse.

INNVENDIG TAKHØYDE

Generell innvendig takhøyde i leilighetene er ca. 2,6 m.

Høyder ved nedforing kan være ned til 2,2 m. Takhøyde i bad er ca. 2,3m.

INNERVEGGER

Innervegger er generelt utført i stenderverk og kledd med gips på begge sider, alternativt med en eller flere vegger av betong.

BAD/VASKEROM

Bad er levert som plassbygde bad. Det er i hovedsak levert rette dusjvegger i glass. Dusjarmatur er montert på vegg. Farge og størrelser på fliser kan avvike fra illustrasjoner. Baderomsinnredning er leveret med to-delte skuffer. Over servant er det montert

speil med integrert belysning. Mindre ansamlinger av vann vil kunne forekomme på baderomsgulvet.

Vaskerom er levert med lys flis på gulv og sparklet og malte vegger. Himling er levert som sparklet og malt gips/betong uten synlige V-fuger

For ytterligere beskrivelse av leveranse på vaskerom og bad, se romskjema.

Datert 17.02.2026

HYLLVEIEN
MJØSERUD

Romskjema

Romskjema

ROM	GULV	VEGGER	TAK	INNREDNING	DØRER	ELEKTRO	SANITÆR	VENTILASJON
Soverom 1/ Soverom 2/ Soverom 3	Parkett type Boen Castle Elk Warm Corton LivePure 1-stavs 209mm bredde. Fotlister i elk med tilsvarende fargenyanse som gulv, glatkant med synlige spikerhoder. Vannbåren gulvvarme.	Sparklet og malt. Farge/NCS kode: NCS S1502-Y	Sparklet og malt gipsbetong, ingen synlige v-fuger. NCS S0500-N klassisk hvit. Listfri overgang.		Rompakninger Swedoor Stable Advance Line, farge NCS S2002-Y. Gerlitzer 45x15 mm glatkarm. Leveres uten synlige spikerhoder, fholdspalder og malm i NCS S2002-Y. Hulvei i nanfritt stål med skjult innfesting. Nobb nr. 25324823	Det leveres ett stk. rød/rund dupunkt på hvert soverom. sComfort, standard hvite bryter og dimmere, Innfelt ramme fra SG. Sikkerhetsskiver iht NEK400.	Synlige spriteskuffbeslag i vegg/tak.	Bulumet ventilasjon.
Entré/hall/gang	Parkett type Boen Castle Elk Warm Corton LivePure 1-stavs 209mm bredde. Fotlister i elk med tilsvarende fargenyanse som gulv, glatkant med synlige spikerhoder. Vannbåren gulvvarme.	Sparklet og malt. Farge/NCS kode: NCS S1502-Y	Sparklet og malt gips (nedfelt belysing). NCS S0500-N klassisk hvit.		Sweedoor NCS S2002-Y	Downlights fra SML lighting. Innmaldes lyshøyde. Permeleire Dæfigo (ingen komponenter i taklight) sComfort, standard hvite bryter og dimmere. Innfelt ramme fra SG. Sikkerhetsskiver iht NEK400.	Synlige spriteskuffbeslag i vegg/tak.	Bulumet ventilasjon.
Vaskerom	Lyse fliser i 20x20 cm. Vannbåren gulvvarme.	Sparklet og malt (våtromsmaling). Bergkrade NCS S1502-Y Rompakninger Swedoor Stable Advance Line, farge NCS S2002-Y. Gerlitzer 45x15 cm glatkarm. Leveres uten synlige spikerhoder, fholdspalder og malm i NCS S2002-Y.	Sparklet og malt gipsbetong, ingen synlige v-fuger. NCS S0500-N klassisk hvit. Våtromsmaling. Listfri overgang.		Rund plafond Ecos C med rund hvit ramme fra SML Lighting. sComfort, standard hvite bryter og dimmere. Innfelt ramme fra SG. Sikkerhetsskiver iht NEK 400.	Oppleggs vask/mek. Synlige spriteskuffbeslag i vegg/tak.	Bulumert ventilasjon.
Bod/teknisk	Parkett type Boen Castle Elk Warm Corton LivePure 1-stavs 209mm bredde. Fotlister i elk med tilsvarende fargenyanse som gulv, glatkant med synlige spikerhoder.	Sparklet og malt. Bergkrade NCS S1502-Y	Sparklet og malt gipsbetong, ingen synlige v-fuger. NCS S0500-N klassisk hvit.		Rompakninger Swedoor Stable Advance Line, farge NCS S2002-Y. Gerlitzer 45x15 mm glatkarm. Leveres uten synlige spikerhoder, fholdspalder og malm i NCS S2002-Y. Hulvei i nanfritt stål med skjult innfesting. Nobb nr. 25324823	Rund plafond Ecos C med rund hvit ramme fra SML Lighting. sComfort, standard hvite bryter og dimmere. Innfelt ramme fra SG. Sikkerhetsskiver iht NEK 400.	Synlige spriteskuffbeslag i vegg/tak.	Bulumert ventilasjon.
Terrasse	Terrassegulv på ballongrør, rustfrie stålskruer og aluminiumsrør leveres med CU-impregnerte terrassebord med synlige skruer.	Som tilsvarende.				Det følger med utvendig dobbel el-stikk. sComfort, standard hvite bryter og dimmere. Veggmontert belysning fra SML lighting.	Synlige spriteskuffbeslag i vegg/tak (ved krav om spritskuffing).	

Selger forbeholder seg retten til å bytte ut produkter av tilsvarende kvalitet og standard. Ved bytte av produkt skal kjøper opplyses. Kontakt megler/selger for ytterligere informasjon om produktene som brukes.

HYLLVEIEN
MJØSERUD

HYLLVEIEN
MJØSERUD

Romskjema

Romskjema

ROM	GULV	VEGGER	TAK	INNREDNING	DØRER	ELEKTRO	SANITÆR	VENTILASJON
Kjøkken	Parkett type Boen Castle Elk Warm Corton LivePure 1-stavs 209mm bredde. Fotlister i elk med tilsvarende fargenyanse som gulv, glatkant med synlige spikerhoder. Vannbåren gulvvarme.	Sparklet og malt. Farge/NCS kode: NCS S1502-Y Listfri overgang.	Sparklet og malt gipsbetong, ingen synlige v-fuger. NCS S0500-N klassisk hvit. Listfri overgang.	Kjøkkenleverandør: Poliform/Expo Nova. Kjøkkenmodell: ALBA. Fronter: Ur-der- og benkskap: Silk Grey. Benkeplate: 20mm Silver Grey matt laminat. Håndtak: Underskap: Aka profil i lakkert Silk Grey, benkskap: for kjøkkvrys gasp Plain vertikal lakkert Silk Grey.	Rompakninger Swedoor Stable Advance Line, farge NCS S2002-Y. Gerlitzer 45x15 mm glatkarm. Leveres uten synlige spikerhoder, fholdspalder og malm i NCS S2002-Y. Hulvei i nanfritt stål med skjult innfesting. Nobb nr. 25324823	Nedfelt Slamsma bunkeventilasjon med indikatorring kalibrer. Oppvaskmaskin: IQ100, Helmontgrøt oppvaskmaskin. Stekeovn: Gaggenau ovn serie 200 Helglasdør i Gaggenau Anrazite Kjøl/frys: IQ100, Integrert kombiskap. sComfort, standard hvite bryter og dimmere. Innfelt ramme fra SG. Sikkerhetsskiver iht NEK400 Det leveres koblingspunkt for belysning ved kjøkkenbenk.	5540 PVD Black Chrome Kjøkkenkrum. AB04985 Blak Chrome Kjøkkenbatteri m. utrekk Håndvbatteri: Tapwell tvoom11 vask Black Chrome med utrekksslange. Synlige spriteskuffbeslag i vegg/tak.	Bunkeventilator med kalibrer, bradled.inc iQ500, Indikatorstopp med integrert ventilator, 80 stn. Avtrekk. Bulumert ventilasjon.
Stue	Parkett type Boen Castle Elk Warm Corton LivePure 1-stavs 209mm bredde. Fotlister i elk med tilsvarende fargenyanse som gulv, glatkant med synlige spikerhoder. Vannbåren gulvvarme.	Sparklet og malt. Farge/NCS kode: NCS S1502-Y Rompakninger Swedoor Stable Advance Line, farge NCS S2002-Y. Gerlitzer 45x15 cm glatkarm. Leveres uten synlige spikerhoder, fholdspalder og malm i NCS S2002-Y.	Sparklet og malt gipsbetong, ingen synlige v-fuger. NCS S0500-N klassisk hvit. Listfri overgang.		Rompakninger Swedoor Stable Advance Line, farge NCS S2002-Y. Gerlitzer 45x15 mm glatkarm. Leveres uten synlige spikerhoder, fholdspalder og malm i NCS S2002-Y. Hulvei i nanfritt stål med skjult innfesting. Nobb nr. 25324823	Det leveres ett stk. rød/rund dupunkt i stue. sComfort, standard hvite bryter og dimmere. Innfelt ramme fra SG. Det leveres koblingspunkt for belysning. Sikkerhetsskiver iht NEK400	Synlige spriteskuffbeslag i vegg/tak.	Bulumert ventilasjon.
Baderom	LV Boen Light Grey 60x60 stn. LV Boen Light Grey 5x5 stn. pigul vi dusjsone. Vannbåren gulvvarme.	LV Brem Light Grey 60x60 cm. Rompakninger Swedoor Stable Advance Line, farge NCS S2002-Y. Gerlitzer 45x15 cm glatkarm. Leveres uten synlige spikerhoder, fholdspalder og malm i NCS S2002-Y	Sparklet og malt gipsbetong, ingen synlige v-fuger. NCS S0500-N klassisk hvit. Våtromsmaling. Listfri overgang.	Servantmøbel: Haven H2. Push-up vanntl. Rundt speil med LED belysning fra INR, modell LOOX. Dusjdør: INR ARC krom, multilpasser.	Rompakninger Swedoor Stable Advance Line, farge NCS S2002-Y. Gerlitzer 45x15 mm glatkarm. Leveres uten synlige spikerhoder, fholdspalder og malm i NCS S2002-Y. Hulvei i nanfritt stål med skjult innfesting. Nobb nr. 25324823	Downlights fra SML lighting. Innmaldes lyshøyde. LED belysning inntgrert i speil. Dersom leilighetsm har soskerom leveres det ekst utlk til soskerbi på bad. Sikkerhetsskiver iht NEK400.	Servantarmatur: Tapwell VSC071 krom. Dusjbatteri: Tapwell TVM 72001 krom. Veggheng WC: Duravit Me By Starck. Farge hvit. Geberit Sigma20 matt krom betjeningsplate	Bulumert ventilasjon.

Boligopplysninger:

Sameiet Hyllveien 13-19		**Vår ref.:**	2530/10
Hyllveien 15		**Type:**	Boligsameie
0274 OSLO		**Eiere:**	Madserud Hage Prosjekt AS
Organisasjonsnr:	935 713 811	**Seksjonsnr:**	10

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **8 621**

Felleskostnader:	Felleskostnader	5 797
	Felleskostnader energi	2 304
Tilleggsytelser:	TV/Bredbånd	520

Hvis boligselskapet har felles lån vil andel renter og avdrag på fellesgjelden reguleres månedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av lånekostnadene.

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesmåneden, unntatt ved overtakelse den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	0	Gjeld siste årsoppg.:	0
Klient ajourf. lån:		Klient gj. s. årsoppg.:	0

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Harald Michel Cyren
Adresse:	Hyllveien 19
Postnr/-sted:	0274 OSLO
Telefon:	Mob.: 90891979
E-post:	hyllveien13-19@mittusbl.no

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	0	Andre inntekter:	264
Annen formue:	25 163	Utgifter:	0		

Usbl har ikke opplysninger om formuesverdi av boligen. For opplysninger om dette se www.skatteetaten.no

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	10	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	2025				
Gårds/bruksnr:	3/668 - seksjon:10				
Bygningstype:	Lavblokk				
Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	3234.8		

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP6847981

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	13.08.2025	Første innflytting:	13.08.2025	SSBnr:	H0401
Etasje:	4	Oppvarmingstype:	Uspesifisert		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Ingen ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	4		
Husdyrhold:	Se vedtekter	Oppr. antall rom:	4		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Lavblokk		

Fasiliteter:

Da sameiet er nystiftet pr mai 2025 foreligger det ikke tredjepartsopplysninger for inneværende år før i februar 2026.

Seksjon 22 består av bodene til boligseksjonene, og eier i et tingsrettslig sameie av boligseksjonene som eier bod. En eierandel på 1/20 gir rett til en bestemt bod.

Sameiet/seksjonseierne disponerer 24 parkeringsplasser. Parkeringsplassene er plassert i en egen næringsseksjon (seksjon 21), organisert som et tingsrettslig sameie (Garasjesameiet). Det er egne vedtekter for Garasjesameiet.

Boligopplysninger:

Sameiet Hyllveien 13-19	**Vår ref.:**	2530/10
Hyllveien 15	**Type:**	Boligsameie
0274 OSLO	**Eiere:**	Madserud Hage Prosjekt AS

Organisasjonsnr: 935 713 811

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Eierskiftegebyret faktureres til selger via megler. Faktura sendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling.

Informasjon i forbindelse med salg av selveierbolig

Eierskiftemelding og bruk av Ambita Samhandling Forretningsfører

Ved eierskifte skal nødvendig dokumentasjon sendes til Usbl. Hvordan dette gjøres avhenger av om meglerkontoret har aktivert tjenesten *Ambita Samhandling Forretningsfører*.

Meglerkontorer som har aktivert Ambita Samhandling Forretningsfører

Fra 1. desember er det obligatorisk å bruke den digitale løsningen fullt ut.
Dette innebærer:

- Alle salgsmeldinger skal sendes via Ambita Samhandling Forretningsfører.
- Henvendelser som sendes direkte på e-post vil **ikke** bli behandlet.

Meglerkontorer som ikke har aktivert Ambita Samhandling Forretningsfører

Henvendelser skal sendes på e-post til eierskifte@usbl.no og må inneholde:

- Kontaktopplysninger til megler
- Kontaktopplysninger til selger og kjøper (navn, adresse, telefonnummer og e-post)
- Opplysninger om boligen (navn på sameiet og seksjonsnummer)
- Opplysninger om kjøpekontrakten (tidspunkt for budaksept, avtalt pris og overtakelsesdato)

Usbl varsler alle medeiere ved utsendelse av giroer for felleskostnader, fortrinnsvis per e-post. Vi ber derfor om at e-postadressene til alle medeiere oppgis.

Gebyrer til Usbl

1. Boligopplysninger:
   - **Full pakke**, ref. Infoland
   - **Kun boligrapport**, ref. Infoland
2. Eierskiftegebyr:
   - **kr 6.725,-** inkl. mva.
     Faktura sendes megler når Usbl mottar eierskiftemelding.
     Forfall er 1 md. etter overtagelse.
3. Eierskiftegebyr garasjeplass i parkeringssameie/garasjelag:
   - **Kr. 1.408,-** inkl. mva.
     Faktura sendes megler når Usbl mottar eierskiftemelding.
     Forfall er 1 md. etter overtagelse.

   Dersom selger leier en p-plass i boligselskapet, må denne sies opp av selger selv direkte til styret.

Felleskostnader

Ta kontakt med Usbl på epost restanse@usbl.no for å få oppgitt eventuell restanse/avregning målere og IN, kontonummer og KID-nummer.

Viktig informasjon

Opplysninger gitt i dette brev og i boligopplysningsrapport er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall og den informasjon som fremkommer av disse boligopplysningene. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte tall eller informasjon i boligopplysningene 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.

Boligopplysningsrapporten inneholder ikke detaljer om hva som dekkes av felleskostnadene. Dette fremkommer av regnskapet, noe megler og selger bes merke seg.

SIST ENDRET 02.01.2026

V E D T E K T E R

for

Sameiet Hyllveien 13-19
(org. nr. 935713811)

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet.

1. Navn

1-1 Navn og opprettelse
Sameiets navn er Sameiet Hyllveien 13-19. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 02.06.2025.

1-2 Hva sameiet omfatter
Sameiet består av 20 boligseksjoner og 2 næringsseksjoner på eiendommen gnr. 3, bnr. 668 i Oslo kommune. Næringsseksjonene er en parkerings- og bodseksjon som skal eies i et tingsrettslig sameie.

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt eventuelt en eller flere seksjonerte tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning, med egen inngang. Seksjonerte tilleggsdeler omfatter

- private uteplasser

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

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett
(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

(2) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt.
Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

(3) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

(4) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve en boligseksjon hvis ervervet fører til at man blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.
Disse begrensningene gjelder ikke for kjøp og erverv av fritidsboliger, erverv ved ekspropriasjon, arv eller forskudd på arv til livsarving eller en kreditors erverv for å redde en fordring som er sikret med pant i en seksjon. Borettslag, staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som eies eller

kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune, og som har til formål å skaffe boliger, kan erverve flere seksjoner. Det samme gjelder institusjoner eller sammenslutninger med samfunnsnyttig formål som har til formål å skaffe boliger, eller en arbeidsgiver som skal leie ut seksjonene til sine ansatte.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealer

3-1 Rett til bruk

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

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

(3) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet.

(4) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer og fellesanlegg uten godkjenning fra styret/årsmøtet. Dette omfatter slikt som installasjoner på fellesarealer, herunder oppsetting/montering av parabolantenne, varmepumpe, markise o.l. Bygningskonstruksjoner, herunder tak og fasade, regnes som fellesareal. Slik at installasjoner som utgjør inngrep i bygningskonstruksjoner, som tak og fasade, også krever forutgående søknad og godkjenning fra styret/årsmøte. Det vises til nevnte eksempler på installasjoner.

(5) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere seksjonseiere har montert, slik som sol/vindavskjerming, fliser og innglassinger, skal ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den seksjon installasjonen tilhører.

3-2 Ordensregler

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. Parkering og boder

4.1 Parkering

Sameiet/seksjonseierne disponerer 24 parkeringsplasser. Parkeringsplassene er plassert i en egen næringsseksjon (seksjon 21), organisert som et tingsrettslig sameie (Garasjesameiet). Det er laget egne vedtekter for Garasjesameiet.

Utleie av parkeringsplassen krever samtykke fra styret i eierseksjonssameiet, og kan bare skje til andre seksjonseiere/beboere i seksjonssameiet.

Samtykke til utleie kan bare nektes hvis det foreligger en saklig grunn. Styret kan gi dispensasjon dersom det foreligger særlige grunner.

Garasjesameiet er ansvarlig for drift og vedlikehold av garasjen der parkeringsplassene ligger, herunder rengjøring og vedlikehold av innvendige flater.

Kostnader til drift og innvendig vedlikehold av garasjen fordeles mellom seksjonseierne som disponerer parkeringsplass etter hvor mange parkeringsplasser hver seksjonseier disponerer.

Dette gjelder for eksempel følgende kostnader:

- snørydding/feiing
- vask av garasjekjeller
- reparasjon av garasjeport
- strøm, evt. andre kostnader til oppvarming

En parkeringseier kan med samtykke fra styret i eierseksjonssameiet anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier.

Personer med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endringen.

4.2 Boder

Seksjon 22 består av bodene til boligseksjonene, og eier i et tingsrettslig sameie av boligseksjonene som eier bod. En eierandel på 1/20 gir rett til en bestemt bod. Det lages ikke egne vedtekter for bodseksjonen. Styret i eierseksjonssameiet er forpliktet til å holde en oversikt over hvem som har eksklusiv bruksrett over de forskjellige bodene. Endringer i oversikten krever samtykke fra de som berøres av endringen.

5. Vedlikehold

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler. Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

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

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

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

i) vinduer og ytterdører

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskiftning av sluk, vinduer og ytterdører. Seksjonseieren er likevel ansvarlig for utskiftning av ødelagte vindusruter, med unntak av nødvendig utskiftning av isolerglass.

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

(4) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

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

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

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

(8) Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning i henhold til denne bestemmelse. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseieren.

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

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

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

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

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

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

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader
(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Kostnader til TV/bredbånd fordeles med likt per boligseksjon.

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

6-2 Betaling av felleskostnader
Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

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

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

7. Pålegg om salg og fravikelse - mislighold

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

7-2 Pålegg om salg
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonslovens § 23. Ved erverv av aksjer eller selskapsandeler i et selskap som eier en eller flere boligseksjoner i eierseksjonssameiet, kan styret pålegge selskapet å selge boligseksjonen eller boligseksjonene i den utstrekning dette er nødvendig for å hindre eierskap i strid med eierseksjonslovens § 23.

7-3 Fravikelse
Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret - sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag
(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en styreleder, 2-3 styremedlemmer og inntil 2 varamedlemmer.

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

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

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

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

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

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

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen.

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

8-4 Styrets beslutningsmyndighet
(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

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

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

8-6 Styrets representasjonsadgang
(1) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av to styremedlemmer i fellesskap.

(2) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern.
(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

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

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

9-3 Innkalling til årsmøte
(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(3) Det kan ikke avgis stemme for boligseksjoner som er ervervet i strid med eierseksjonslovens § 23, og slike seksjoner skal ikke tas med i beregningsgrunnlaget for flertallsavgjørelser.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet
(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

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

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

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

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

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

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

g) endring av vedtektene.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

(2) Hvis tiltakene etter (1) fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

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

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen

b) oppløsning av sameiet

c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter

d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

9-11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder
Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 6.

9-12 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående

b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet

c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser

d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

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

10. Forholdet til eierseksjonsloven
For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.6.2017 nr. 65.

PROTOKOLL

Dato og klokkeslett: 03.06.2025

Sted: **Parkveien 37, 0258 Oslo**

ble det avholdt konstituerende årsmøte i Sameiet Hyllveien 13-19

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Som møteleder ble valgt: Kjersti Ekern Villand

1.2 Valg av sekretær

Som sekretær ble valgt: Kjersti Ekern Villand

1.3 Valg av 1 eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Valgt ble: Anders Bakken Eriksen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Antall fremmøtte med stemmerett: 1
Antall fremlagte fullmakter: 0
Totalt: 1

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak: *Godkjent*

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak: *Godkjent*

signatures verified by lime

This document has been digitally signed using Lime eSign. Original document fingerprint:
7e702403b6ea46e8bb6a82417d8757dfe9e702828d475dfc96378161c364777c

2. **Vedtekter**

Vedtak**:** Vedtektene ble gjennomgått og godkjent

3. **Valg av forretningsfører**

Vedtak: Usbl ble valgt som forretningsfører for sameiet

4. **Valg**

I henhold til vedtektene skal sameiet ha et styre som består av én styreleder og to til tre andre styremedlemmer.

4.1 Valg av leder

Valgt ble: Eskild Skåttun

4.2 Valg av styremedlemmer

Valgt ble: Anders Bakken Eriksen

Valgt ble: Lars Gullik Staff

Møteleder

Valgt av årsmøtet

signatures verified by lime

This document has been digitally signed using Lime eSign. Original document fingerprint:
7e702403b6ea46e8bb6a82417d8757dfe9e702828d475dfc96378161c364777c

PROTOKOLL

Dato og klokkeslett: 25. juni 2025

Sted: **Parkveien 37, 0258 Oslo**

ble det avholdt ekstraordinært årsmøte i Sameiet Hyllveien 13-19

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Som møteleder ble valgt: Kjersti Ekern Villand

1.2 Valg av sekretær

Som sekretær ble valgt: Kjersti Ekern Villand

1.3 Valg av 1 eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Valgt ble: Anders Bakken Eriksen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Antall fremmøtte med stemmerett: 1
Antall fremlagte fullmakter: 0
Totalt: 1

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak: *Godkjent*

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak: *Godkjent*

signatures verified by lime

This document has been digitally signed using Lime eSign. Original document fingerprint:
184c654e27265d834b4648a72adc2d2f420514b49b41cc3aa08c913c936f253c

2. Valg av revisor

Vedtak: KPMG ble valgt som revisor for Sameiet Hyllveien 13-19.

_____	_____
Møteleder	Valgt av årsmøtet

signatures verified by lime

This document has been digitally signed using Lime eSign. Original document fingerprint:
184c654e27265d834b4648a72adc2d2f420514b49b41cc3aa08c913c936f253c

PROTOKOLL

Dato og klokkeslett: 06. august 2025

Sted: **Parkveien 37, 0258 Oslo**

ble det avholdt ekstraordinært årsmøte i Hyllveien garasjesameie

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Som møteleder ble valgt: Kjersti Ekern Villand

1.2 Valg av sekretær

Som sekretær ble valgt: Kjersti Ekern Villand

1.3 Valg av 1 eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Valgt ble: Eskild Skåttun

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Antall fremmøtte med stemmerett: 1
Antall fremlagte fullmakter: 0
Totalt: 1

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak: *Godkjent*

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak: *Godkjent*

signatures verified by lime

This document has been digitally signed using Lime eSign. Original document fingerprint:
86b115c35fa927f473418b0a497f734400e20b0a9cd85447130ce1736e5d0069

2. Vedtekter

Vedtak: Vedtektene ble gjennomgått og godkjent

Møteleder	Valgt av årsmøtet

This document has been digitally signed using Lime eSign. Original document fingerprint:
86b115c35fa927f473418b0a497f734400e20b0a9cd85447130ce1736e5d0069

Protokoll

Fra ekstraordinært årsmøte i Sameiet Hyllveien 13-19
17.09.2025 kl. 17:00 - USBL - Arbeidersamfunnets plass 1.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Marianne Pedersen

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Marianne Pedersen

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Staale Andre Søly

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Antall fremmøtte med stemmerett: 5
Antall fremlagte fullmakter: 1
Totalt: 6

Tilstede i møte var:
Harald Michel Cyren, Osama Hanif / Sundhas Zafar, Inger Mette J Bergvoll, Staale Andre Søly, Vuokko E. T. K. Hassel / Erik Hassel og Bonum v/ Eskild Skåttun.
Fra forretningsfører møtte Kjersti Ekern Villand og Marianne Pedersen

Vedtak:
Tatt til orientering.

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Informasjon fra Bonum v/ Eskild Skåttun

Generell informasjon fra utbygger

Vedtak:
Tatt til orientering

3. Valg av styre

3.1 Valg av styreleder

Styreleder velges særskilt, og velges for to år med mindre årsmøtet bestemmer noe annet.

Vedtak:
Valgt ble: Harald Michel Cyren for 2 år

3.2 Valg av styremedlemmer

Styremedlemmene velges for to år med mindre årsmøtet bestemmer noe annet

Vedtak:
Valgt ble: Sundhas Zafar for 2 år
Valgt ble: Staale Andre Søly for 2 år
Valgt ble: Inger Mette J Bergvoll for 1 år

3.3 Valg av styremedlemmer

Varamedlemmer velges for ett år med mindre årsmøtet bestemmer noe annet.

Vedtak:
Valgt ble: Eskild Skåttun for 1 år
Valgt ble: Erik Hassel for 1 år

Møte avsluttet: 18:10
Styrets sammensetting etter årsmøtet:

Styreleder, Harald Michel Cyren (2025-2027)
Styremedlem, Sundhas Zafar (2025-2027)
Styremedlem, Staale Andre Søly (2025-2027)
Styremedlem, Inger Mette J Bergvoll (2025-2026)
Varamedlem: Eskild Skåttun (2025-2026)
Varamedlem: Erik Hassel (2025-2026)

Protokoll ekstraordinært møte for Sameiet Hyllveien 13-19

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Marianne Pedersen (sign.)	18.09.2025
Protokollvitne	Staale Andre Søly (sign.)	18.09.2025

Plan- og bygningsetaten

Oslo

BYGGESAKSRÅDGIVNING AS
Parkveien 69
0254 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 10.07.2025
Liv W. Thorsnes	202008888 - 71 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Marthe Næss Heggertveit	

Adresse:	HYLLVEIEN 13 - 19	Eiendom:	3/668/0/0
Tiltakshaver:	MADSERUD HAGE PROSJEKT AS	Søker:	BYGGESAKSRÅDGIVNING AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

Midlertidig brukstillatelse – Hyllveien 13 - 19

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om midlertidig brukstillatelse for oppføring av fire leilighetsbygg med felles underjordisk garasje som vi mottok 25.06.2025. Tillatelsen er hjemlet i plan- og bygningsloven § 21-10 tredje ledd. Det gjenstår mindre vesentlige arbeider. Plan- og bygningsetaten gir brukstillatelse som beskrevet nedenfor.

Den midlertidige brukstillatelsen gjelder for hele tiltaket

Gjenstående arbeider

Ansvarlig søker har oppgitt følgende arbeider som gjenstår:

- Ventilasjon: Innregulering og testing i kjeller
- Utearealer: Vekstjord i plen og plantefelt, ferdig 07.07.2025
- Plen, planter, kantstein og heller, ferdig 09.07.2025
- Asfalt ferdig 11.07.2025

Gjenstående arbeider skal være utført innen 01.03.2025.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Vilkår i den videre prosessen

Vilkår for ferdigattest

Hvis det er satt vilkår for brukstillatelse må disse være oppfylt før dere kan få ferdigattest. Når dere søker om ferdigattest, må dere sende oss følgende dokumentasjon:

- sluttrapport med avfallsplan for bygg- og anleggsavfallet og kvitteringer fra avfallsmottaker
    - Plan- og bygningsetaten vil vurdere å føre tilsyn med ansvarlig foretak. Plan- og bygningsetaten skal føre tilsyn med at tiltak gjennomføres i samsvar med gitte tillatelser og bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven (pbl), jf. pbl § 25-1.
- sluttrapport for forurenset grunn når tiltakene i tiltaksplanen er gjennomført
- bekreftelse fra Bymiljøetaten på at fortau i Hyllveien og Jonsrudveien er ferdigbygget i tråd med tidligere godkjent prosjektering
- bekreftelse fra Bymiljøetaten på at de har overtatt fortau i Hyllveien og Jonsrudveien, jf. rekkefølgekravet i planen
- bekreftelse/kvittering på at sluttdokumentasjon er mottatt av Vann- og avløpsetaten
    - Sluttdokumentasjonen kan for eksempel være som bygget-tegninger, foto og opplysninger om hva som er installert.

Ferdigstillelse

Dersom de ansvarlige foretakene ikke har utført de gjenstående arbeidene, og dere ikke har søkt om ferdigattest innen fristen, vil vi kreve at dere ferdigstiller prosjektet. Dette er hjemlet i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-10. Se også Byggesaksforskriften (SAK10) kap. 12 for bestemmelsene om ansvar.

Klagefristen er tre uker

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

Følg saken på Saksinnsyn

Dere kan følge med på saken via Saksinnsyn på våre nettsider. Der kan dere også velge å abonnere på saken og bli oppdatert om endringer per e-post.

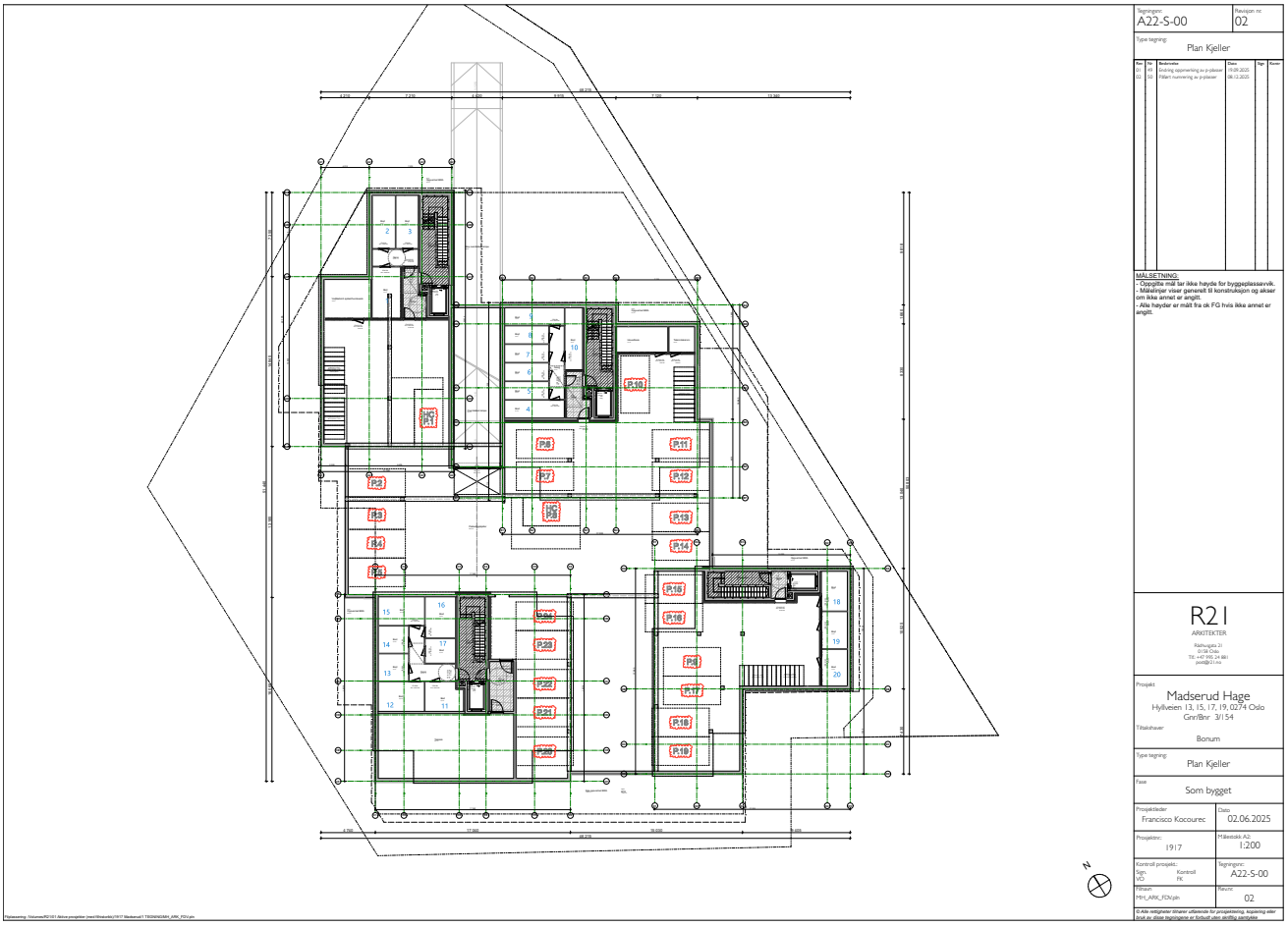
Vennlig hilsen

Marthe Næss Heggertveit - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

enhet byggesaker indre by vest

Kopi til:
MADSERUD HAGE PROSJEKT AS, Parkveien 37, 0258 OSLO


22.5
22.5
Bygg A
OK Gulv
+22.75
Bygg B
OK Gulv
+22.75
Bygg C
OK Gulv
+21.75
Bygg D
OK Gulv
+21.75
tiltaksgrense
eiendomsgrense
formålsgrense
koter, eksisterende
koter, nytt terreng
asfalt
belegg
grus
plen
buskfelt
tre, nytt
vannrenne
regnbed
håndløper
lysmast
opplys/spot
lyspunkt/pullert
bar bakke
2023-34 Mellerud Hage
Boman/WIK
Landskapsplan
ENDRINGSSØKNAD
L100
A2
1:200
24.01.2024
Euref89/NTM10 NN2000
ERK
HKW
31648



Tegningsnr: A22-S-00
Revisjon nr: 02

Type tegning: Plan Kjeller

Rev	Fra	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr
01	KR	Endring oppmerking av p-plasser	14.08.2025		
02	SH	Piltert nummering av p-plasser	08.12.2025		

MÅLSETNING:
- Oppgitte mål tar ikke høyde for byggeplassarvik.
- Målelinjer viser gjennsnitt til konstruksjon og akser om ikke annet er angitt.
- Alle høydar er målt fra ok FG hvis ikke annet er angitt.

R21
ARKITEKTER
Rådhusgata 21
0158 Oslo
Tlf.: +47 995 24 880
post@r21.no

Prosjekt: Madserud Hage
Hyllveien 13, 15, 17, 19, 0274 Oslo
Gnr/Bnr: 3/154

Tiltakshaver: Bonum

Type tegning: Plan Kjeller

Fase: Som bygget

Prosjektleder	Dato
Francisco Kocourec	02.06.2025
Prosjektnr.: 1917	Målestokk A2: 1:200
Kontroll prosjekt.: Sign: VØ / Kontroll: FK	Tegningsnr: A22-S-00
Filnavn: HH_ARK_FDV.pln	Revnr: 02

© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke

Tegningsnr:	Revisjon nr:
A20-02	B

Type tegning:

Plan 1. Etasje

Rev	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr
A		Kjeller endret. Sak: 202008888 - 24	26.09.23	VO	FK
B		Innvendig planløsning endret Yttermål justert Kotehøyder justert Terrengmurer endret	19.01.24	VO	FK



R21
ARKITEKTER
Rådhusgata 21
0158 Oslo
Tlf.: +47 995 24 881
post@r21.no

Prosjekt

Madserud Hage

Hyllveien 13, 15, 17, 19, 0274 Oslo
Gnr/Bnr 3/154

Tiltakshaver

Bonum

Type tegning:

Plan 1. Etasje

Fase

Rammesøknad

Prosjektleder	Dato
Francisco Kocourec	29.05.2020
Prosjektnr: 1917	Målestokk A2: 1:200

Kontroll prosjekt:		Tegningsnr:	Revnr:
Sign. VO	Kontroll MS	A20-02	B

Filnavn

M6-1_ARK

© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke

BIM med ArchiCAD 22 NOR Filplassering: BIMcloud: Liseris-Server - BIMcloud Basic for Archicad 25/MH_ARK



Tegningsnr: A20-03 | Revisjon nr: B

Type tegning: Plan 2. Etasje

Rev	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr
B		Innvendig planløsning endret Ytttermål justert Kotehøyder justert Terrengmurer endret	19.01.24	VO	FK

R21
ARKITEKTER
Rådhusgata 21
0158 Oslo
TIf: +47 995 24 881
post@r21.no

Prosjekt: Madserud Hage
Hyllveien 13, 15, 17, 19, 0274 Oslo
Gnr/Bnr 3/154

Tiltakshaver: Bonum

Type tegning: Plan 2. Etasje

Fase: Rammesøknad

Prosjektleder	Dato
Francisco Kocourec	29.05.2020
Prosjektnr: 1917	Målestokk A2: 1:200

Kontroll prosjekt: Sign. VO, Kontroll MS

Tegningsnr: A20-03 | Revnr: B

Filnavn: MS-1_ARK

© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke

BIM med ArchiCAD 22 NOR Filplassering: BIMcloud: Lisens-Server - BIMcloud Basic for Archicad 25/MH_ARK



Tegningsnr:	Revisjon nr:
A20-04	B

Type tegning:
Plan 3. Etasje

Rev	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr
B		Innvendig planløsning endret Yttermål justert Kotehøyder justert Terrengmurer endret	19.01.24	VO	FK

R21
ARKITEKTER
Rådhusgata 21
0158 Oslo
Tlf.: +47 995 24 881
post@r21.no

Prosjekt
Madserud Hage
Hyllveien 13, 15, 17, 19, 0274 Oslo
Gnr/Bnr 3/154

Tiltakshaver
Bonum

Type tegning:
Plan 3. Etasje

Fase
Rammesøknad

Prosjektleder	Dato
Francisco Kocourec	29.05.2020
Prosjektnr: 1917	Målestokk A2: 1:200

Kontroll prosjekt: Sign.	Kontroll
VO	MS

Tegningsnr: A20-04 B Revnr

Filnavn
M6-1_ARK

© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke

BIM med ArchiCAD 22 NOR Filplassering: BIMcloud: Lisens-Server - BIMcloud Basic for Archicad 25/MH_ARK



Tegningsnr:	Revisjon nr:
A20-05	B

Type tegning:
Plan 4. Etasje

Rev	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr
B		Innvendig planløsning endret Yttermål justert Kotehøyder justert Taklandskap endret	19.01.24	VO	FK

R21
ARKITEKTER
Rådhusgata 21
0158 Oslo
Tlf.: +47 995 24 881
post@r21.no

Prosjekt
Madserud Hage
Hyllveien 13, 15, 17, 19, 0274 Oslo
Gnr/Bnr 3/154

Tiltakshaver
Bonum

Type tegning:
Plan 4. Etasje

Fase
Rammesøknad

Prosjektleder	Dato
Francisco Kocourec	29.05.2020
Prosjektnr: 1917	Målestokk A2: 1:200

Kontroll prosjekt: Sign. VO / Kontroll MS	Tegningsnr: A20-05	Revnr: B

Filnavn
M5-1_ARK

© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke

BIM med ArchiCAD 22 NOR Filplassering: BIMcloud: Lisens-Server - BIMcloud Basic for Archicad 25/MH_ARK

Melding til tinglysing

Oslo Plan- og bygningsetaten

RETT KOPI 28.05.2025 Kjetil Engen

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 614844349
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
971040823	OSLO KOMMUNE PLAN- OG BYGNINGSETATEN	Postboks 364 Sentrum, 0102 OSLO

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhe	Adresse
921267347	MADSERUD HAGE PROSJEKT AS		Parkveien 37, 0258 OSLO

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
0301	3	668

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	3	668	0	1	165 / 2495	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	3	668	0	2	166 / 2495	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	3	668	0	3	120 / 2495	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	3	668	0	4	91 / 2495	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	3	668	0	5	119 / 2495	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	3	668	0	6	91 / 2495	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	3	668	0	7	120 / 2495	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	3	668	0	8	91 / 2495	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	3	668	0	9	124 / 2495	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	3	668	0	10	154 / 2495	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	3	668	0	11	163 / 2495	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	3	668	0	12	163 / 2495	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	3	668	0	13	139 / 2495	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	3	668	0	14	84 / 2495	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	3	668	0	15	113 / 2495	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	3	668	0	16	85 / 2495	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	3	668	0	17	114 / 2495	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	3	668	0	18	85 / 2495	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	3	668	0	19	119 / 2495	Boligseksjon	Nei	Nei

Doknr: 614386 Tinglyst: 02.06.2025 STATENS KARTVERK

27.05.2025 17:24

Side 1 av 2

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2025/614386/200
Attesteringstidspunkt 2026-02-12 14:09
Side 1 av 22

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	3	668	0	20	145 / 2495	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	3	668	0	21	24 / 2495	Næringsseksjon	Ja	Nei
0301	3	668	0	22	20 / 2495	Næringsseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

27.05.2025 17:24

Side 2 av 2

Oslo Plan- og bygningsetaten

RETT KOPI 28.05.2025 Kjetil Enger

Søknad om seksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson 48058152 KJETIL ENGER
Oslo, Plan- og bygningsetaten	Boks 364 Sentrum, 0102 Oslo	

1. Opplysninger om innsenderen

Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).

Navn	Fødselsnr./Org.nr.	E-postadresse	
Madsrud Hage Prosjekt AS/v adv. Magnus Bryn Løberg	921267347	mbl@usbl.no	
Adresse	**Postnummer**	**Poststed**	**Telefonnummer**
Parkveien 37	0258	Oslo	919 00 881

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
0301	Oslo	3	668	

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e))

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
921 267 347	MADSERUD HAGE PROSJEKT AS	1/1

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor.
Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjons-nummer

Seksjonens formål
B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)
N = næringsseksjon
SB = samleseksjon bolig
SN = samleseksjon næring

Sameiebrøk (teller)
Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.

Tilleggsareal
Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal.
B = tilleggsareal i bygning
G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)
BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
1	B	165	B	13	B	139		25				37				49			
2	B	166		14	B	84	B	26				38				50			
3	B	120		15	B	113	B	27				39				51			
4	B	91	B	16	B	85		28				40				52			
5	B	119	B	17	B	114		29				41				53			
6	B	91		18	B	85		30				42				54			
7	B	120		19	B	119		31				43				55			
8	B	91		20	B	145		32				44				56			
9	B	124		21	N	24	B	33				45				57			
10	B	154		22	N	20	B	34				46				58			
11	B	163	B	23				35				47				59			
12	B	163		24				36				48				60			
Sum tellere:		2495		Nevner =		2495													

Rettet opp etter avtale med Magnus B. Løberg 8.5.2025 Kjetil Enger

Dato 7/2-2025 Innsenderens underskrift

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Side 1 av 4

KG

5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

Her skal søker kun gi opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at seksjoneringen skal kunne tinglyses, for eksempel dokumenter som inneholder opplysninger om fordeling av opprinnelige sameieandeler.

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

a) ☒ hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet

b) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel

c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget

d) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

e) ☒ seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret

f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til

g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspliktige tiltak i eksisterende bygg

h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal

i) ☒ det er fastsatt vedtekter.

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

7. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

☒ Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom

eller

☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,

eller

☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato	Innsenderens underskrift
7/2-2025	

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Side **2** av **4**

KG

8. Vedlegg som skal følge søknaden

a) Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene

b) Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig

c) Sameiets vedtekter

d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal

e) Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon

f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur

g) Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.

9. Innsendte plantegninger

☒ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

Rettet opp etter avtale med Magnus B. Løberg 8.5.25

10. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
		Madsrud Hage Prosjekt AS/v
Oslo 03.07.2025		Knut Aleksander Matheson Gresvig
Oslo 04.07.2025		Anders Bakken Eriksen

11. Kommunens saksbehandling

a) ☐ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler

b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (~~må~~ fylles ut):

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
0301	Oslo	3	668	

Dato	Underskrift	Stempel
9.5.25		Oslo Plan- og bygningsetaten

Dato	Innsenderens underskrift
7/2-2025	

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Side 3 av 4

KG

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen), fortsettelse.

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor

Seksjons-nummer

Seksjonens formål
B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)
N = næringsseksjon
SB = samleseksjon bolig
SN = samleseksjon næring

Samlebrøk (teller)
Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.

Tilleggsareal
Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal.
B = tilleggsareal i bygning
G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)
BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
61				85				109				133				157			
62				86				110				134				158			
63				87				111				135				159			
64				88				112				136				160			
65				89				113				137				161			
66				90				114				138				162			
67				91				115				139				163			
68				92				116				140				164			
69				93				117				141				165			
70				94				118				142				166			
71				95				119				143				167			
72				96				120				144				168			
73				97				121				145				169			
74				98				122				146				170			
75				99				123				147				171			
76				100				124				148				172			
77				101				125				149				173			
78				102				126				150				174			
79				103				127				151				175			
80				104				128				152				176			
81				105				129				153				177			
82				106				130				154				178			
83				107				131				155				179			
84				108				132				156				180			
Sum tellere:			2495	Nevner =				2495											

Dato	Innsenderens underskrift
7/2 - 2025	

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Side **4** av **4**



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 28.06.2023
Bruker: hkn
Målestokk 1:500
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Situasjonskart

Madserud Hage

Adresse: Hyllveien 13, 15, 17, 19, 0274 Oslo

– Kartet er sammenstilt for: Byggesak

Gnr/Bnr: Gnr/Bnr 3/154

FORELØPIG

PlottID/Best.nr: 313624/ 86473997

Deres ref.:

Kommentar:

R21 ARKITEKTER

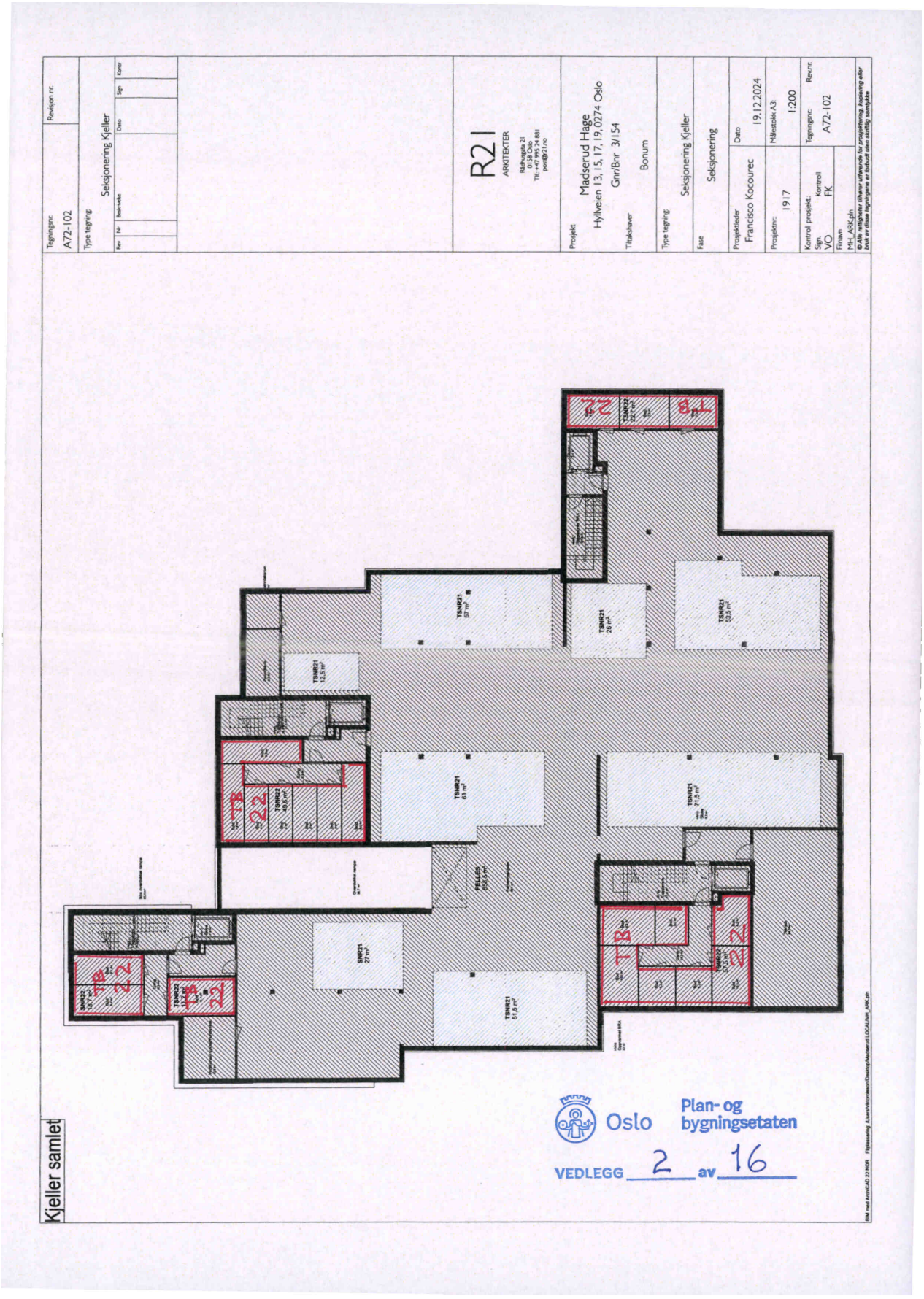
Tiltakshaver: Bonum

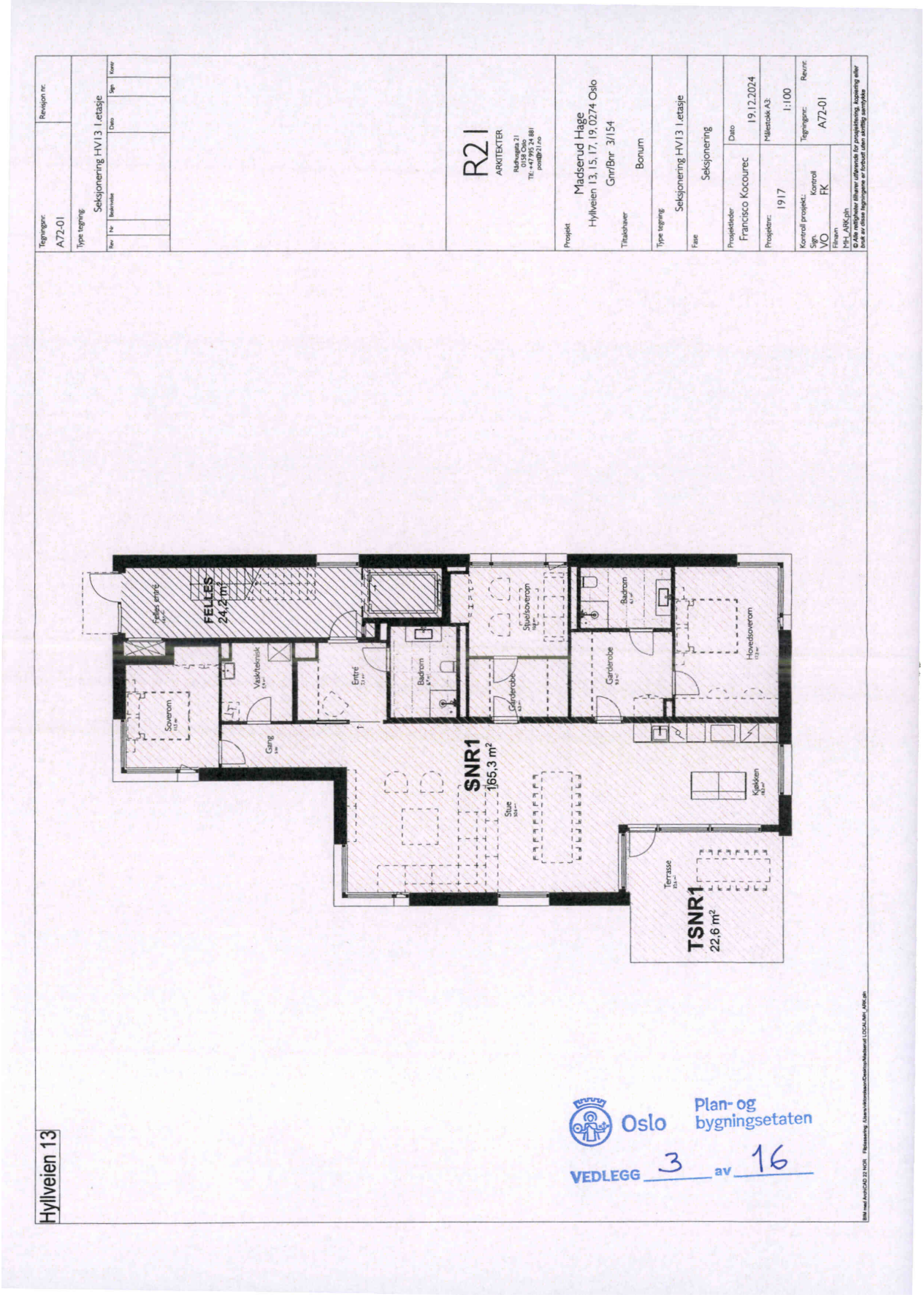
Sign. VO | Kontroll HS

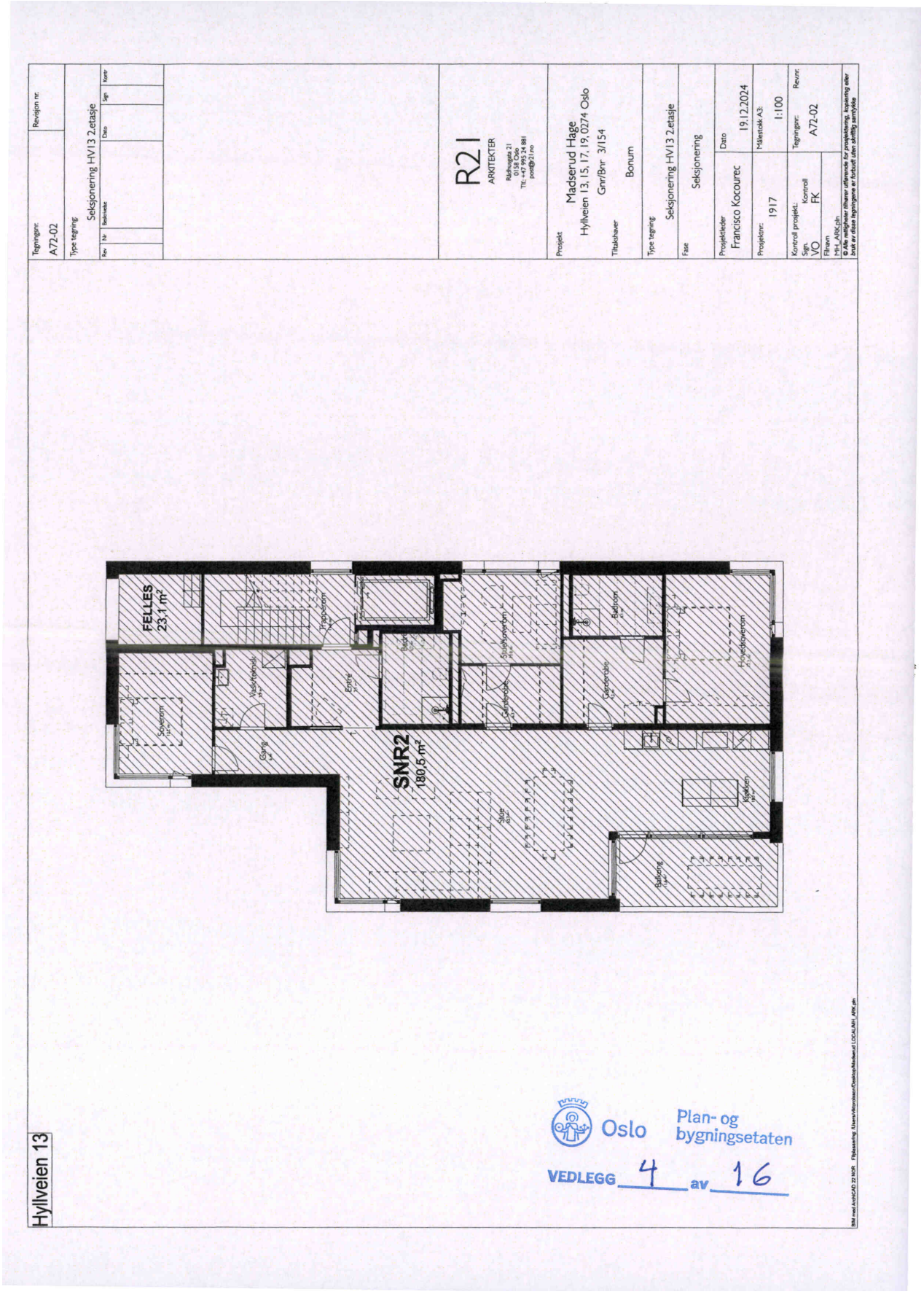
Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for ~~høyder~~ på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene ~~slik de var~~ da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. ~~Planens~~ originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

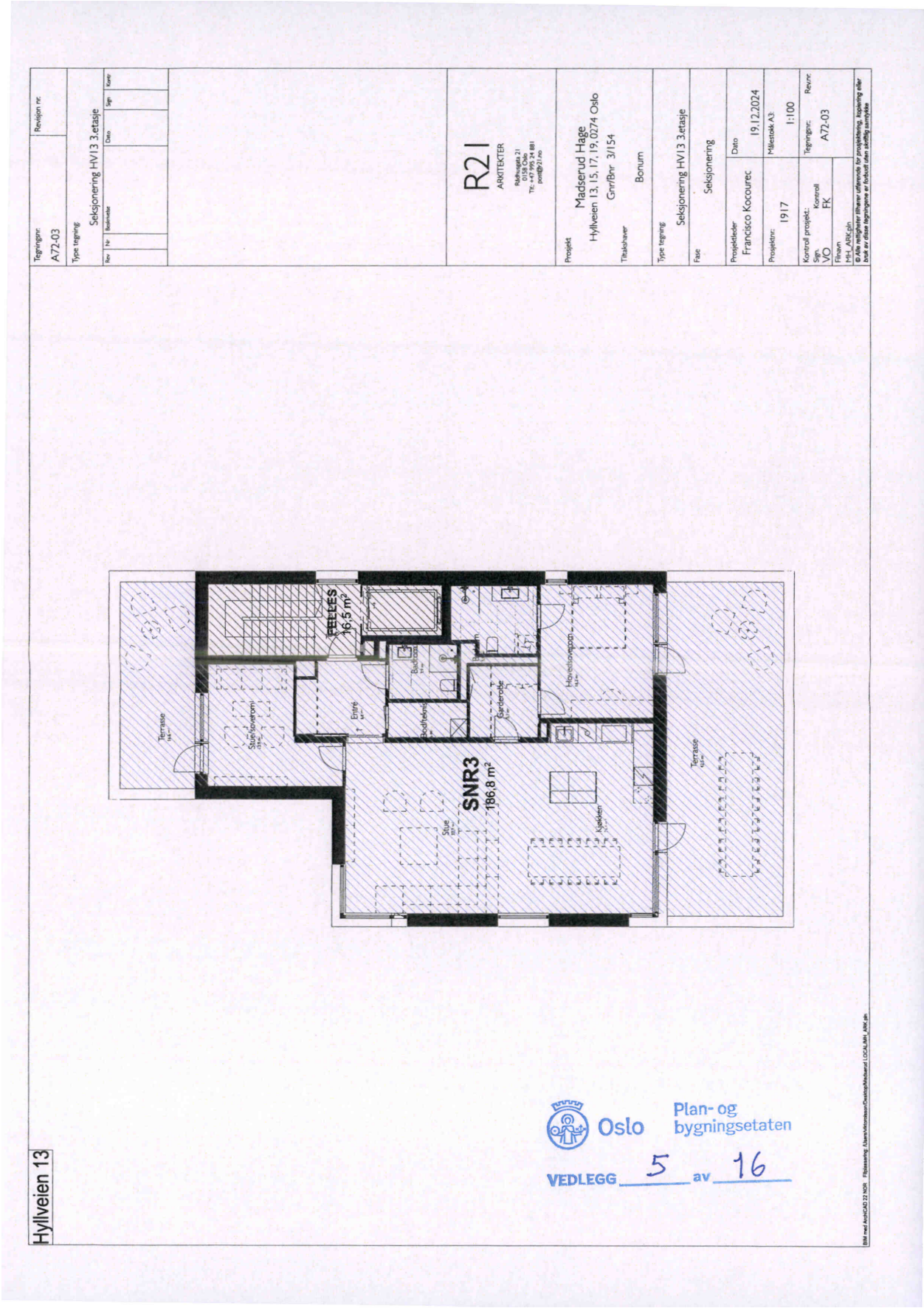
Beskrivelse: Situasjonsplan Seksjonering

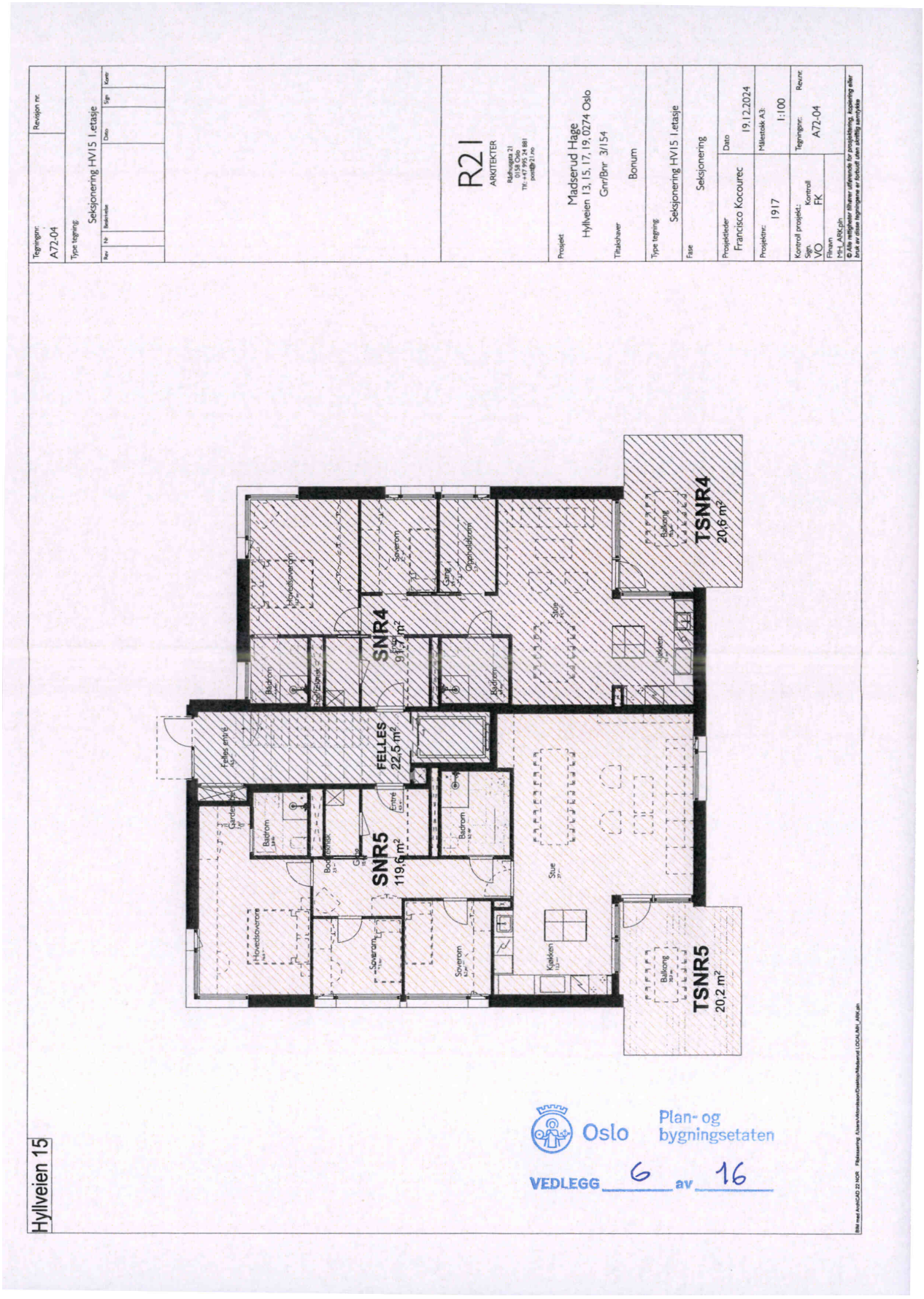
NR: A72-101
Dato: 19.12.2024
Revidert dato:

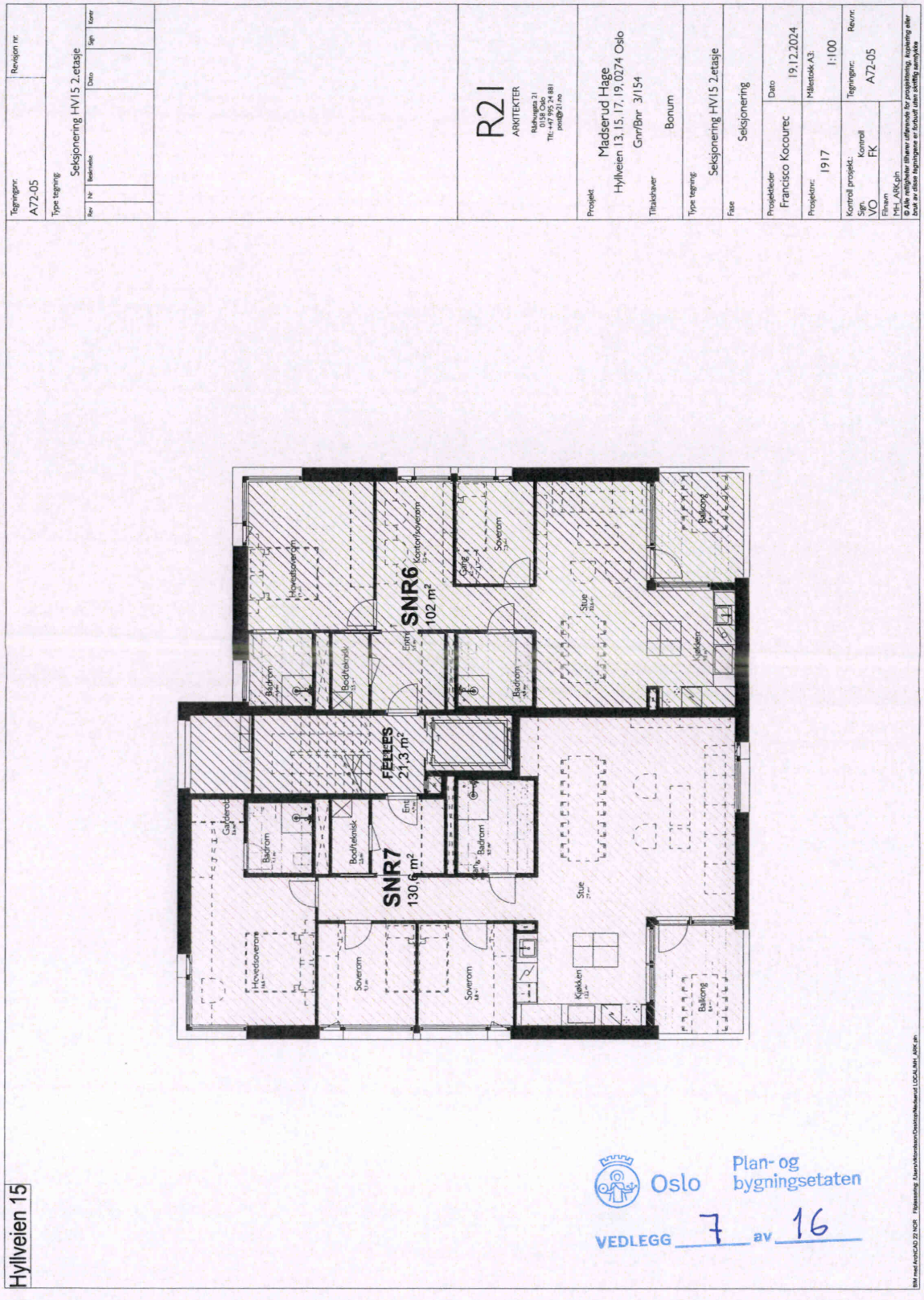

Tegningsnr: A72-102
Revisjon nr:
Type tegning: Seksjonering Kjeller
Rev | Nr | Beskrivelse | Dato | Sign | Kontr
R21
ARKITEKTER
Rådhusgata 21
0158 Oslo
Tlf: +47 905 74 881
post@r21.no
Prosjekt: Madserud Hage
Hylleveien 13, 15, 17, 19, 0274 Oslo
Gnr/Bnr 3/154
Tiltakshaver: Borum
Type tegning: Seksjonering Kjeller
Fase: Seksjonering
Prosjektleder: Francisco Kocourec
Dato: 19.12.2024
Prosjektnr: 1917
Målestokk A3: 1:200
Kontroll prosjekt: Sign. VO Kontroll FK
Tegningsnr: A72-102
Rev.nr:
Filnavn: MH_ARK.pln
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke
Kjeller samlet
Oslo Plan- og bygningsetaten
VEDLEGG 2 av 16

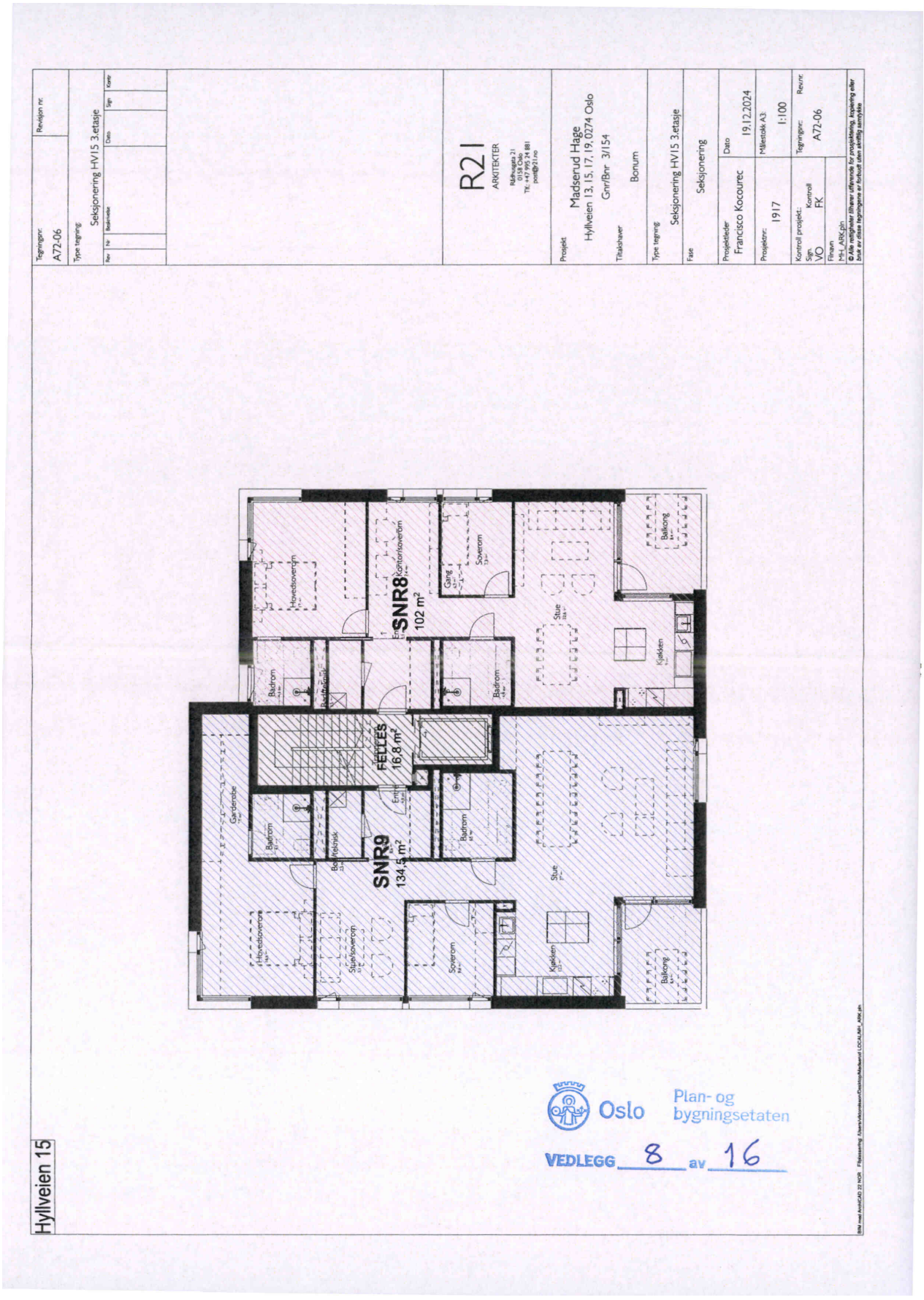

Tegningsnr: A72-01
Revisjon nr:
Type tegning: Seksjonering HV13 1.etasje
Rev | Av | Beskrivelse | Dato | Sign | Kontr
R21
ARKITEKTER
Badhusgata 21
0158 Oslo
Tlf.: +47 995 24 881
post@r21.no
Prosjekt: Madserud Hage
Hyllveien 13, 15, 17, 19, 0274 Oslo
Gnr/Bnr 3/154
Tiltakshaver: Bonum
Type tegning: Seksjonering HV13 1.etasje
Fase: Seksjonering
Prosjektleder: Francisco Kocourec
Dato: 19.12.2024
Prosjektnr.: 1917
Målestokk A3: 1:100
Kontroll prosjekt.: Sign: VO
Kontroll: FK
Tegningsnr.: A72-01
Revnr.:
Filnavn: MH_ARK.pln
© Alle rettigheter tilhører tiltarvede for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten samtykke
Hyllveien 13
Felles entré
FELLES 24,2 m²
Vaskerom
Entré
Bad
Soverom
Gang
SNR1 165,3 m²
Stue
Garderobe
Soverom
Bad
Garderobe
Hovedsoverom
Kjeldern
Terrasse
TSNR1 22,6 m²
Oslo Plan- og bygningsetaten
VEDLEGG 3 av 16

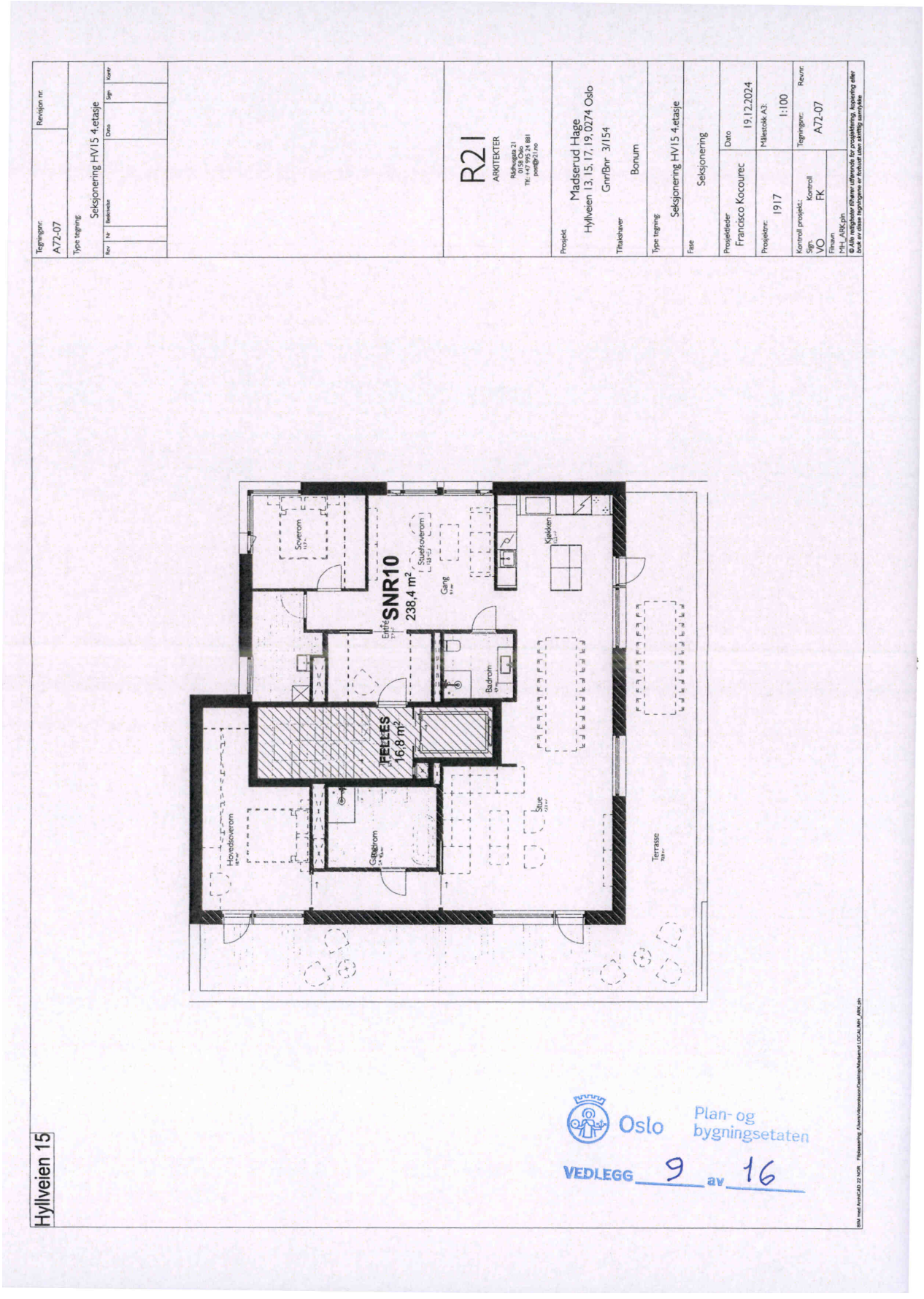

Tegningsnr: A72-02
Revisjon nr:
Type tegning: Seksjonering HV13 2.etasje
Rev | Nr | Beskrivelse | Dato | Sign | Kontr
R21
ARKITEKTER
Rådhusgata 21
0151 Oslo
Tlf.: +47 995 24 481
post@r21.no
Prosjekt: Madserud Hage
Hyllveien 13, 15, 17, 19, 0274 Oslo
Gnr/Bnr 3/154
Tiltakshaver: Bonum
Type tegning: Seksjonering HV13 2.etasje
Fase: Seksjonering
Prosjektleder: Francisco Kocourec
Dato: 19.12.2024
Prosjektnr: 1917
Målestokk A3: 1:100
Kontroll prosjekt: Sign. VO
Kontroll: FK
Tegningsnr: A72-02
Revnr:
Filnavn: MH_ARK.pln
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke
FELLES 23,1 m²
SNR2 180,5 m²
Trapperom
Entré
Bad
Soverom
Vaskerom/bod
Gang
Stue
Soverom
Garderobe
Soverom
Garderobe
Bad
Kjøkken
Balkong
Hyllveien 13
Oslo Plan- og bygningsetaten
VEDLEGG 4 av 16

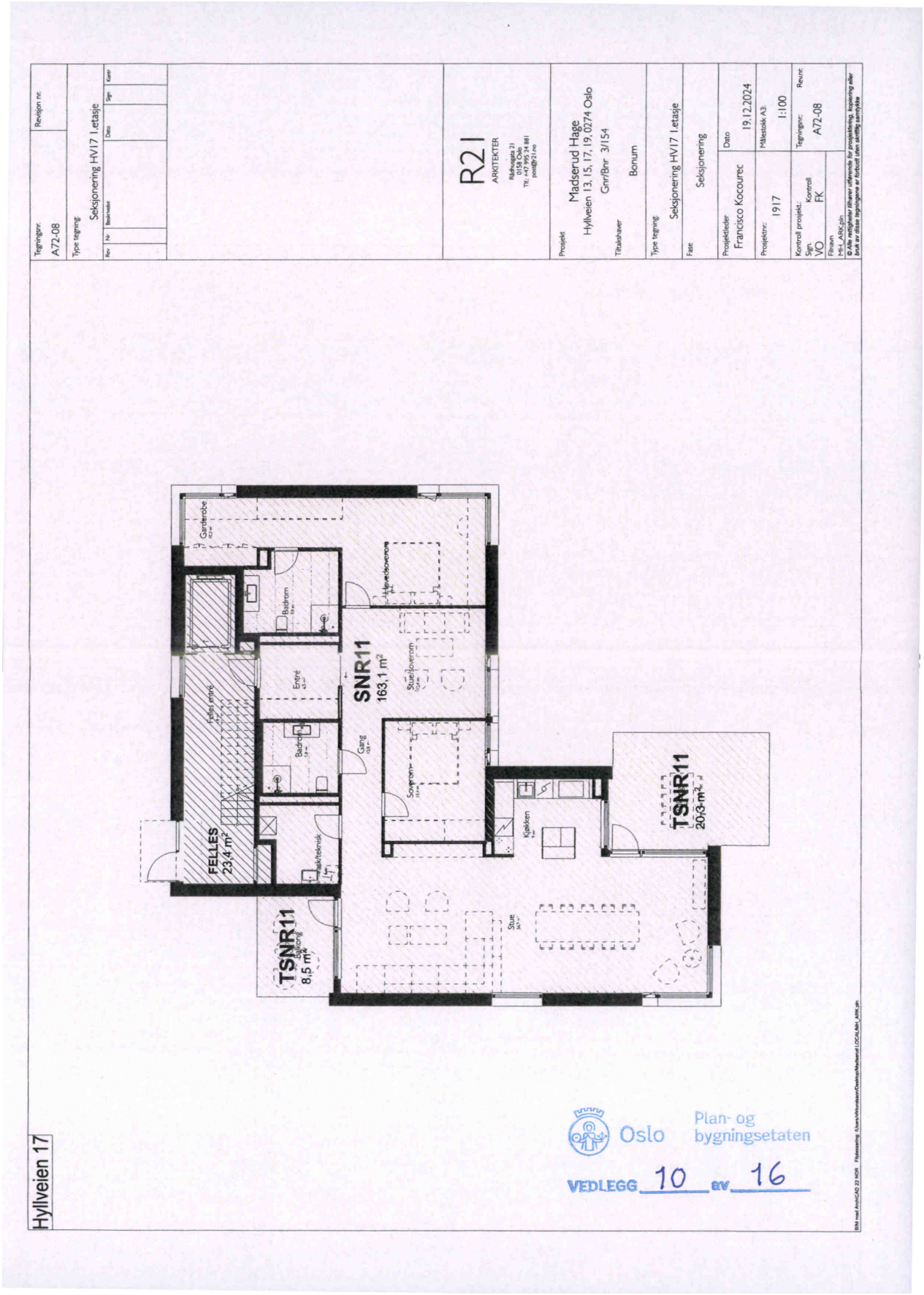

Tegningnr: A72-03
Revisjon nr:
Type tegning: Seksjonering HV13 3.etasje
Rev | Nr | Beskrivelse | Dato | Sign | Kontr
R21
ARKITEKTER
Rådhusgata 21
0158 Oslo
post@r21.no
Prosjekt: Madserud Hage
Hyllveien 13, 15, 17, 19, 0274 Oslo
Gnr/Bnr: 3/154
Tiltakshaver: Bonum
Type tegning: Seksjonering HV13 3.etasje
Fase: Seksjonering
Prosjektleder: Francisco Kocourec
Dato: 19.12.2024
Prosjektnr: 1917
Målestokk A3: 1:100
Kontroll prosjekt: Sign. VO
Kontroll: FK
Tegningnr: A72-03
Revnr:
Filnavn: MH_ARK.pln
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke
BIM med ArchiCAD 22 NOR
Hyllveien 13
SNR3
186,8 m²
BOLIGER
16,5 m²
Terrasse
Stue/soverom
Entré
Bod/vaskerom
Bad/dusj
Garderobe
Hovedsoverom
Stue
Kjøkken
Terrasse
Oslo
Plan- og bygningsetaten
VEDLEGG 5 av 16

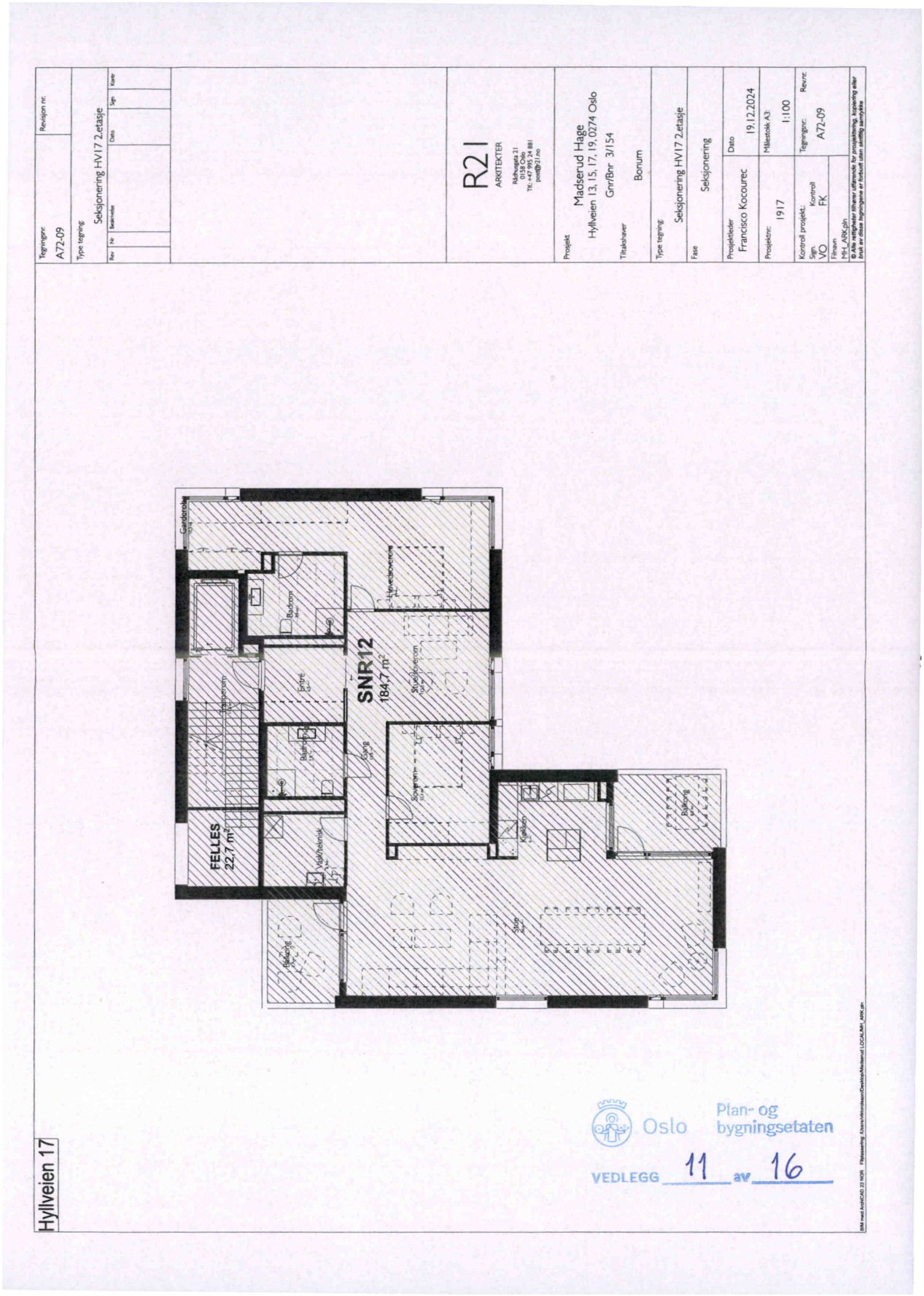

Tegningsnr: A72-04
Revisjon nr:
Type tegning: Seksjonering HV15 1.etasje
R21
ARKITEKTER
Prosjekt: Madserud Hage
Hylleveien 13, 15, 17, 19, 0274 Oslo
Gnr/Bnr 3/154
Tiltakshaver
Bonum
Type tegning: Seksjonering HV15 1.etasje
Fase: Seksjonering
Prosjektleder: Francisco Kocourec
Dato: 19.12.2024
Prosjektnr: 1917
Målestokk A3: 1:100
Kontroll prosjekt: Sign. VO
Kontroll FK
Tegningsnr: A72-04
Revnr.
Filnavn MH_ARK.pln
SNR4 91,9 m²
SNR5 119,6 m²
FELLES 22,5 m²
TSNR4 20,6 m²
TSNR5 20,2 m²
Hylleveien 15
Oslo Plan- og bygningsetaten
VEDLEGG 6 av 16

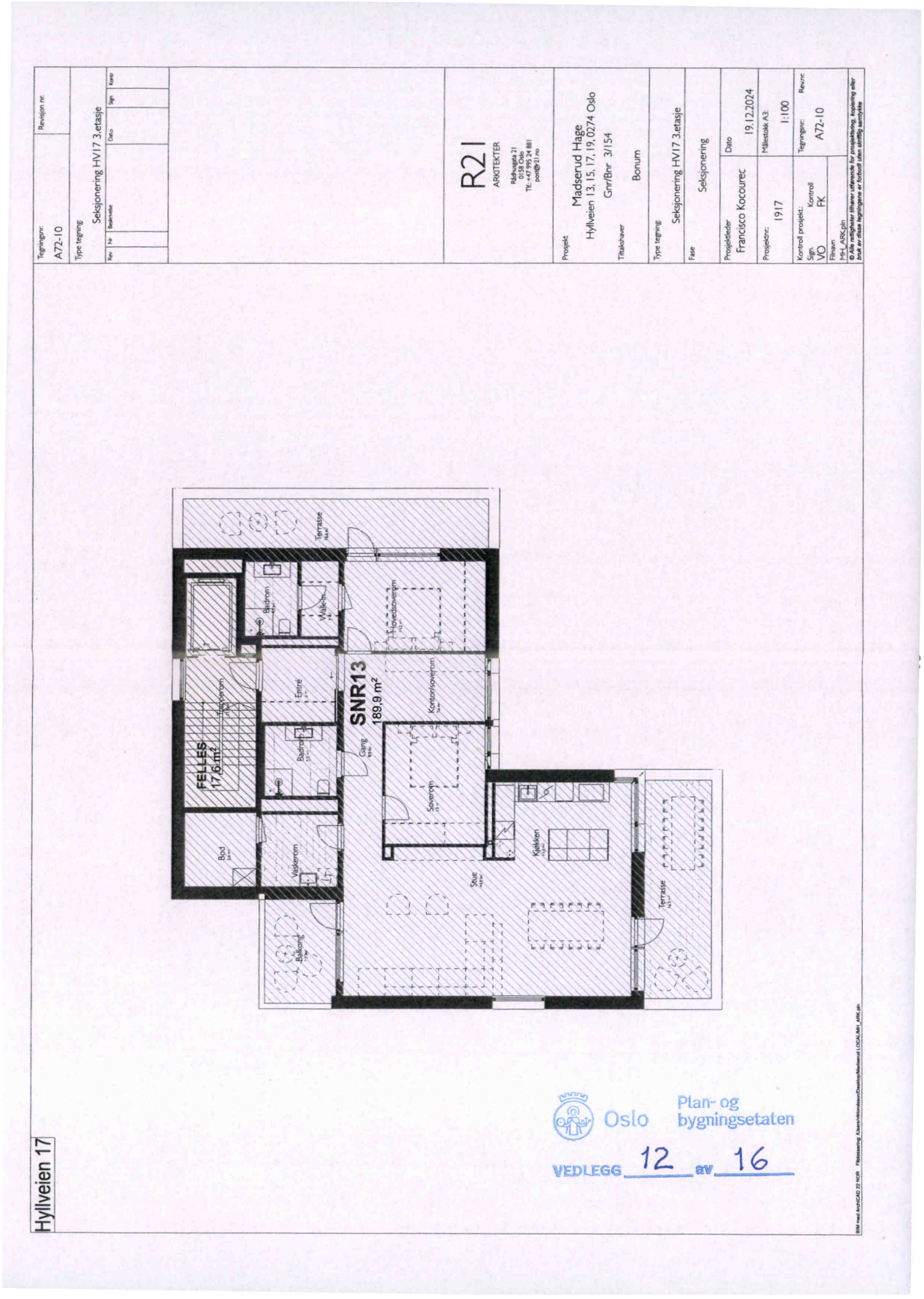

Tegningsnr: A72-05
Revisjon nr:
Type tegning: Seksjonering HV15 2.etasje
Rev | Nr | Beskrivelse | Dato | Sign | Kontr
R21
ARKITEKTER
Rådhusgata 21
0158 Oslo
Tlf: +47 975 79 981
post@r21.no
Prosjekt: Madserud Hage
Hyllveien 13, 15, 17, 19, 0274 Oslo
Gnr/Bnr 3/154
Tiltakshaver: Bonum
Type tegning: Seksjonering HV15 2.etasje
Fase: Seksjonering
Prosjektleder: Francisco Kocourec
Dato: 19.12.2024
Prosjektnr: 1917
Målestokk A3: 1:100
Kontroll prosjekt.: Sign. VO
Kontroll FK
Tegningsnr: A72-05
Rev.nr:
Filnavn: MH_ARK.pln
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke
Hyllveien 15
SNR6
102 m²
SNR7
130,6 m²
FELLES
21,3 m²
Hovedsoverom
Soverom
Gang
Bad/teknisk
Bad/rom
Stue
Kjøkken
Balkong
Entré
Garderobe
Oslo
Plan- og bygningsetaten
VEDLEGG 7 av 16

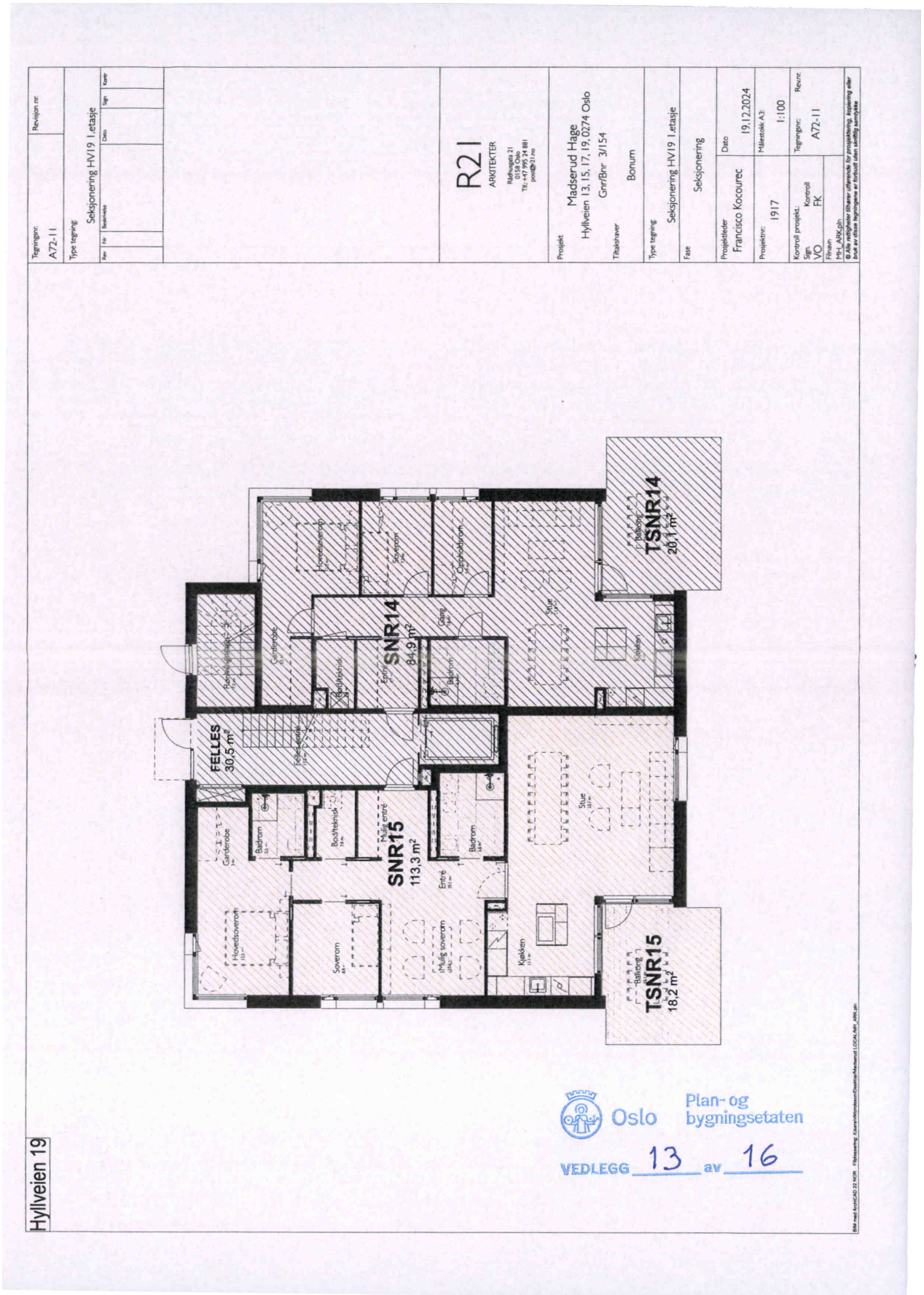

Tegningsnr: A72-06
Revisjon nr:
Type tegning: Seksjonering HV15 3.etasje
Rev | Nv | Beskrivelse | Dato | Sign | Kontr
R21
ARKITEKTER
Rådhusgata 21
0158 Oslo
post@r21.no
Prosjekt: Madserud Hage
Hyllveien 13, 15, 17, 19, 0274 Oslo
Gnr/Bnr 3/154
Tiltakshaver: Bonum
Type tegning: Seksjonering HV15 3.etasje
Fase: Seksjonering
Prosjektleder: Francisco Kocourec
Dato: 19.12.2024
Prosjektnr: 1917
Målestokk A3: 1:100
Kontroll prosjekt: Sign. VO
Kontroll: FK
Tegningsnr: A72-06
Revnr:
Filnavn: MH_ARK.pln
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke
BIM med ArchiCAD 22 NOR
Hyllveien 15
SNR8
102 m²
Kontor/soverom
SNR9
134,5 m²
FELLES
16,8 m²
Hovedsoverom
Soverom
Stue
Kjøkken
Balkong
Bad/rom
Garderobe
Bod/teknisk
Gang
Entré
Oslo
Plan- og bygningsetaten
VEDLEGG 8 av 16

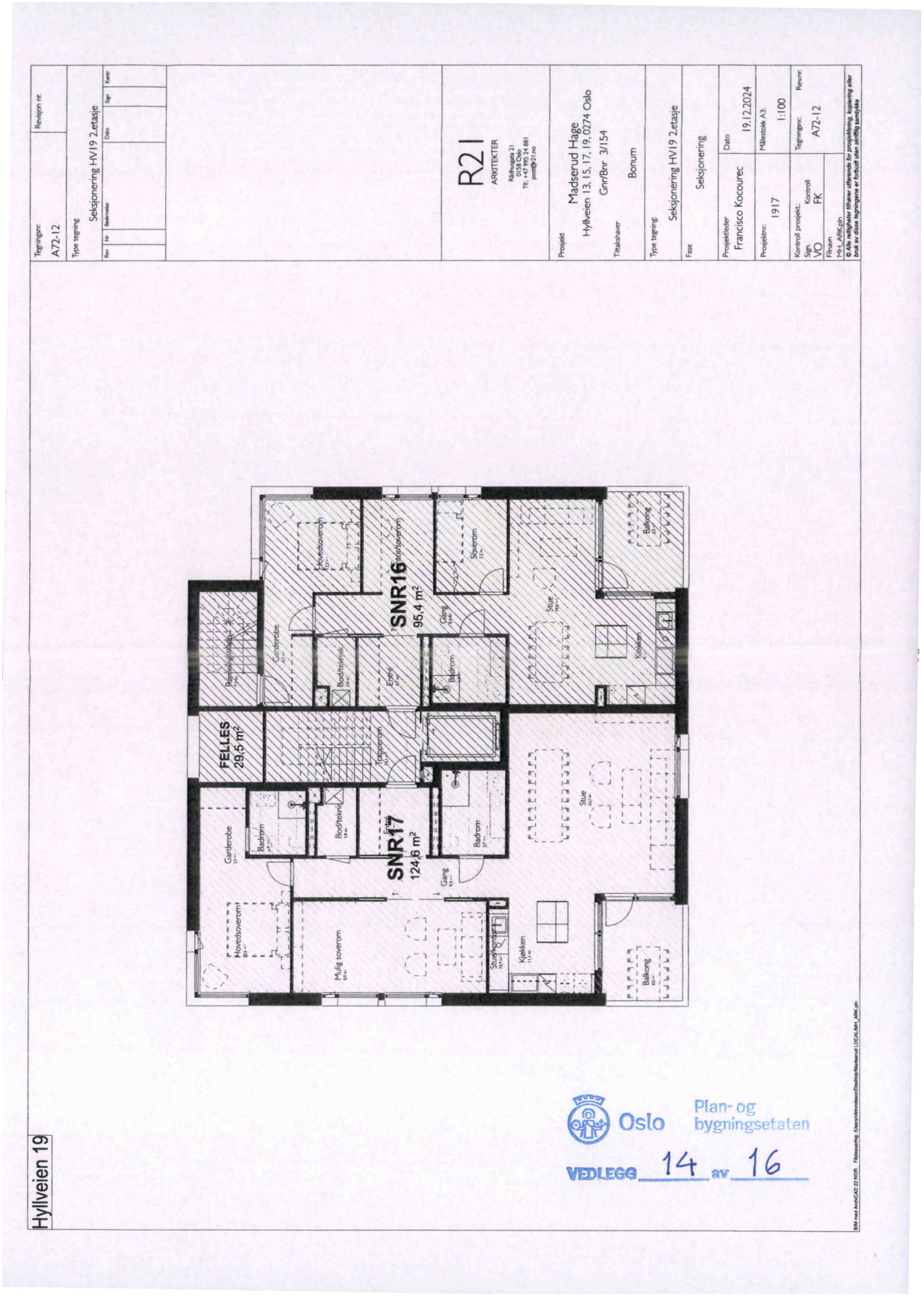

Tegningsnr: A72-07
Revisjon nr:
Type tegning: Seksjonering HV15 4.etasje
Rev | Nr | Beskrivelse | Dato | Sign | Kontr
R21
ARKITEKTER
Rådhusgata 21
0158 Oslo
Tlf: +47 993 74 881
post@r21.no
Prosjekt: Madserud Hage
Hylleveien 13, 15, 17, 19, 0274 Oslo
Gnr/Bnr 3/154
Tiltakshaver: Bonum
Type tegning: Seksjonering HV15 4.etasje
Fase: Seksjonering
Prosjektleder: Francisco Kocourec
Dato: 19.12.2024
Prosjektnr: 1917
Målestokk A3: 1:100
Kontroll prosjekt: Sign. VO
Kontroll: FK
Tegningsnr: A72-07
Revnr:
Filnavn: MH_ARK.pln
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke
BIM med ArchiCAD 22 NOR
Hyllveien 15
Entre
SNR10
238,4 m²
Soverom
Stuefsoverom
Gang
Kjøkken
Badrom
FELLES
16,8 m²
Hovedsoverom
Garderobe
Stue
Terrasse
Oslo
Plan- og bygningsetaten
VEDLEGG 9 av 16

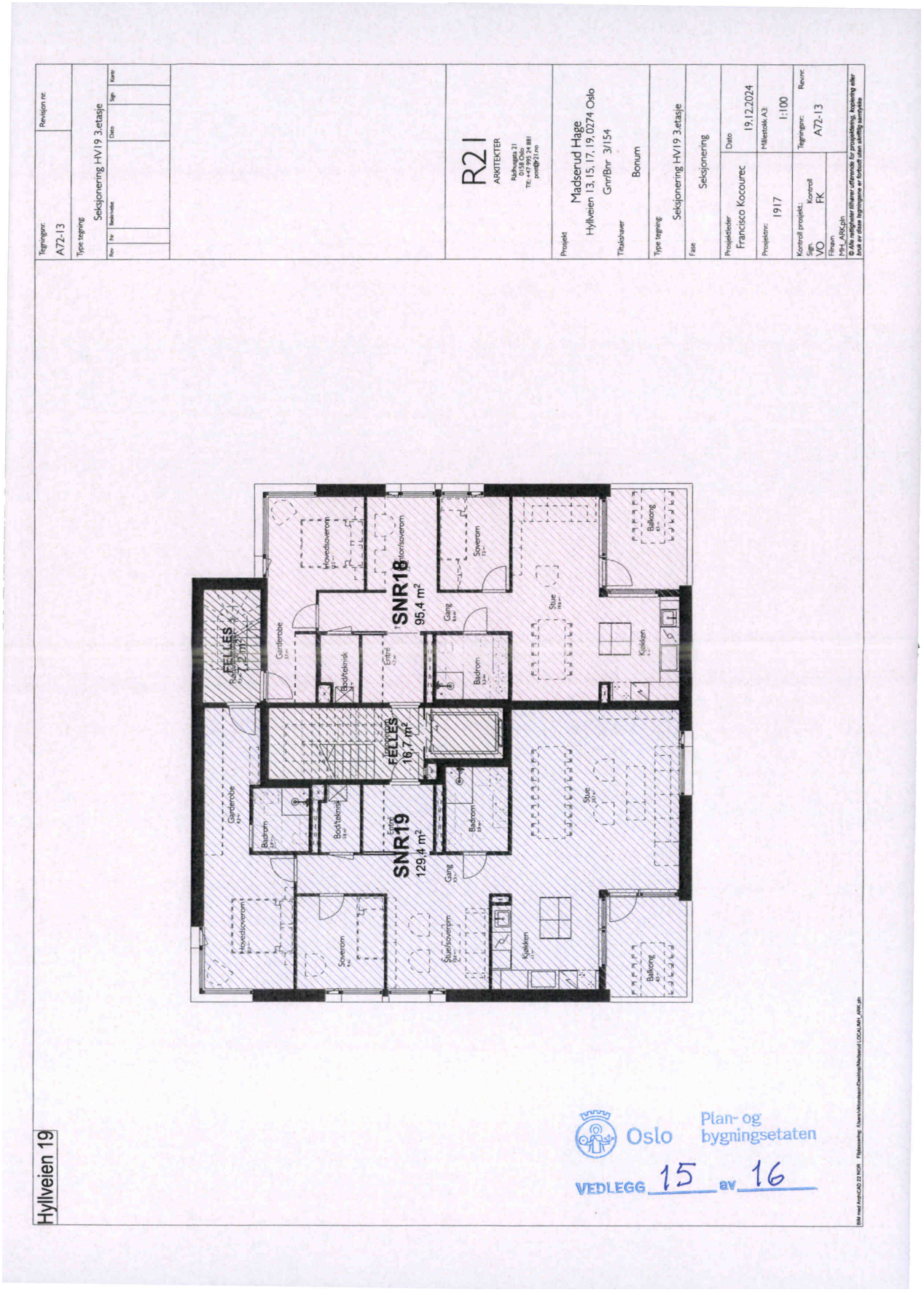

Tegningsnr: A72-08
Revisjon nr:
Type tegning: Seksjonering HV17 1.etasje
Rev | Nr | Beskrivelse | Dato | Sign | Kontr
R21 ARKITEKTER
Rådhusgata 21 0158 Oslo
Prosjekt: Madserud Hage
Hylleveien 13, 15, 17, 19, 0274 Oslo
Gnr/Bnr 3/154
Tiltakshaver: Bonum
Type tegning: Seksjonering HV17 1.etasje
Fase: Seksjonering
Prosjektleder: Francisco Kocourec
Dato: 19.12.2024
Prosjektnr: 1917
Målestokk A3: 1:100
Kontroll prosjekt: Sign. VO
Kontroll: FK
Tegningsnr: A72-08
Filnavn: M:\...ARK.pln
© Alle rettigheter tilhører utførende. For prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke
BIM med ArchiCAD 22 HSB
Garderobe
Badrom
Entré
Badrom
Bad/teknisk
Gang
Soverom
Kjøkken
Stue
Hovedsoverom
Stue/soverom
FELLES 23,4 m²
SNR11 163,1 m²
TSNR11 sykkelrom 8,5 m²
TSNR11 20,3 m²
Hylleveien 17
Oslo Plan- og bygningsetaten
VEDLEGG 10 av 16

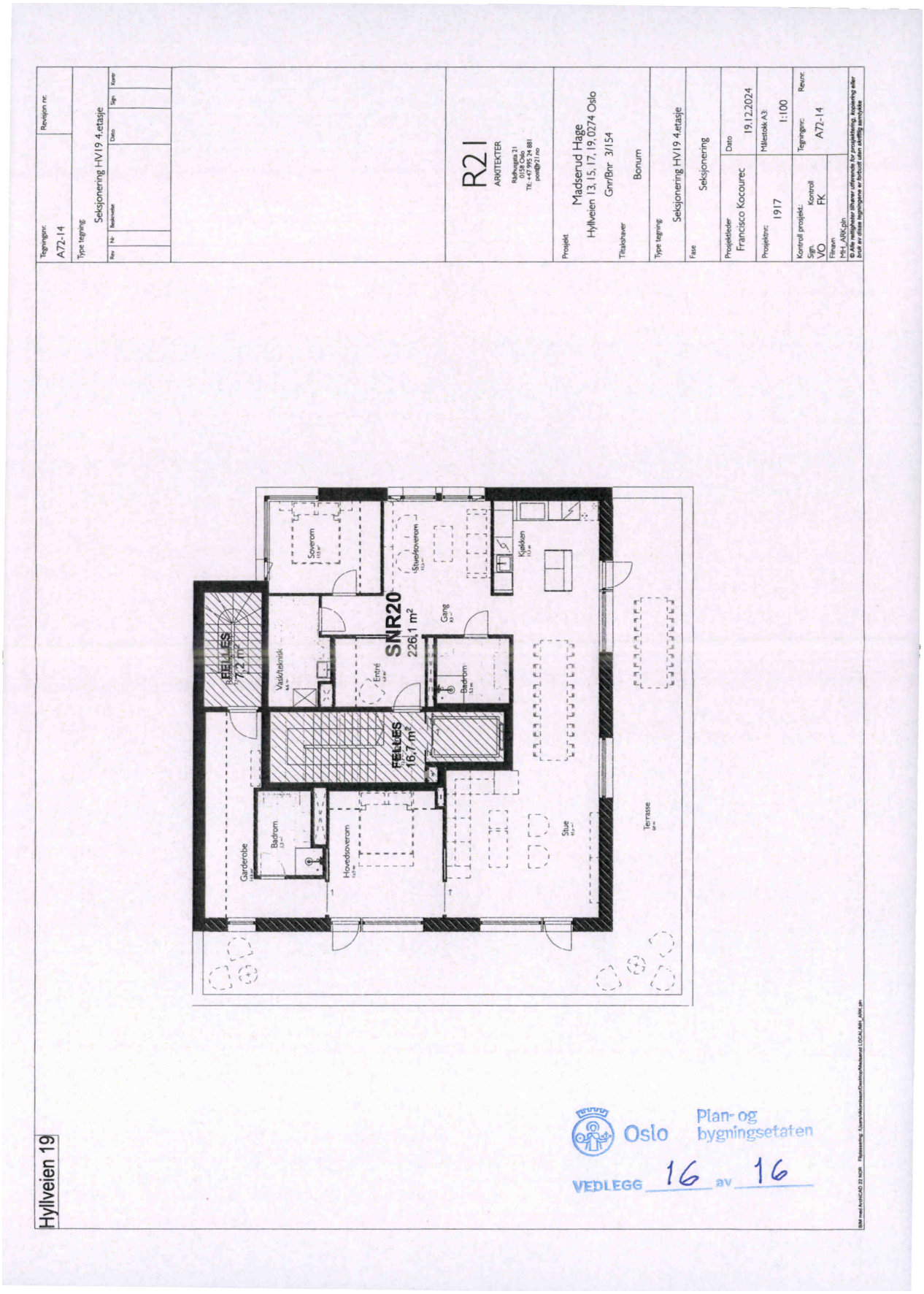

Tegningsnr: A72-09
Revisjon nr:
Type tegning: Seksjonering HV17 2.etasje
Rev | Nr | Beskrivelse | Dato | Sign | Kont
R21
ARKITEKTER
Råsbygata 21
0158 Oslo
Tlf.: +47 995 24 881
post@r21.no
Prosjekt: Madserud Hage
Hyllveien 13, 15, 17, 19, 0274 Oslo
Gnr/Bnr 3/154
Tiltakshaver: Bonum
Type tegning: Seksjonering HV17 2.etasje
Fase: Seksjonering
Prosjektleder: Francisco Kocourec
Dato: 19.12.2024
Prosjektnr: 1917
Målestokk A3: 1:100
Kontroll prosjekt: Sign: VO
Kontroll: FK
Tegningsnr: A72-09
Revnr:
Finavn: HH_ARK.pln
Hyllveien 17
SNR12
184,7 m²
FELLES
22,7 m²
Garderobe
Bad/rom
Entré
Soverom
Bad/rom
Gang
Hovedsoverom
Soverom
Vask/teknisk
Kjøkken
Stue
Balkong
Balkong
Oslo
Plan- og bygningsetaten
VEDLEGG 11 av 16


Tegningsnr: A72-10
Revisjon nr:
Type tegning: Seksjonering HV17 3.etasje
R21
ARKITEKTER
Rådhusgata 21
0158 Oslo
Tlf.: +47 995 24 881
post@r21.no
Prosjekt: Madserud Hage
Hyllveien 13, 15, 17, 19, 0274 Oslo
Gnr/Bnr 3/154
Tiltakshaver: Bonum
Type tegning: Seksjonering HV17 3.etasje
Fase: Seksjonering
Prosjektleder: Francisco Kocourec
Dato: 19.12.2024
Prosjektnr.: 1917
Målestokk A3: 1:100
Kontroll prosjekt: Sign. VO
Kontroll: FK
Tegningsnr: A72-10
Rev.nr:
SNR13
189.9 m²
FELLES
17.6 m²
Terrasse
Soverom
Entré
Bad/vask
Soverom
Gang
Kontorsoverom
Soverom
Bod
Vaskerom
Balkong
Kjøkken
Stue
Terrasse
Hyllveien 17
Oslo Plan- og bygningsetaten
VEDLEGG 12 av 16


Tegningsnr: A72-11
Revisjon nr:
Type tegning: Seksjonering HV19 1.etasje
R21
ARKITEKTER
Prosjekt: Madserud Hage
Hylleveien 13, 15, 17, 19, 0274 Oslo
Gnr/Bnr 3/154
Tiltakshaver
Bonum
Type tegning: Seksjonering HV19 1.etasje
Fase: Seksjonering
Prosjektleder: Francisco Kocourec
Dato: 19.12.2024
Prosjektnr: 1917
Målestokk A3: 1:100
Kontroll prosjekt: Sign. VO
Kontroll FK
Tegningsnr: A72-11
Revnr.
Filnavn MH_ARK.pln
FELLES 30,5 m²
SNR14 84,9 m²
SNR15 113,3 m²
TSNR14 20,1 m²
TSNR15 18,2 m²
Hylleveien 19
Oslo Plan- og bygningsetaten
VEDLEGG 13 av 16


Tegningsnr: A72-12
Revisjon nr:
Type tegning: Seksjonering HV19 2.etasje
Rev | Nr | Beskrivelse | Dato | Sign | Kontr
R21
ARKITEKTER
Rådhusgata 21
0158 Oslo
Tlf: +47 977 74 881
post@r21.no
Prosjekt: Madserud Hage
Hyllveien 13, 15, 17, 19, 0274 Oslo
Gnr/Bnr 3/154
Tiltakshaver: Bonum
Type tegning: Seksjonering HV19 2.etasje
Fase: Seksjonering
Prosjektleder: Francisco Kocourec
Dato: 19.12.2024
Prosjektnr: 1917
Målestokk A3: 1:100
Kontroll prosjekt: Sign. VO Kontroll FK
Tegningsnr: A72-12
Revnr:
Filnavn: MH_ARK.pln
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke
BIM med ArchiCAD 22 NOR - Filstruktur: X:\Arev\Workteam\Desktop\Madserud\1.OSCA\MH_ARK.pln
Hyllveien 19
FELLES 28,5 m²
SNR16 95,4 m²
SNR17 124,6 m²
Entrè
Bad/teknisk
Garderobe
Hovedsoverom
Soverom
Bad
Gang
Trapperom
Stue
Kjøkken
Balkong
Mulig soverom
Stue/kjøkken
Oslo
Plan- og bygningsetaten
VEDLEGG 14 av 16


Tegningsnr: A72-13
Revisjon nr:
Type tegning: Seksjonering HV19 3.etasje
R21
ARKITEKTER
Prosjekt: Madserud Hage
Hyllveien 13, 15, 17, 19, 0274 Oslo
Gnr/Bnr 3/154
Tiltakshaver: Bonum
Type tegning: Seksjonering HV19 3.etasje
Fase: Seksjonering
Prosjektleder: Francisco Kocourec
Dato: 19.12.2024
Prosjektnr: 1917
Målestokk A3: 1:100
Kontroll prosjekt: Sign: VO
Kontroll: FK
Tegningsnr: A72-13
Revnr:
Fil navn: M+_ARK.pln
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering. Kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke
SNR18
95.4 m²
SNR19
129.4 m²
FELLES
16.7 m²
FELLES
Hyllveien 19
Oslo Plan- og bygningsetaten
VEDLEGG 15 av 16


Tegningsnr: A72-14
Revisjon nr:
Type tegning: Seksjonering HV19 4.etasje
Rev | Nr | Beskrivelse | Dato | Sign | Kontr
R21
ARKITEKTER
Rådhusgata 21
0158 Oslo
Tlf: +47 995 34 881
post@r21.no
Prosjekt: Madserud Hage
Hyllveien 13, 15, 17, 19, 0274 Oslo
Gnr/Bnr 3/154
Tiltakshaver: Bonum
Type tegning: Seksjonering HV19 4.etasje
Fase: Seksjonering
Prosjektleder: Francisco Kocourec
Dato: 19.12.2024
Prosjektnr: 1917
Målestokk A3: 1:100
Kontroll prosjekt: Sign. VO
Kontroll: FK
Tegningsnr: A72-14
Revnr:
Filsøk: M4_ARK.pln
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke
SNR20
226,1 m²
FELLES
7,2 m²
FELLES
16,7 m²
Soverom
Stue/oppholdsrom
Kjøkken
Gang
Vaskeltekjøk
Entré
Bad/rom
Garderobe
Badrom
Hovedsoverom
Stue
Terrasse
Hyllveien 19
Oslo
Plan- og bygningsetaten
VEDLEGG 16 av 16

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Sindre Trovåg Jonassen
HYLLVEIEN 13

Dato: 18.02.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86527090
9001674

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.3 BNR. 668

Vi viser til bestilling av 20260218 for HYLLVEIEN 13.

GNR. 3 BNR. 668

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 21.05.2021.

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

3234.8 m²

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

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder

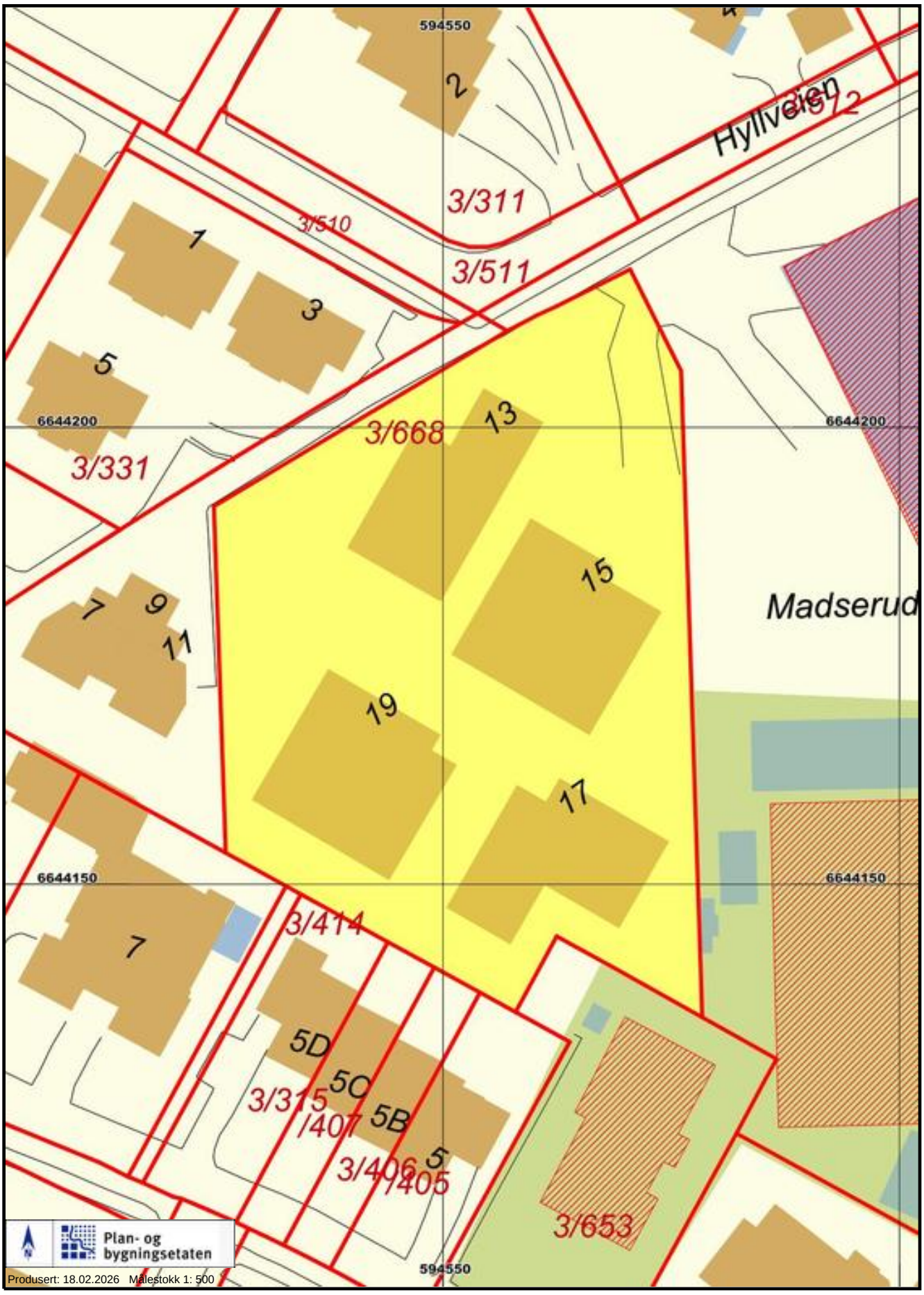
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

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


594550
2
Hyllveien
3/311
3/510
3/511
1
3
5
6644200
3/331
3/668
13
15
Madserud
7
9
11
19
17
6644150
7
3/414
5D
5C
5B
3/315
/407
3/406
/405
5
3/653
Plan- og bygningsetaten
Produsert: 18.02.2026 Målestokk 1: 500

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Geodataavdelingen

GJELDENDE BETINGELSER VED KJØP AV KART- OG GEODATAPRODUKTER

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

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

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

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

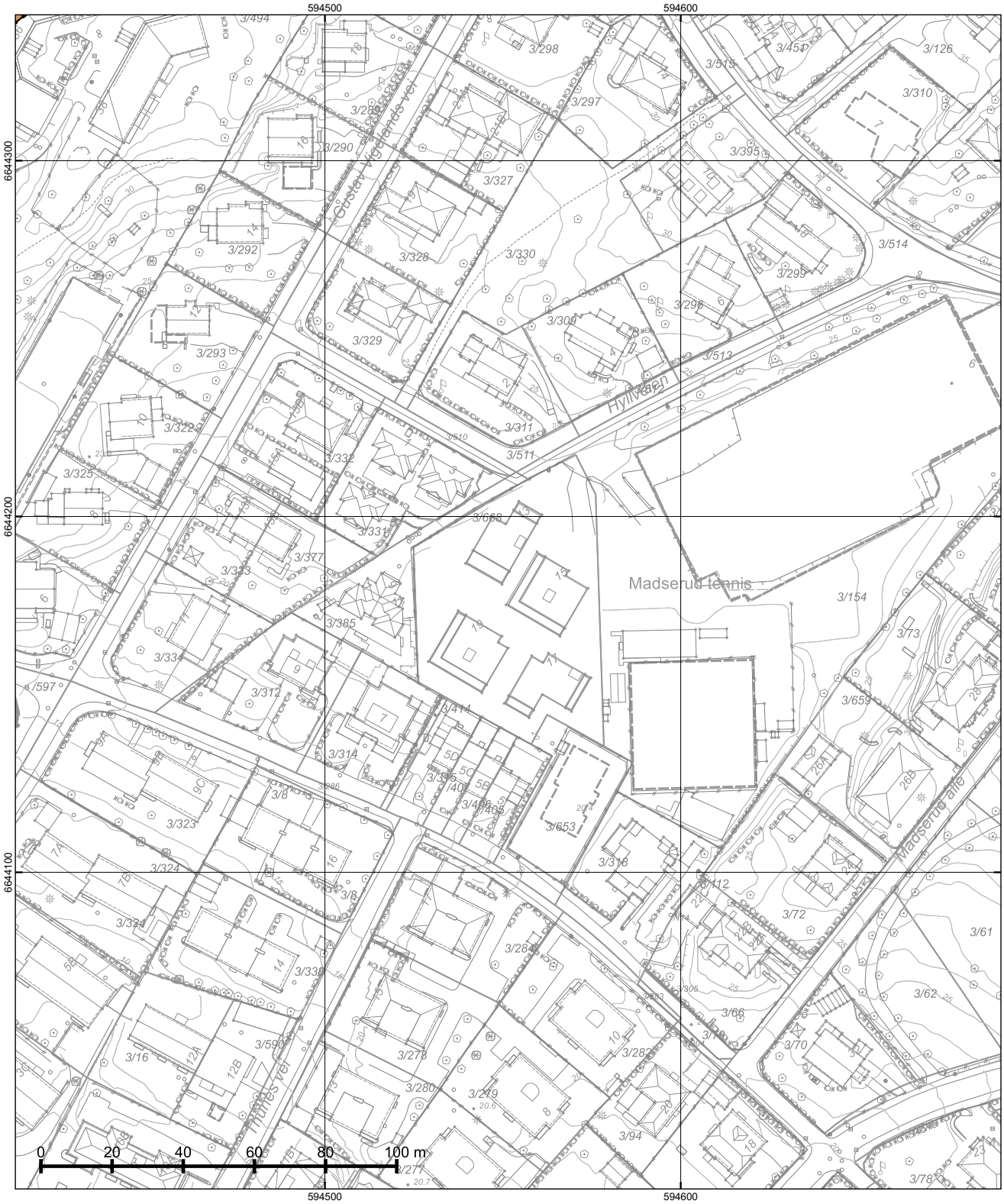
Disposisjonsrett er rett til å disponere produktet til eget bruk, det vil si til planlegging og drift eller til privat bruk. Kjøp av kart eller geodata gir disposisjonsrett til produktet som kjøpes.

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

Spesielle opplysninger :

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

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



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 18.02.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

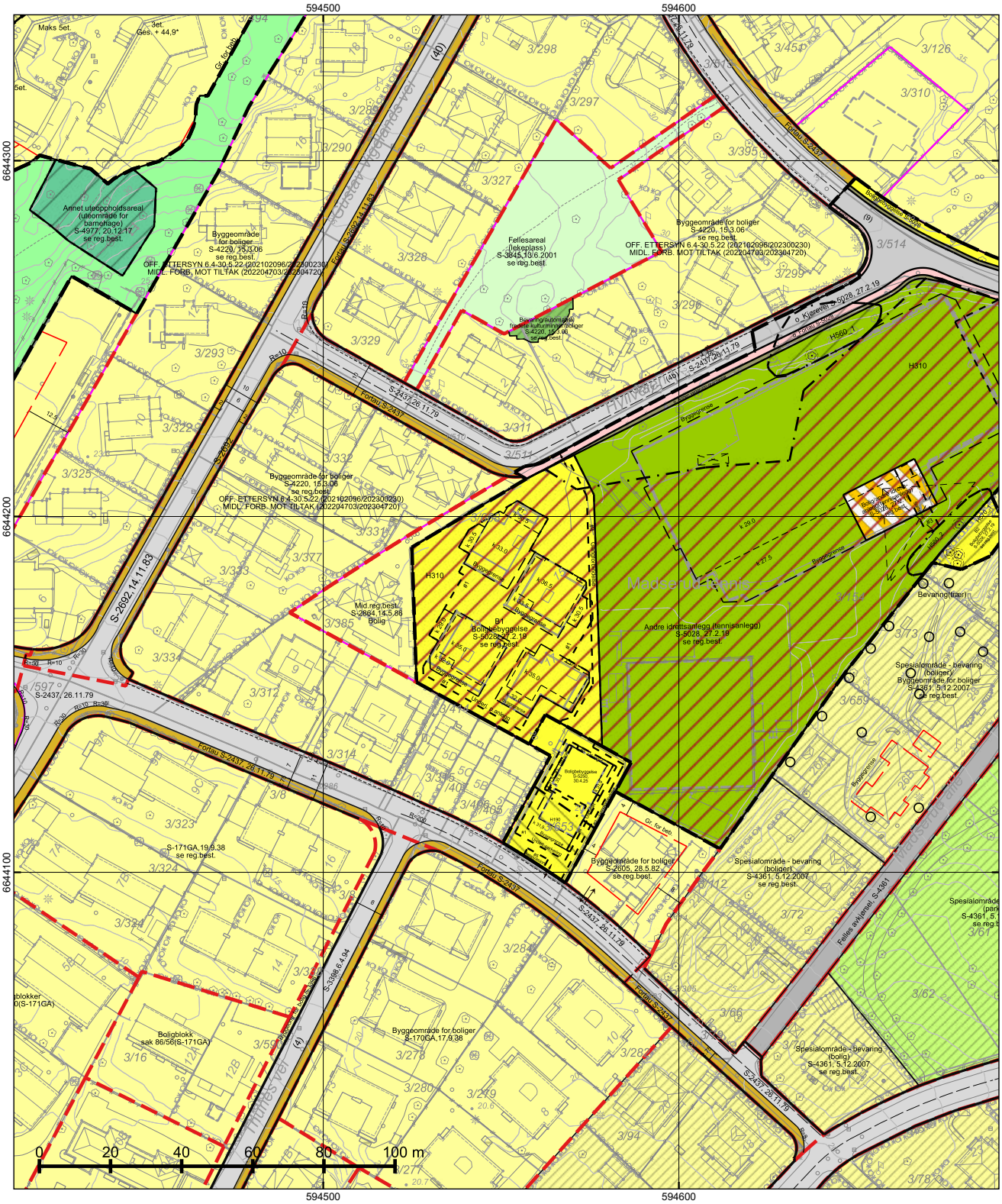
Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-1/9, KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 153377/ 86527090
Deres ref.:
Adresse: Hyllveien 13
Kommentar:
Gnr/Bnr: 3/668

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 18.02.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-1/9, KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

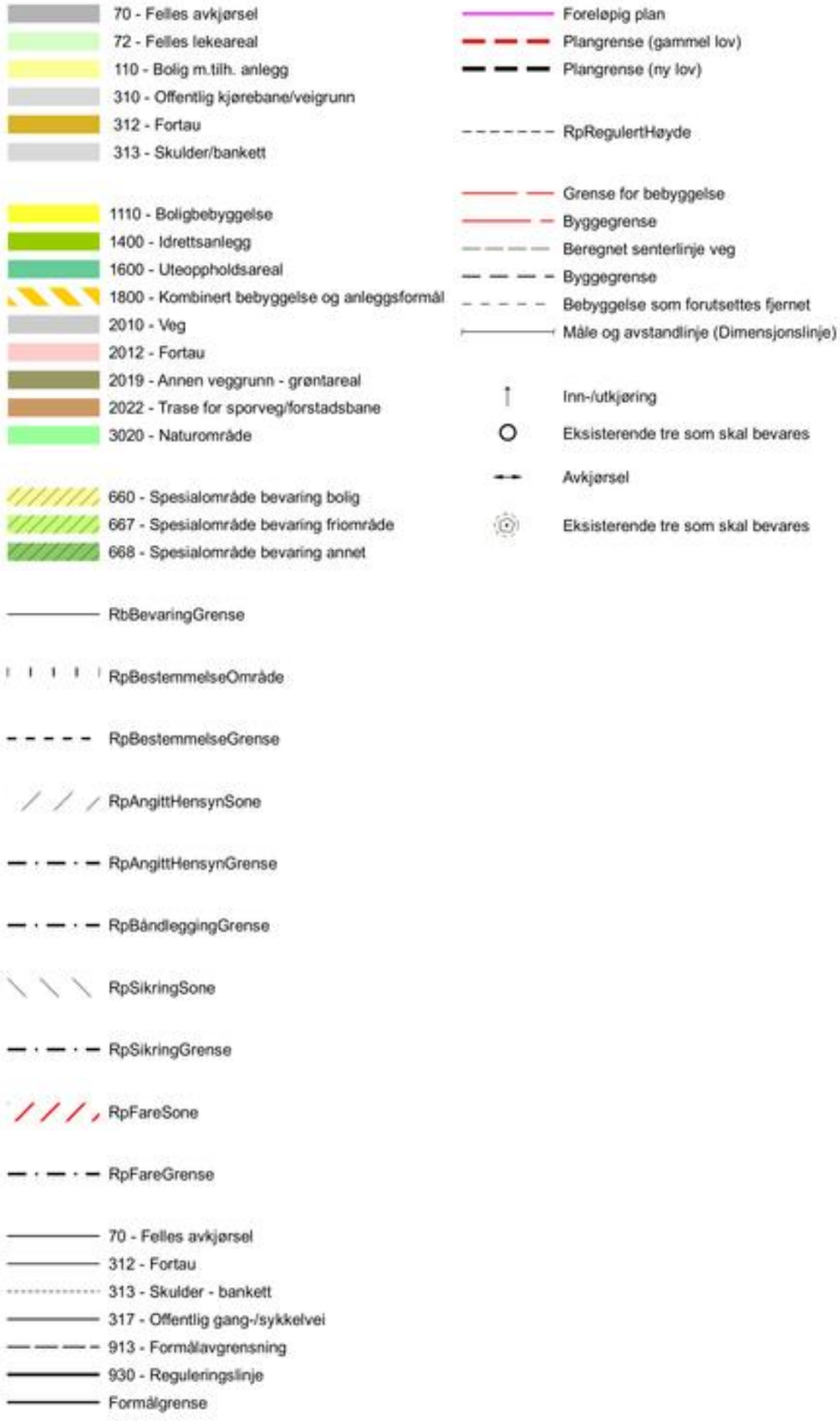
PlottID/Best.nr: 153377/ 86527090
Adresse: Hyllveien 13
Gnr/Bnr: 3/668

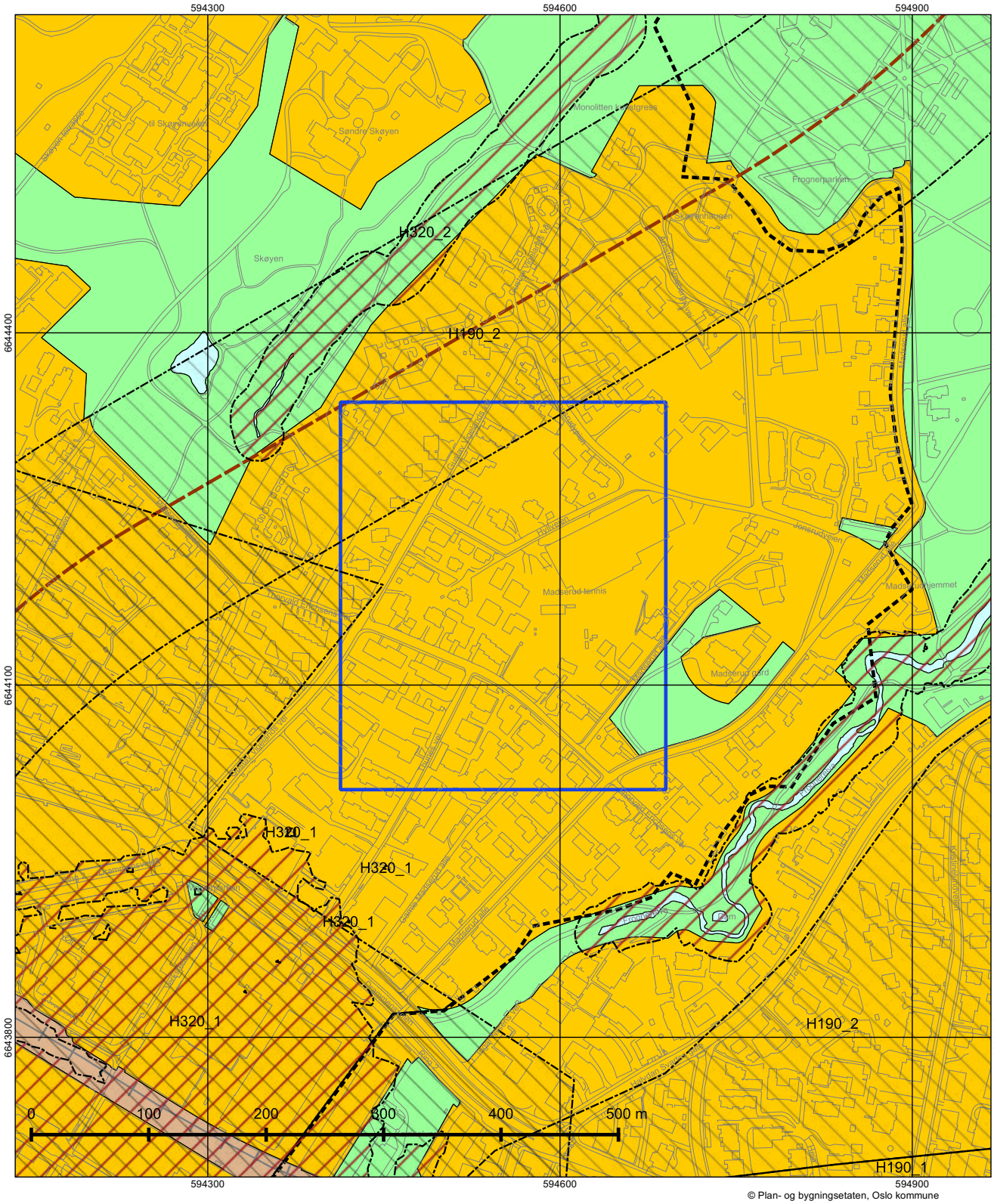
Deres ref.:
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 18.02.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 153377/86527090
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oversiktskart

Adr.:	Hyllveien 13	**Bydel :**	ULLERN
Gnr bnr :	3 / 668	**Skolekrets (2020/2021):**	Skøyen



Dato: 18.02.2026 Målestokk 1: 7 500 (A4)

Jernbane
T-bane
Markagrense
Vei
Bolig
Andre bygg
Off. friområde
Adresse/eiendom



Hyllveien 13 Målestokk 1: 1000 (A4) Dato: 18.02.2026

Kommer ditt tiltak i konflikt med naturmangfoldet?

Naturmangfoldloven (nml) erstatter naturvernloven og trådte i kraft 01.07.2009. Loven gjelder for alt naturmangfold, og har som et overordnet mål å sikre biologisk mangfold, og oppfylle FNs mål om en miljømessig bærekraftig utvikling.

Registrert biologisk mangfold på tiltakseiendom eller naboeiendommer

Før du sender inn en bygge- eller delesøknad må du sjekke om det er registrert biologisk mangfold på tiltakseiendommen eller naboeiendommer. Dette kan du undersøke på våre nettsider i kartløsningen Planinnsyn, eller du kan bestille et kart i vår bestillingstjeneste www.byggesak.com.

Hvis tiltaket ligger innenfor eller inntil arealer med registrert biologisk mangfold vil dette fremgå med rød og/eller sort skravur. Rød skruvar markerer verdifull natur, mens sort skravur markerer uønskede arter. Ved bestilling av kart, vil det være vedlagt et eget kartblad i de tilfellene det er registrert naturmangfold innenfor det kartutsnittet.

Uttalelse fra Bymiljøetaten ved Miljødivisjonen

Bymiljøetaten har omfattende kunnskap om hvilke naturtyper og arter som er registrert i Oslo. Dersom det er registrert biologisk mangfold på eiendommen eller inntil 7 meter fra tiltaket, skal det foreligge uttalelse fra Bymiljøetaten før søknad behandles. Plan- og bygningsetaten oppfordrer tiltakshaver/ansvarlig søker til å innhente uttalelse i forkant av at byggesøknad innsendes. Hvis det ikke foreligger uttalelse fra Bymiljøetaten ved innsendelse av byggesøknad, vil Plan- og bygningsetaten oversende saken til Bymiljøetaten til uttalelse. Dette kan forlenge saksbehandlingstiden.

Naturmangfoldloven – krav til vurdering i byggesaken av prinsippene i §§ 8-12

Naturmangfoldloven § 7 fastslår at prinsippene i nml §§ 8-12 skal legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet. Naturmangfoldloven §§ 8-12 beskriver kunnskapsgrunnlag, føre-var-prinsippet, hensyn til økosystem og samlet belastning, fordeling av

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

kostnader ved miljøforringelse samt krav om miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder. De enkelte bestemmelsene kan ses på www.lovdata.no.

Loven er særlig aktuell ved planlegging etter plan- og bygningsloven. Dersom nml ikke er vurdert i reguleringsplan, må prinsippene i nml §§ 8-12 vurderes særskilt i bygge- og delesaken. Dette gjelder blant annet alle bygge- og delesaker som behandles etter planer vedtatt før nml trådte i kraft.

Kommunen vil ved behandling av bygge- og delesaker foreta en vurdering av tiltakets konsekvenser for det samlede naturmangfoldet. Dette gjelder for alle typer tiltak inklusive anleggsveier, riggområder, deponiområder, grøfter, utomhusplaner, utvendig ledningsanlegg og andre infrastrukturtiltak. Plan- og bygningsetaten vil avveie hensynet til bevaring og vern av naturmangfold mot andre viktige samfunnsinteresser, som for eksempel behov for utbygging.

Ved forskrift er enkelte segmenter av biologisk mangfold gitt et særskilt vern. Dette gjelder artene dragehode, dverggås, elvesandjeger, eremitt, honningblom, klippeblåvinge, rød skogfrue og svarthalespove.

Prioriterte arter: Nml § 23, Forskrift 2011-05-20 (nr. 517-524) Enhver form for uttak, skade eller ødeleggelse av prioriterte arter er forbudt. Statsforvalteren er forvaltningsmyndighet (med unntak av dverggås der Miljødirektoratet er forvaltningsmyndighet).

I saker som kommer i konflikt med prioriterte arter og deres økologiske funksjonsområde må det søkes om dispensasjon hos Statsforvalteren. Gis det ikke slik dispensasjon må byggesøknaden avvises. Plan- og bygningsetaten kan ikke behandle søknaden før den er behandlet og besvart fra Statsforvalteren.

Utvalgte naturtyper: Nml § 52, Forskrift 2011-05-13 nr. 512.

En naturtype er en ensartet type natur som omfatter alt plante- og dyreliv og de miljøfaktorene som virker der. Naturtypene som er omfattet av forskriften er slåttemark, slåttemyr, hule eiker, kalklindeskog og kalksjøer.

Det skal tas særskilt hensyn til slike forekomster slik at man unngår forringelse av naturtypens utbredelse og økologiske tilstand. Noen utvalgte naturtyper er sortert i A-, B- og C-forekomster og innebærer at i avveiningen opp mot for eksempel utbyggingsbehov, så skal hensynet til forekomsten veie tyngre dersom det er tale om en A-forekomst enn dersom det er tale om en C-forekomst.

Dersom forekomsten ikke er behandlet i planprosessen og tiltaket kommer i konflikt med utvalgte naturtyper skal Plan- og bygningsetaten etter TEK § 9-4:

- Kreve at det ved oppføring, plassering og utforming av tiltak, tas særskilt hensyn til forekomsten.

- Kreve at tiltakshaver utarbeider en vurdering av konsekvensene for naturtypens utbredelse og tilstand.

Kravet om at det skal "tas særskilt hensyn til" utvalgte naturtyper gir grunnlag for å avslå en byggesak dersom inngrepet fører til en forringelse av naturtypens utbredelse og forekomstens økologiske tilstand. Det kan imidlertid være tilstrekkelig at det settes nærmere vilkår for gjennomføringen av et tiltak. Eventuelle kostnader for gjennomføringen av et slikt tiltak er tiltakshavers ansvar.

Miljødirektoratet har utarbeidet veiledere til forskriftene om utvalgte naturtyper og prioriterte arter. Se - www.miljodirektoratet.no.

Dersom det gis tillatelse til tiltak som berører forekomst av en eller flere utvalgte naturtyper, skal kommunen kunngjøre dette i en avis og varsle Miljøverndepartementet.

For mer informasjon om naturmangfoldloven se Miljøverndepartementets hjemmeside under tema Naturmangfold – www.regjeringen.no.

Om naturmangfold og registrert biologisk mangfold i Oslo

Oslo kommune har gjennom mange år kartlagt områder som er viktige for bevaring av biologisk mangfold i kommunen.

Oslo kommune har en rik og variert flora og fauna. Nesten 2/3 av alle arter som er funnet i Norge er registrert i kommunen. Over 300 av disse artene er sjeldne eller truet i nasjonal eller regional sammenheng. Kommunen har en rekke naturtyper og mange truede arter som finnes få andre steder i landet, for eksempel naturtyper og arter knyttet til øyene (kalkrike berg, kalkskoger) og restbiotoper i byggesonen (for eksempel rike edelløvskoger, kalkfuruskoger m.m.).

Dette gjør Oslo til en av kommunene med størst naturmangfold i landet, og unik som hovedstad i europeisk sammenheng. Samtidig er det i Oslo et meget sterkt press på naturarealer i byggesonen. Store naturområder er allerede omformet og nedbygd over en lang periode. Grønnstruktur i byggesonen er derfor ofte rester av tidligere sammenhengende naturtyper. Av de kartlagte lokalitetene er flest registrert innen naturtypene *viktig ferskvannslokalitet, dammer, kalkrike strandberg, naturbeitemark, hagemark, intakt lavlandsmyr, kalkskog, gammelskog, rik edelløvskog, gråor-heggeskog, rikere sumpskog, store gamle trær og viktige bekkedrag*. De største konfliktene i forhold til naturmangfold er tap av leveområder, samt innføring av fremmede arter.

Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

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

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

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

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

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

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

Oslo

S-5028

Detaljregulering med reguleringsbestemmelser for Thorvald Erichsens vei 3 på Madserud

Vedtaksdato: 27.02.2019
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 201404812
Lovverk: PBL 2008
Høydereferanse: NN2000
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 8 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

S-5028
27.02.2019

OSLO KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR TENNISHALL OG BOLIGER PÅ MADSERUD, THORVALD ERICHSENS VEI 3 GNR. 3 BNR.154 MED FLER

Kartnummer OIB -201404812-2 datert 15.05.2018, revidert 24.05.2018 og korrigert 13.08.2018

Planens hensikt

Intensjonen med reguleringsplanen med tilhørende bestemmelser er å legge til rette for en tennishall og boligbebyggelse. Hensikten er også å sikre en trygg gangforbindelse til området gjennom å etablere fortau langs Jonsrudveien.

1 Fellesbestemmelser for hele planområdet

1.1 Overvannshåndtering

Overvann skal tas hånd om åpent og lokalt. Det skal avsettes tilstrekkelig areal for åpne løsninger slik at overvannet kan infiltreres eller fordrøyes på overflate. Resterende skal slippes til resipient eller ledes i trygge flomveier. Flerfunksjonelle løsninger skal etterstrebes. Overvann fra planområdet skal ikke kunne forårsake flom på tilliggende arealer.

Ved søknad om tiltak skal det dokumenteres hvordan åpen og lokal overvannshåndtering er ivaretatt og hvor valg av løsninger er begrunnet.

Skal det gis tillatelse til påslipp til offentlig ledningsnett er det fordi det ikke er teknisk mulig å ivareta overvannshåndtering på planområdet. I så fall skal valgt løsning forelegges Vann- og avløpsetaten før rammesøknad, for at den skal kunne ses i sammenheng med etatens behandling av påslippstillatelse.

Overvannsløsning skal være opparbeidet før første tiltak i planområde tas i bruk.
I anleggsfasen tillates ikke ført urenset overvann inn på kommunens ledningsnett eller til resipient.

1.2 Avkjørsel

Planområdet skal ha avkjørsler som vist med piler på plankartet.

1.3 Fjernvarme

Tiltak over 1 000 m² innenfor områder som omfattes av konsesjon gitt etter energiloven kapittel 5 skal tilknyttes fjernvarmeanlegget. De til enhver tid gjeldende retningslinjer for bruk av fjernvarme i Oslo skal legges til grunn.

Bestemmelser til arealformål

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

2.1 Bebyggelse og anlegg – boligbebyggelse, felt B1

2.1.1 Utnyttelse

Tillatt bebygd areal skal ikke overstige BRA = 2 950 m². I tillegg tillates bebygd areal for eventuell nettstasjon på maksimalt 10 m² BYA. Kjelleretasje/garasjeanlegg og boder under terreng skal ikke medregnes i BRA.

2.1.2 Plassering og høyder

Bebyggelsen skal oppføres innenfor byggegrenser, bestemmelsegrense og maksimale gesimshøyder som angitt på plankartet.

På de øverste takflatene skal skjæringen mellom ytterveggens ytre flate og takflaten ligge minimum 0,8 meter under angitt maksimal gesimshøyde. Over skjæringen tillates kun oppført takoppbygg for heis og trapp innenfor maksimum 15 % av den underliggende flaten. Øverste etasje skal være maksimum 75 % av underliggende etasje.

For regulerte høyder under øverste takflate tillates ikke takoppbygg.

Mindre konstruksjoner for sykkelparkering og renovasjon, eventuell nettstasjon, og konstruksjoner/støttemurer i forbindelse med nedkjøring til garasjeanlegg under terreng, tillates plassert utenfor byggegrensene.

2.1.3 Leilighetsfordeling og bokvalitet

Leilighetsfordeling skal være:

- Maksimalt 35 % leiligheter med 35 - 50 m^2 BRA.
- Minimum 40 % leiligheter over 80 m^2 BRA, hvorav inntil 20 % kan bygges som kombinasjonsbolig med utleieenhet på ca. 20 m^2 BRA integrert.
- Det tillates ikke leiligheter under 35 m^2.

Det tillates ikke ensidig orienterte leiligheter mot nord eller nordøst.

2.1.4 Utforming av bebyggelse

Bebyggelse skal, når det gjelder volumer, detaljer, materialbruk og fargevalg utformes slik at de ulike byggene framstår med et godt helhetlig preg, med høy kvalitet og i samspill med omgivelsene. Fasader skal ved hjelp av arkitektoniske virkemidler brytes opp for å motvirke monotoni. Takflater og fasader skal ha dempet farge i middels eveventuell mørk valør. Balkonger kan krage maksimum 2,5 meter ut fra fasadeliv.

Byggene skal ha flate tak. Tak som ikke benyttes til takterrasser skal opparbeides som grønne tak. Takene skal vurderes som del av byens taklandskap og behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Ved nybygg og ombygginger skal tekniske anlegg som heisoppbygg og ventilasjonsanlegg med mer integreres i den arkitektoniske utformingen.

2.1.5 Uteoppholdsareal

Minste felles uteoppholdsareal for boligene skal utgjøre minimum 20 % av BRA bolig. Minst 75 % av disse felles uteoppholdsarealene skal være på terreng eller på lokk over garasjeanlegg under terreng. 80 % av uteoppholdsarealene på terreng skal utgjøre et samlet felles uteoppholdsareal.

Felles uteoppholdsareal skal opparbeides med lekeapparater, møblering og beplantning og eventuell belysning og gi mulighet for flere aktiviteter og bruk for ulike aldersgrupper. Minst 20 % av uteoppholdsarealer over garasjeanlegg skal, i tillegg til å ha fast dekke, ha vekstlag med minst 80 cm tykkelse for beplantning av busker og annen vegetasjon.

2.1.6 Utomhusplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes utomhusplan i målestokk 1 : 200. Planen skal vise beplantning, leke- og oppholdsarealer, gjerder, støttemurer, interne gangveier/gangforbindelser, herunder gangforbindelse langs østre avgrensning av felt B1,

interne veier med snuareal og parkering for sykkel, oppstillingsplass for brannbil, renovasjonsløsning og standplass med fremkommelig atkomst for renovasjonsbil, nedkjøring til garasjeanlegg under terreng, overvannstiltak og stigningsforhold. Planen skal redegjøre for eksisterende og fremtidig terreng samt vegetasjon.

Utomhusplanen skal godkjennes samtidig med rammetillatelse. Uteoppholdsarealene skal være ferdig opparbeidet iht. godkjent plan før midlertidig brukstillatelse gis.

2.1.7 Parkering

Frem til ny parkeringsnorm er vedtatt av bystyret, skal parkering for bil og sykkel opparbeides etter følgende beregning:
Bil:
Fra 0,6 plasser til 1,2 plasser per 100 m^2 BRA bolig.
Sykkel: Fra 3 plasser per 100 m^2 BRA bolig.

Deretter skal den til enhver tid gjeldende norm gjelde. Bil- og sykkelparkering skal etableres i garasjeanlegg under terreng som vist med bestemmelsegrense på plankartet (#1). Sykkelplasser tillates også plassert på terreng. Minimum 20 % av bilparkerings-plassene skal etableres med strømuttak. Minimum 5 % av bilparkeringsplassene skal etableres for personer med funksjonsnedsettelse. Minimum 5 % av sykkelparkerings-plassene skal ha ladepunkt, og minimum 10 % av plassene skal være dimensjonert for transport- eller familiesykler. Det skal det avsettes arealer til service for sykkel, i form av vask/reparasjonsrom, og rom for oppbevaring av ekstrautstyr.

2.2 Bebyggelse og anlegg – boligbebyggelse, felt B2, B3 og boligregulering uten feltbenevnelse

Arealene skal ha de samme reguleringsbestemmelsene som tilliggende boligregulering.

2.3 Bebyggelse og anlegg – andre idrettsanlegg (tennisanlegg)

2.3.1 Bruk

Det tillates oppført tennishall med seks innendørs tennisbaner og inntil seks utendørs tennisbaner på tennishallens tak. Integrert i tennishallen tillates nødvendige klubbhusfunksjoner. Det tillates utendørs tennisbaner på terreng.

2.3.2 Utnyttelse

Tillatt bebygd areal skal ikke overstige BYA = 4 200 m^2, hvorav 450 m^2 BYA skal forbeholdes bilparkering på terreng. Bilparkering på terreng skal medregnes i BYA med 18 m^2 per plass. I tillegg tillates bebygd areal for nettstasjon på maksimalt 10 m^2 BYA.

2.3.3 Plassering og høyder

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser, bestemmelsesgrense og maksimale høyder som angitt på plankartet. For tennisbaner som etableres på tennishallens tak, tillates 3 meter høye gjerder rundt tennisbanene. Rekkverk og gjerder skal være utformet som åpent rekkverk / gjennomsiktig nett. På sørsiden av klubbhuset tillates trapp/tribune på terreng. Mindre konstruksjoner og takoverbygninger for sykkelparkering og renovasjon, nettstasjon, mindre tekniske installasjoner som for eksempel ventilasjonsutkast/svanehals og lignende, samt konstruksjoner/støttemurer i forbindelse med innkjøring til garasjeanlegg under terreng, tillates plassert utenfor byggegrensene, inkludert eventuelt anlegg for overvann.

2.3.4 Utforming av bebyggelse

Tennishallen skal ved hjelp av arkitektoniske virkemidler brytes opp for å dempe volumvirkningen. Fasaden mot Hyllveien skal brytes opp, ved bruk av vinduer/vindusfelt og fasademateraler. Fasader skal ha dempet farge i middels eventuell mørk valør.
Takene skal vurderes som del av byens taklandskap og behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk.

2.3.5 Utforming av utomhusarealer

Utomhusarealer som ikke nyttes til tennisanlegg, parkering eller internvei/-gangvei, skal beplantes og opparbeides parkmessig. Eksisterende trær som ikke kommer i konflikt med tiltaket, fortau, vei eller frisikt, og som har omkrets over 90 cm 1 meter over bakken, skal bevares. Slike trær som likevel må gå tapt i forbindelse med anleggsgjennomføring kreves gjenplantet. Støttemur skal utformes som del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Det tillates trapp/tribune på sørsiden av klubbhuset som skal behandles som en integrert del av utomhusarealene. Trapp/tribune skal primært vende mot eksisterende, utendørs tennisbaner, og skal følge terrenget og ikke rage over ferdig planert terreng.

2.3.6 Utomhusplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes utomhusplan i målestokk 1 : 200. Planen skal vise beplantning, bevaringsverdige eiketrær, andre eksisterende trær med omkrets over 90 cm, uteoppholdsarealer (for de to boenhetene), utearealer/ tennisbaner på tennishallens tak, utendørs tennisbaner på terreng, gjerder, støttemurer, trapp/tribune på terreng, interne gangveier/gangforbindelser, interne veier med snuareal og parkering for bil og sykkel, oppstillingsplass for brannbil, innkjøring til garasjeanlegg under terreng, overvannstiltak og stigningsforhold. Utomhusplan skal også vise sikringstiltak for eiketrær som er markert på plankartet. Planen skal redegjøre for eksisterende og fremtidig terreng samt vegetasjon. Utomhusplanen skal godkjennes samtidig med rammetillatelse. Utomhusarealene skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent plan før midlertidig brukstillatelse gis.

2.3.7 Parkering

Frem til ny parkeringsnorm er vedtatt av bystyret, skal parkering for bil og sykkel opparbeides etter følgende beregning:
Bil: Fra 5 plasser til 9 plasser per 1 000 m^2 BRA idrettsanlegg
Sykkel: Fra 9 plasser 1 000 m^2 BRA idrettsanlegg

Deretter skal den til enhver tid gjeldende norm gjelde.

Minimum 5 % av bilparkeringsplassene skal etableres for personer med funksjonsnedsettelse.

2.4 Kombinert bebyggelses- og anleggsformål - boligbebyggelse/ andre idrettsanlegg (tennisanlegg)

Det tillates etablert inntil to boenheter med bruksareal på maksimalt 50 m^2 BRA for hver enhet. Boenhetene tillates ikke som ensidig orientert leilighet mot nord eller nordøst. Boenhetene skal ha inngang atskilt fra idrettshallens/klubbhusets inngang. For hver boenhet skal det settes av 20 % av BRA til uteoppholdsareal. Uteoppholdsarealet skal ligge i direkte tilknytning til boenhetene og forbeholdes disse. For formålet idrettsanlegg gjelder bestemmelser som opplistet i punkt 1.3.

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

3.1 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – kjøreveg/ fortau/ annen veggrunn- grøntareal

3.1.1 Kjørevei

Arealet skal være offentlig og ha bestemmelser som tilliggende reguleringsplan.

3.1.2 Fortau

Arealet skal være offentlig.
Nivåforskjeller mellom kjørebane og fortau skal utformes slik at de gir best mulig trafikksikkerhet. Eksisterende fortau langs Hyllveien skal oppgraderes med hevet kantstein. Fortau langs Jonsrudveien skal ha 2 meters bredde, og kan i samråd med Bymiljøetaten, tillates plassert sideforskjøvet inn i annen veigrunn - grøntareal, dersom dette gir en bedre og mer trafikksikker kantsteinradius i krysset mellom Hyllveien og Jonsrudveien.

3.1.3 Annen veigrunn - grøntareal

Arealet skal være offentlig. Eksisterende trær skal søkes bevart, jamfør punkt 2.3.5. Arealet skal tilsås og nyttes til snølagring og vannavrenning/overvann.

3.1.4 Byggeplan

Sammen med søknad om rammetillatelse for det enkelte offentlige samferdselsanlegg skal det innsendes byggeplan i målestokk 1 : 200. Før det gis rammetillatelse for tiltak innenfor offentlige samferdselsanlegg skal byggeplanen være godkjent av Bymiljøetaten.

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

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

4.1 Hensynssone – faresone ras- og skredfare (H310)

Tomten skal sikres mot ras, både midlertidig (i bygge- og anleggsperioden) og varig. Geoteknisk rapport skal innsendes sammen med søknad om rammetillatelse. Rapporten skal også redegjøre for grunnvannsstand, for eventuell fare for setningsskader, for grunnvannsforhold for trær som skal bevares, for eventuelle konsekvenser av terrengoppfyllinger, samt gi en vurdering av valgt løsning for overvannshåndtering. Rapporten skal angi tidspunkt for gjennomføring av sikringstiltak og andre aktuelle tiltak.

Sikringstiltak, og eventuelt andre aktuelle tiltak iht til geoteknisk rapport, skal være gjennomført før igangsettingstillatelse kan gis, eller i samsvar med tidsangivelser i geoteknisk rapport.

5 Særlige hensyn til landbruk, friluftsliv, grønnstruktur, landskap eller bevaring av naturmiljø eller kulturmiljø (pbl. § 11-8 c)

5.1 Hensynssone – bevaring naturmiljø (H560) 1-3

Bevaringsverdige eiketrær markert på reguleringskart tillates ikke fjernet. Dersom det ved utgraving byggegrop eller riving av eksisterende klubbhus, avdekkes røtter som må fjernes, skal røttene kuttes av med håndsag eller saks.

Gravearbeider, oppfylling av terreng eller andre tiltak som kan påvirke trærnes røtter negativt tillates ikke innenfor hensynssonen. Men innenfor hensynssone H560-1 kan netteier (Hafslund Nett) likevel gis tillatelse til graving i forbindelse med vedlikehold av eksisterende

kabler, utskifting av eksisterende nettstasjon eller forlengelse av eksisterende kabler til ny nettstasjon plassert utenfor hensynssonen, forutsatt at tiltakene utføres i samråd med arborist/trepleier. Nye kabler skal fortrinnsvis søkes lagt utenfor hensynssonen.

Kjøring med tunge maskiner i hensynssonene H560-2 og H560-3 kan tillates forutsatt at det gjennomføres trykkavlastende tiltak i samråd med arborist/trepleier.

All beskjæring av trærne (inkludert reduksjon av tre innenfor hensynssone H560-3) skal utføres av sertifisert arborist/trepleier. Beskjæring skal kun skje i den grad det er vurdert som sikkerhetsmessig nødvendig. Sikring av trærnes hensynssone i anleggsperiode skal skje på anvisning av arborist etter godkjent marksikringsplan. Eventuelle arbeider innenfor hensynssonen skal følges av arborist. Eiketre i hensynssone H560-3 tillates kraftig beskåret for å ivareta treets stabilitet, maksimalt ned til tidligere beskjæringspunkt ved stammehøyde ca. 2,5 meter.

Nye tette overflater tillates ikke innenfor hensynssonen, unntatt er offentlig kjørevei og fortau innenfor H560-1.

Som del av rammesøknaden skal det redegjøres for hvordan trærne skal ivaretas og sikres i anleggsperioden. Arbeider som kan endre trærne eller trærnes vekstforutsetninger kan ikke settes i gang før det foreligger uttalelse fra Bymiljøetaten.

5.2 Hensynssone – bevaring kulturmiljø (H570) 1-2

Arealene innenfor hensynssonen skal ha de samme reguleringsbestemmelsene som tilliggende bevaringsregulering.

Bestemmelser til bestemmelsesområder

6 Bestemmelsesområde #1

Innenfor bestemmelsegrensen tillates garasjeanlegg og bodareal under terreng.

7 Bestemmelsesområde #2

Innenfor bestemmelsegrensen tillates garasjeanlegg under terreng, inkl. evt rømningstrapp. Nødvendige hensyn til eksisterende vann- og avløpsledninger langs Jonsrudveien skal detaljeres og avklares med Vann- og avløpsetaten før igangsettingstillatelse kan gis.

8 Bestemmelsesområde #3

Innenfor bestemmelsegrensen tillates støttemur. Støttemuren skal plasseres på østsiden av klubbhuset. Det kan tillates terrengoppfylling på innsiden av støttemuren, nordøstover langs tennishallen, forutsatt at geoteknisk sikkerhet ivaretas. Støttemurens maksimale høyde skal i nordvestre ende – inn mot tennishallen, ikke overstige tennishallens tak, og skal mot sørøst ha fallende høyde ned til nivå på intern atkomstvei. Rekkverk kan tillates over støttemurens maksimale høyde.

9 Bestemmelsesområde #4

Allment tilgjengelig gangforbindelse skal etableres innenfor bestemmelsesgrense #4. Gangforbindelsen skal være minimum 1,5 meter bred og skal være trinnfri.

Rekkefølgebestemmelser og vilkår for gjennomføring

10 Før bebyggelse tas i bruk i felt B1

Før det gis midlertidig brukstillatelse for boliger skal eksisterende fortau langs Hyllveien være istandsatt og oppgradert med hevet kantstein, og med samme bredde og plassering som eksisterende fortau. Oppgradering skal skje i samsvar med byggeplan godkjent av Bymiljøetaten.

11 Før bebyggelse tas i bruk i felt B1 og/eller innenfor formål andre idrettsanlegg

Før det gis midlertidig brukstillatelse skal fortau i Hyllveien og Jonsrudveien frem til eiendomsgrensen være opparbeidet som vist på plankartet. Opparbeidelse skal skje i samsvar med byggeplan godkjent av Bymiljøetaten.

Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved bystyrets vedtak av 27.02.2019, sak 27. Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 06.03.2019

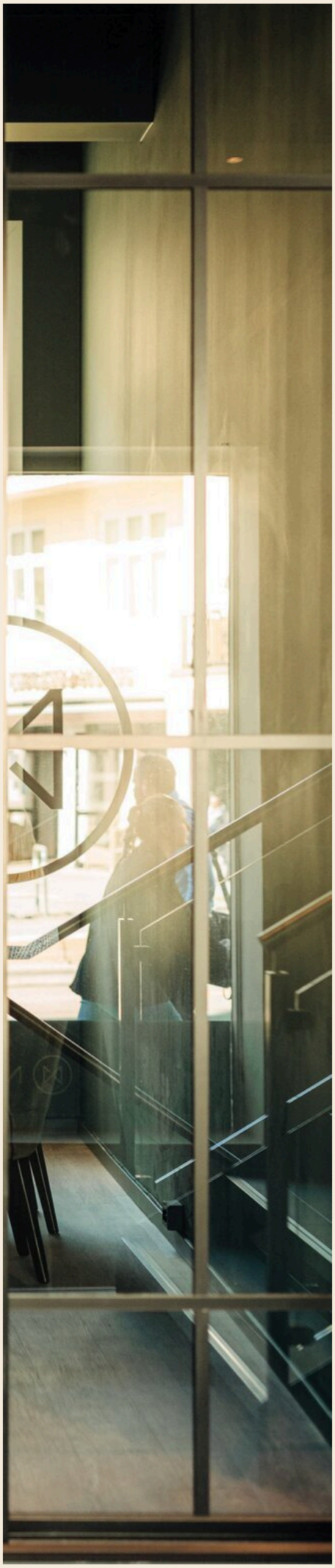
Rune Raknes, bem.

Velkommen til

Nordvik Frogner

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Homansbyen, Uranienborg, Vika, Oslo sentrum, Frogner og Skillebekk godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.



Parkveien 33b, 0258 Oslo
[!*!**department.email**!*!]
22 12 90 00

Oppdragsnr: 14-0105/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Hyllveien 15 0274 OSLO
Matrikkel: Gnr 3, bnr 668, snr 10 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

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

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Tobias Due
Eiendomsmegler MNEF / Partner
Nordvik Frogner
t.due@nordvikbolig.no
900 56 220



Sindre T. Jonassen
Eiendomsmegler MNEF
Nordvik Frogner
s.jonassen@nordvikbolig.no
413 89 771

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under: