NORDVIK

Økern Torgvei 16

1 soverom | 44 kvm | Selveierleilighet

Velkommen til

Økern Torgvei 16

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
14	Om boligen
25	Nabolagsprofil
27	Tilstandsrapport
47	Egenerklæringsskjema
54	Andre vedlegg
228	Kontaktinfo
231	Vedlegg
232	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
235	Forbrukerinformasjon om budgivning
236	Budskjema

Salgsoppgave produsert 05.03.2026

Nøkkelinformasjon



Lys 2-roms i bygg fra 2016 | Romslig nord-vestvendt balkong på 7kvm | Garasje m/elbillader | Heis | VV og fyring inkl

Prisantydning	**4 200 000,-**
Omkostninger	**107 230,-**
Totalpris	**4 307 230,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**4 308,-**
BRA-i	**44 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**2016**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Velkommen til Økern Torgvei 16 - En attraktiv, rolig og sentral leilighet i Nybyen Økern. Leiligheten holder en god standard fra 2016 med god takhøyde og store vindusflater. Det er kort gange til Løren med restauranter, butikker, treningssenter og andre servicetilbud, kort vei til grøntområder, og Økern - nybyen i rivende utvikling. Kollektivtilbudet er bredt, og man har nærhet til både busser og T-bane.

Høydepunkter:

- Nord-vestvendt balkong på 7kvm
- Parkering i garasjeanlegg med elbillader
- Varmtvann og fyring inkludert
- Balansert ventilasjon
- Kjellerbod på 6 kvm
- God standard fra 2016
- Heis
- Store vindusflater og gode lysforhold
- Kort avstand til kollektivtransport

Planløsning

Underetasje
Total BRA: 6 kvm























Det medfølger egen parkeringsplass i garasjeanlegg





Det er installert ladeboks tilknyttet parkeringsplassen

12206297106262



Ca 10 minutters gange fra boligen har man Økern T-banestasjon





Grefsenkollen byr på en av Oslos flotteste utsikter og er et populært turmål året rundt. Her har man panoramautsyn over byen, fjorden og marka

Vinslottet finner du kort vei fra leiligheten med flere spennende butikker, gastropub, cafeer og uteservering om sommeren



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 boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
22-0031/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Økern Torgvei 16, 0580 OSLO
Gnr 123, bnr 1381, snr 81 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
Bjørn Ole Strønen

Kjøpesum og omkostninger
4 200 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
850,- (Administasjonsgebyr - Parkeringsplass)
105 000,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
107 230,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
120 230,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 307 230,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 320 230,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
2016

Etasje
1

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 44 kvm
BRA-e: 6 kvm
Totalt BRA: 50 kvm
TBA: 7 kvm

Beskrivelse:

1. etasje:
BRA-i: 44 kvm. Entré, soverom, bad, stue/kjøkken, kott
Total BRA: 44 kvm.
TBA: 7 kvm. Balkongareal

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

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som disponeres av denne seksjonen ligger på sameiets fellesareal. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken. Som følge av dette er bodens areal ikke medregnet i seksjonens BRA-e og totalt BRA.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling: Boligens areal er beregnet med 3D-laserskanner fra Leica som gir en nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i ny avhendingslov per 1. januar 2022.Takhøyde målt på tilfeldig sted i stue/kjøkken: 2,60m

Solforhold
Selger opplyser om ettermiddagssol.

Innhold
Leiligheten inneholder: Entré, stue, kjøkken, soverom og bad
Bod: Kjellerbod på 6 kvm

Standard
Entré:
Leiligheten har en fin beliggenhet i byggets 1. etasje og det er enkel heisadkomst fra felles inngangsparti. Lys og innbydende entré med god plass til garderobe til klær og sko. Rommet har parkett på gulv og male flater.

Stue:
Leiligheten ble ferdigstilt i 2016, noe som gjenspeiles i

standarden. Rommet har pene overflater, god takhøyde, store vindusflater, rikelig med naturlig lysinnslipp. Møbleringsmuligheter for sofagruppe, samt medie- og oppbevaringsmøblement. Stuen har en åpen løsning mot kjøkkenet noe som er funksjonelt og gjør rommet til et sosialt allrom. Det er mulig å innrede med en hyggelig spiseplass i rommet. Leiligheten har balansert ventilasjon, noe som sikrer et godt inneklima. Fra stuen er det direkte adkomst til boligens balkong på 7kvm. Balkongen er oppbygget i betong, gulv dekket med terrassebord. Det er balkongdør med karm og rammer i treverk, utstyrt med 2-lags isolerglass fra byggeår.

Kjøkken:
Kjøkkenet er innredet med Norema kjøkkeninnredning fra byggeår med glatte fronter og laminat benkeplate. Innredningen byr på gode oppbevaringsmuligheter i både skap og skuffer, og benkeplaten gir godt med plass til matlaging og tilberedning. Kjøkkenet er utstyrt med platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin, nedfelt kum og ettgreps blandebatteri. Ventilatoren har integrert komfyrvakt, og det er installert vannvakt. Frittstående kjøleskap medfølger i handelen.

Soverom:
Boligen har et romslig soverom med adkomst fra stuen. Soverommet har møbleringsmuligheter for dobbeltseng, nattbord og oppbevaringsmøblement. Rommet har en stor skyvedørsgarderobe med plass til oppbevaring av klær og sko. Vinduet på rommet vender ut mot rolige omgivelser i fellesarealer.

Bad:
Flislagt baderom fra 2016. Badet er utstyrt med toalett, servantinnredning med servant, ettgreps blandebatteri, blandebatteri/dusjarmatur, innfellbare dusjdører i glass. Det er elektriske varmekabler i gulv, opplegg for vaskemaskin og downlights i himling.

Overflater:
Gulv med parkett.
Vegger med glatt malt utførelse.
Himling med glatt malt utførelse. Synlige elementskjøter i enkelte rom.

Parkering
Det medfølger parkeringsplass i garasjeanlegg.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Installasjon av elbil ladere/infrastruktur i garasje.

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radioator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonanlegg eller liknende?
Ja

Beskriv: Det var en feil ifm. rør, men det er utbedret og det foreligger dokumentasjon.

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

Hvilket dokument og når er målingen foretatt?
Opplyst i tidligere salgsoppgave.

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

Beskriv: Lys i baderomsspeil fungerer ikke, mulig ikke funksjonelt. Lys på balkong fungerer ikke.

Bygningssakkyndig
Truls Herman Tofteng

Byggemåte
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Utvendig:
Bygningen er oppført i 2016 med grunnmur av betongkonstruksjon. Ytterveggene er utført i betong med pusset fasade. Yttertaket har ukjent tekking.
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett, og har adkomst via offentlig vei.

Bygningsdeler som har fått TG2:
Utvendig - Andre utvendige forhold:
Det er ikke fremlagt Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget. I henhold til NS3600 skal det gis TG 2 for manglende tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l for felles bygningsdeler.

Innvendig - Overflater:
Det er stedvise merker i gulv.

Elektrisk anlegg:
Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke

sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

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

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

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Jeg er ikke kjent med tilleggsarbeider etter ferdigstillelse av bygget i 2016.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.
Løsføre som medfølger salget:
- Kjøleskap

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

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

Adgang til utleie
Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon med tilleggsareal, herunder rett til salg, pantsettelse og utleie.

Energi og oppvarming

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

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

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

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Elektriske varmekabler
- Vannbåren varme til radiator plassert i stue/kjøkken og soverom

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk
Selger har ikke opplyst om årlig strømforbruk.
Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 4 308,- pr. mnd.
Inkluderer: Varmtvann, fjernvarme, kommunale avgifter, revisjon, forretningsførsel, vaktmestertjenester, felles bygningsforsikring, drift og vedlikehold m.m

Felleskostnadene fordeles slik:
A konto kaldtvann: 825,-
A konto fjernvarme: 857,-
Felleskostnader: 1.341,-
Tv/Bredbånd: 474,-
Garasjeleie: 811,-

Kostnad for Tv/Bredbånd vil reduseres fra 01.04.2026 til: 469,-
Det opplyses om at garasjeleien vil reduseres ila høsten med kr 500,- ifm. innfrielse av andel garasjelån.

På grunn av prisstigning og renteøkning er det påregnelig at felleskostnadene økes etter utarbeidelse av denne salgsoppgaven.

Kommunale avgifter
pr. 2026

Kommunale avgifter betales gjennom felleskostnadene.

Andre utgifter
Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 111 087,- pr. 2024

Sekundærbolig: Kr 4 440 346,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

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

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

TV/Internett/Bredbånd
Telenor

Sameiet

Navn og orgnr.
Nybyen Økern Sør Sameie, orgnr. 918408029

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

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2024 var kr 4.332.591,-.
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.
Sameiets revisor er BDO AS.
Energiavregning gjennom Techem (oppvarming og varmtvann).
Sameiet har egen hjemmeside:
http://web5.herborvi.no/7466
Styret kan kontaktes på e-post: nybyensor@outlook.com
Boligselskapet har digital adkomstløsning med OBOS Nøkkel på fellesdører/garasjeporter. Mer om OBOS Nøkkel her: obos.no/obos-nokkel/

Utdrag fra Vedtekter for Nybyen Økern Sør Sameie (vedlagt)
§3, Rettslig råderett: Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon med tilleggsareal, herunder rett til salg, pantsettelse og utleie.

Utdrag fra Vedtekter for Nybyen Økern sør garasjesameie (vedlagt)
§2, Hva sameiet omfatter: Sameiet omfatter eiendommen gnr. 123, bnr. 1381, snr.218, i Oslo som er en næringsseksjon med tilleggsdeler bestående av en biloppstillingsplasser og med evt. kjørebane og adkomstarealer i Nybyen Økern Sør Sameie.
§5, Rettslige disposisjoner: Sameieandel med rett til parkeringsplass i seksjon 218 kan bare pantsettes, selges og for øvrig disponeres over innenfor rammen av disse vedtekter jf. § 6. Skjøte på slik sameieandel skal påføres egen erklæring om dette.
§6, Disposisjonsrett over sameieandel med rett til parkeringsplass: Eierandel i garasjesameiet kan dersom den ikke selges eller overføres sammen med eierseksjon i Nybyen Økern Sør Sameie ikke selges eller overføres til andre enn eiere av seksjon i Nybyen Økern Sør Sameie eller til sameier i Nybyen Økern Nord Sameie.

Utdrag fra årsrapport 2025:
Sameiet hadde to store vannlekkasjer i 2024, der særlig den ene medførte ekstraordinære ressurser fra styret. I juni hadde vi et brudd på avløpsrøret i bodområdet under nr 15 som berørte til sammen 40 boder. Det ble et omfattende logistikkarbeid relatert til tømming av boder, kondemnering av ødelagt innbo, midlertidig lagring og tømming av midlertidig lager. Vi var så heldige å få låne det tomme lokalet ved garasjen av de som eier dette. I desember hadde vi et brudd på muffe i sprinkleranlegget inne i en vegg til leilighet i nr 5. Heldigvis var bruddet i første etasje, slik at bare denne ene leiligheten, samt oppgang og
bodområdet under ble berørt. Årsaken til bruddet skyldtes bruk av feil materialer og det søkes full regress mot entreprenør for denne skaden, slik at den ikke vil påvirke sameiets skadehistorikk hos forsikringsselskapet.

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

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

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

Forretningsfører
OBOS Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld
Ingen lån registrert på selskap.

Borettslaget har per i dag ikke en sikringsordning som dekker tap ved manglende innbetaling av felleskostnader. Det betyr at dersom en andelseier ikke betaler sine felleskostnader, må borettslaget selv dekke det manglende beløpet.

Ingen lån registrert på selskap eller leilighet.
Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Forrige års regnskap viste er overskudd på kroner 1 355 951,-.
I inneværende år er det budsjettert med et overskudd på kroner 524 000,-

Komplett budsjett og regnskap er vedlagt i salgsoppgaven

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

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

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

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

Sameiets forsikring
If Skadeforsikring
Polisenr. 1328845

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 10 077 kvm (Eiertomt)
Tomten er pent opparbeidet med gressplen, beplantning og interne stikkveier. Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene,

Adkomst
Det vil bli skiltet med Nordvik Eiendomsmegling visningsskilt i forbindelse med fellesvisninger.

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Boligen ligger svært fint til på Økern med få minutters gange til Løren torg med restauranter, butikker, treningssenter og andre servicetilbud, kort vei til grøntområder, og Økern - nybyen i rivende utvikling! Nå har du anledning til å sikre deg et hjem i et område i vekst og med masse potensial.

Kollektivtilbudet er bredt, og du har nærhet til både busser og T-bane.
Nærmeste holdeplass er Lørenvangen, ca. 10 minutters gange fra hjemmet. Her har 24-bussen (Brynseng - Fornebu), 23-bussen (Simensbråten - Lysaker), og flybussen (FB3) avganger. Flybussen bruker cirka 36 minutter herfra til Oslo Lufthavn.

Økern T-bane er ca. ti minutters gange fra leiligheten. Her trafikkerer linje 4 og 5 og flere busser. På ca. ti minutter med banen kan du være på Oslo S/Jernbanetorget. Ta banen i et godt kvarter så er du på Majorstuen. På fem minutter tar banen deg til Storo. Løren T nås på cirka 15 minutter til fots.
Flere veletablerte bydeler er godt innen rekkevidde. På sikt vil Økern i seg selv bli et levende sentrum, som andre vil besøke for en opplevelse i seg selv.

Er du glad i å gå tur i marka? Ved Bjerkedalen park er det sommerstier til marka. Se ut.no for turforslag. Foretrekker du tur på to hjul, er det grønne sykkelturer, ned mot Hasle og Tøyenparken.
Nærbutikken din er en stor og innholdsrik Kiwi Økernveien, ca. 400 meter unna. Løren har grønnsakshandel med bredt utvalg, stor Meny, og Rema1000.

På toppen av Økern Portal er Nord-Europas største spiselig takpark. I tillegg til flott utsikt har du alt fra bikuber til meitemarkhotell, treningsmuligheter med apparater og løpebane, og tusenvis av spiselige vekster.

Du kan bli medlem i samdyrkelaget, hvor du tar del i en stor økologisk grønnsakåker, under sesongen. Bybonden drifter åkeren i det daglige. Les mer her: https://www.u-reist.no/samdyrkelag/
Studio Jobbsprek har tidligere kun vært på Aker Brygge. I 2021 åpnet de i Økern Portal, med 2150 spreke kvadratmeter. Se mer om det spennende tilbudet og utviklingen for Økern Portal her: https://okernportal.no/om-okern-portal/

Løren torg er en kort rusletur unna, og er blitt godt etablert med serveringssteder, kafeer, blomsterbutikker og handlesteder.

Vinslottet på Hasle huset tidligere Vinmonopolets tapperi. I dag er det ikoniske bygget stedet å besøke for å handle tidsriktig interiør, blomster - eller for å besøke Bondens Marked, når det arrangeres.

Offentlig kommunikasjon
Økern Aldershjem (Bussholdeplass)
Økern T-bane

For mer informasjon om avganger, se: https://ruter.no/

Skoler og barnehager
Refstad skole: Frydenberg skole

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for boligblokk med garasje, datert: 02.07.2021

Lovelighet:
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, somstemmer med dagens bruk.

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til S-4751. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Pågående byggesaker i området:
Spireaveien 6 og 8 - Nye VA-ledninger og kummer
Saksnummer: 202512586
http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202512586

Spireaveien 2 A-D - Oppføring av ungdomsskole, barnehage og flerbrukshall - Økern skole
Saknsummer: 202508518
http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202508518

Økern torgvei 6 - Forlengelse av midlertidighet for ombrukstelt
Saksnummer: 202522348
http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202522348

Økernveien 157B - Innbygging av balkonger, bruksendring av kjeller og endring av bæresystem
Saksnummer: 202506003
http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202506003

Økernveien 184 B - Søknad om dispensasjon - Tak over kjellerinngang og hovedinngang
Saknsummer: 202507923
http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202507923

Pågående plansaker i området:
Spireaveien 3 . GNR. 84 BNR. 153. Undervisningsbygg (UBF) har fått i oppdrag av UDE å bygge Refstad flerbrukshall
Saknsummer: 201610267
http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=201610267

Økernveien 224 med flere - Oppføring av parkby
Saksnummer: 202213600
http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202213600

Økern Torgvei 6 med fler - Felt 3 og 4 - Bolig, næring, park, torg
Saksnummer: 202460280
http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202460280

Refstadveien 15 - Utvikling med bolig, næring og trav
Saknsummer: 202213772
http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202213772

Refstadveien - Tilrettelegging for kollektiv og gang-sykkelve
Saksnummer: 202315585
http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202315585

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

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

301/123/1381/81:
06.10.2016 - Dokumentnr: 915759 - Bruksrett
Gjensidig bruksrett til nødvendig grunn for reparasjon og vedlikehold av bygning/anlegg på gnr. 123 bnr. 684 og 1381
Sletting eller endring kan ikke skje uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:1381
Gjelder denne registerenheten med flere

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

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

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

25.02.2026 - Dokumentnr: 217243 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

08.12.2016 - Dokumentnr: 1141727 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 81
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 44/15112

20.06.2017 - Dokumentnr: 658889 - Reseksjonering
Snr: 81
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 44/15114
Endring av sameiebrøk
Seksjon mottar areal fra fellesareal

03.05.2018 - Dokumentnr: 723517 - Reseksjonering
Snr: 81
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 44/15114
Endring av fellesareal

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

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

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

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

Øvrige kjøpsforhold

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

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

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

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir

trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Fast provisjon: kr. 45 000,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 500,-
Markedspakke med bolighefte kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 14 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 500,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Foto (faktureres direkte til kunden) kr. 5 000,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 750,-
Tilstandsrapport inkl. målsatt plantegning (Faktureres direkte) kr. 12 000,-

Samlet skal selger betale kr. 137 875,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 625,-.

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 7. mars 2026

Megler
Marcus Nielsen Rommen, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 90472375

Megler 2
Ole-Jørgen Jensen, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 47269229

Meglerforetaket
Nordvik Røa
0751 OSLO
Juridisk navn: Oslo Vest Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 924873396

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).

Økern torgvei 16

Nabolaget Refstad allé/Økern Torg - vurdert av 174 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Refstad skole (1-7 kl.)	606 elever, 46 klasser	6 min / 0.5 km
Løren skole (1-7 kl.)	740 elever, 40 klasser	8 min / 0.7 km
Sinsen skole (1-7 kl.)	603 elever, 30 klasser	18 min / 1.5 km
Frydenberg skole (8-10 kl.)	498 elever, 30 klasser	17 min / 1.4 km
Wang Ung Oslo (8-10 kl.)	380 elever, 13 klasser	18 min / 1.5 km
Kuben videregående skole		16 min
Valle Hovin videregående skole		7 min

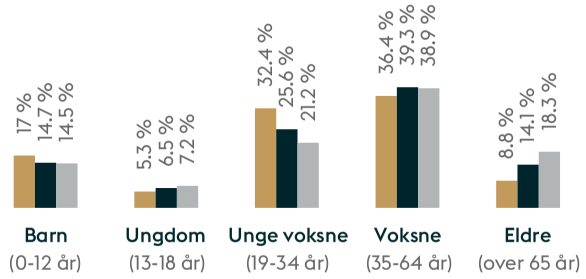
Offentlig transport

Økern aldershjem	Linje 60	4 min / 0.3 km
Økern	Linje 4, 5	11 min / 0.9 km
Sinsenkrysset	Linje 12, 17	18 min / 1.5 km
Alna stasjon	Linje L1	7 min / 2.4 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	13 min / 7.5 km

Barnehager

Økernly barnehage (0-5 år)	81 barn	3 min / 0.2 km
Nybyen barnehage (1-5 år)	105 barn	4 min / 0.3 km
Økern barnehage (1-5 år)	60 barn	5 min / 0.4 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet

Veldig trygt 81/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 81/100

Naboskapet

Godt vennskap 68/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss
- Tog/t-bane

Sport

Løren idrettspark	5 min
Skogvollveien ballplass	6 min
Sportytude Økern	8 min
Feel24 Økern Brobekk	9 min

«Polig og pent område»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 84/100

Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 82/100



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

Tilstandsrapport

OSLO TAKST OG EIENDOM AS

Økern torgvei 16, 0580 OSLO

OSLO kommune

gnr. 123, bnr. 1381, snr. 81

Sum areal alle bygg: BRA: 50 m² BRA-i: 44 m²



Befaringsdato: 25.02.2026 **Rapportdato:** 01.03.2026 **Oppdragsnr.:** 20463-2415 **Referansenummer:** TY2124

Foretak: Oslo Takst og Eiendom AS **Takstingeniør:** Truls Herman Tofteng

OSLO TAKST OG EIENDOM AS

BO 3D

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

Medlem av

NITO

Rapportansvarlig



Truls Herman Tofteng
Uavhengig Takstingeniør
post@oslotakstogeiendom.no
454 46 080

OSLO TAKST OG EIENDOM AS

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Bygningen er beliggende i Økern torgvei 16, med nærhet til skoler, barnehager, offentlig transport og daglige servicetilbud. Det er også kort avstand til tur- og rekreasjonsområder.

Bygningen er oppført i 2016 med grunnmur av betongkonstruksjon. Ytterveggene er utført i betong med pusset fasade. Yttertaket har ukjent tekking. Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett, og har adkomst via offentlig vei.

Innvendig er bygningen utstyrt med heis. Trapper er utført i betong, og etasjeskillere i betong/elementer. Det er installert dørcallinganlegg.

Tomten er pent opparbeidet med gressplen, beplantning og interne stikkveier.

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt borettslagets/sameiets ansvarsområde, Utenom nærliggende bygningsdeler som må vurderes i henhold til forskrift. Det vises til årsberetninger, vedtekter og sameie/borrettslaget for opplysninger om oppgraderinger, vedlikehold, tilstand og fremtidige kostnader.

Boligens areal er beregnet med 3D-laserskanner fra Leica som gir en nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i ny avhendingslov per 1. januar 2022.
På forespørsel kan plantegninger leveres i ulike formater som er kompatible med interiørarkitekters og arkitekters programvare.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

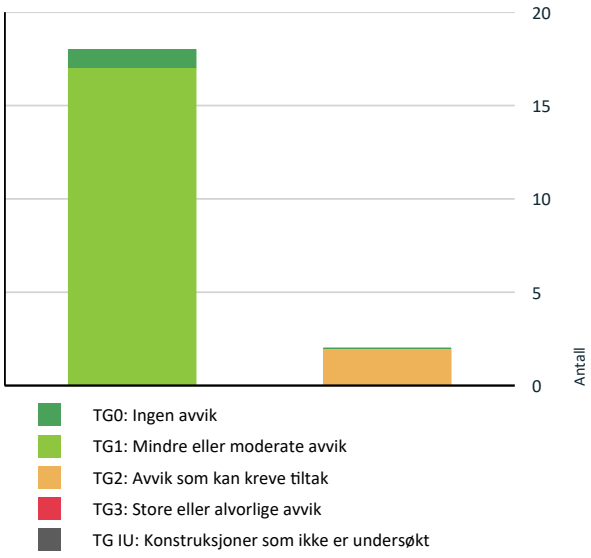
Lovlighet Gå til side

Leilighet

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side

Tilstandsrapport

LEILIGHET



Byggeår
2016

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Bolig

Standard
Normal standard på leiligheten ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Se rapportens detaljerte punkter for eventuelle vedlikeholdsbehov.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Vinduer med karm og rammer i treverk, utstyrt med 2-lags isolerglass fra 2016. Omramming og karmer i plast-/aluminiumsbelagt treverk på utsiden.

Årstall: 2016



Produksjonsår

TG 1 Inngangsdør

Inngangsdør med brann- og lydklassifisering (B30/40dB). Døren er utstyrt med kikkehull.

Årstall: 2016

Tilstandsrapport



Lyd og brannklassifisering.

TG 1 Balkongdør

Balkongdør med karm og rammer i treverk, utstyrt med 2-lags isolerglass fra 2016. Omramming og karmer i plast-/aluminiumsbelagt treverk på utsiden.

Årstall: 2016



Produksjonsår

TG 1 Balkong

Omtrent nord-vestvendt balkong på 7 kvm med utgang fra stue/kjøkken. Balkong er oppbygget i betong, gulv dekket med terrassebord.

Balkongen er utstyrt med: Belysning og stikkontakt.

Rekkverkshøyde: 121 cm
Støtter/innfesting:
Ikke synlig fra balkong.

Årstall: 2016

TG 2 Andre utvendige forhold

Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ikke fremlagt Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.
I henhold til NS3600 skal det gis TG 2 for manglende tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l for felles bygningsdeler.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

For å lukke avviket ihht NS 3600.2018 må det utarbeides/fremlegges en tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere/inneha.

Tilstandsrapport

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Gulv med parkett.
Vegger med glatt malt utførelse.
Himling med glatt malt utførelse. Synlige elementskjøter i enkelte rom.

Det må forventes normal bruksslitasje i boligen, herunder merker etter oppheng samt øvrige bruksmerker i gulv og vegger. Enkelte synlige merker er registrert, hvilket er normalt for en brukt bolig og er derfor vurdert som normal bruksslitasje.

Overflater på våtrom er vurdert i egen oppstilling.

Årstall: 2016

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er stedvise merker i gulv.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Overflater med påviste avvik fungerer i dag. Utbedring bør vurderes dersom det er ønskelig med bedre estetisk standard, for å unngå ytterligere slitasje og redusert levetid.



Gulv

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Betong/elementer:

Målinger er utført i stue/kjøkken og entré. Det er ikke målt skjevheter som gir avvik i henhold til NS3600.

Etasjeskillet kan ikke vurderes fullstendig, da det er skjult bak overflater.
Det gjøres oppmerksom på at vurderingen kun omfatter to rom i etasjen, i henhold til NS3600.

Årstall: 2016

TG 1 Innvendige dører

Innvendige dører med glatte dørblader.

Årstall: 2016

VÅTROM

1 ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

Generell

Bad fra: Byggeår
Dokumentasjon: FDV
Arbeid utført av: Betonmast SelvaagBygg AS

Referansenivå:
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.

Årstall: 2016

1 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Overflater med flislagte vegger og malt tak med innfelte downlights.

Årstall: 2016

1 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

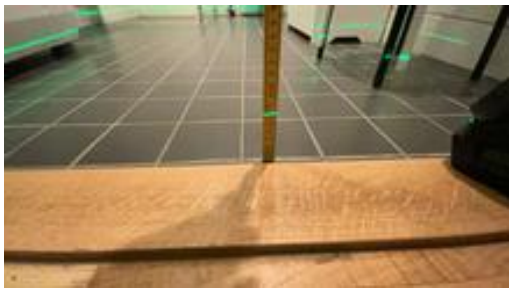
Flislagt gulv.

Høydeforskjell:
Fra topp gulvflis ved dørterskel til topp slukrist: ca 44 mm.

Fall:
Det er målt fall til sluk i dusjsonen.
Det er målt fall på gulv fra dørterskel mot sluk.

Lokalt fall på valgte steder er målt med håndholdt vater/digitalt vater. Høydeforskjell sluk til gulvflis er målt med krysslaser.

Årstall: 2016



Høydeforskjell (flis ved terskel)



Høydeforskjell (ved sluk)

1 ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk i dusjsonen.

Membran:
Gulv: Smøremebran, synlig klemt mansjett under klemring i sluk.
Vegger: Smøremembran.

Tilstandsrapport

Årstall: 2016



Sluk

1 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Badet er utstyrt med toalett, servantinnredning med servant, ettgreps blandebatteri, blandebatteri/dusjarmatur, dusjdører i glass, plass og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2016

1 ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Avtrekk gjennom avtrekksventil og tilluft gjennom luftespalte under dør.

Avtrekk blir kontrollert med papir/ark.

Årstall: 2016



Papirtest

1 ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

TILLIGGENDE KONSTRUKSJONER:

Undersøkelse bak våtsone (dusjblandebatteri) fra tilstøtende rom: Utført fra oppgang.
Himling, visuell kontroll: Ikke mulig, leilighet på ett plan.
Bunnsvill, kontroll med fuktmåler: Ikke mulig, bunnsvill av stål.

Fuktsøk på overflater er utført i utsatte områder, med referanseverdi fra tørr sone.
Målingene er utført med Protimeter MMS2.

Tilstandsrapport

Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller påvist fuktskader.

HULLTAKING:

Hulltaking er utført fra tilstøtende rom: Entré.

Det ikke var mulig å ta hull mot dusjens våtsone.

Bunnsvill var ikke tilgjengelig i borehullet, og det er derfor målt relativ luftfuktighet i veggen.
Isolasjonen er forsøkt skjøvet til side for å oppnå best mulig målepunkt, men begrenset tilgjengelighet kan redusere målenøyaktigheten noe.

Det ble ikke konstatert fukt ved måling.
Det er foretatt visuell observasjon i borehullet og kontrollert for eventuell mugglukt.

MERKNAD
Bad og tilhørende konstruksjoner er fuktutsatte. Jevnlige kontroller anbefales for å avdekke eventuelle endringer

Årstall: 2016



Fuktmåling



Hulltaking

KJØKKEN

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Norema kjøkkeninnredning fra 2016 med glatte fronter og laminat benkeplate.
Veggflater over benkeplate med malte glatte flater.

Kjøkkenet er utstyrt med komfyrvakt integrert i ventilator, vannvakt, platetopp, nedfelt kum, ettgreps blandebatteri, kombi kjøl/fryseskap, stekeovn og oppvaskmaskin.

Hvitevarer er ikke vurdert, kun beskrevet.

Enkelte synlige merker er registrert, hvilket er normalt for en brukt bolig og er derfor vurdert som normal bruksslitasje.

Årstall: 2016

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Avtrekksløsning gjennom kjøkkenventilator tilkoblet anlegg.
Tilluftsløsning gjennom tilluftsventil.

Ventilator blir kontrollert med papir/ark.

Tilstandsrapport

Årstall: 2016



Papirtest

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vannledninger bestående av rør i rør system.

Interne stoppeventiler plassert i fordelerskap i oppgang, stoppeventiler er testet ved befaring.

Vanntrykk er testet på kjøkken og bad samtidig.
Tilstanden er vurdert ut i fra alder og visuelle observasjoner av synlige rørføringer. Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert. Store deler av rørføringer er skjult.

Årstall: 2016



Fordelerskap



Kursoversikt

TG 1 Avløpsrør

Synlig avløpsrør på kjøkken og bad i plast.

Avløpskapasitet er testet ved bruk av avløp på kjøkken og bad.
Tilstanden er vurdert ut i fra alder og visuelle observasjoner av synlige rørføringer. Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert. Store deler av rørføringer er skjult.

Årstall: 2016

TG 1 Ventilasjon

Leilighetens ventilasjonsløsning gjennom avtrekk og tilluftsventiler. Spalte for luftgjennomstrømning under dører. Balansert ventilasjon.

Årstall: 2016

Tilstandsrapport

Varmtvann

Varmtvann leveres fra felles anlegg, og funksjonen ble vurdert som tilfredsstillende da det var varmtvann i kraner ved befaring. Felles anlegg er ikke vurdert i denne rapporten.

TG 1 Vannbåren varme

Vannbåren varme til radiator plassert i stue/kjøkken og soverom.

Fordelerskap plassert i oppgang.

Mindre drypp lekkasje på fordelerstokk i fordelerskap er utbedret av rørlegger i 2026.

Årstall: 2016



Fordelerskap



Oversikt

Elektrisk anlegg

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

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

Elektrisk anlegg:

Sikringsskap med automatsikringer plassert: I entré
Brukerveiledning til jordfeilbryter: Ja

Spørsmål til eier:
Hvor er det varmekabler? Fungerer disse?
Varmekabler på bad, som fungerer.

Varmekabler blir ikke funksjonstestet ved befaring av takstingeniøren.

Takstingeniøren har ikke særskilt fagkompetanse eller autorisasjon innen elektrofaget. Det anbefales på generelt grunnlag å gjennomføre en el-kontroll i forbindelse med boligkjøp, da en slik kontroll kan avdekke feil og mangler som ikke kan påvises gjennom visuell besiktigelse eller dokumentasjon.

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

Spørsmål til eier

Tilstandsrapport

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2016
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

   Jeg er ikke kjent med tilleggsarbeider etter ferdigstillelse av bygget i 2016.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Ukjent
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Nei
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Nei

Generell kommentar

Det er ikke kursoversikt i sikringsskap.

Det er ikke kursoversikt i sikringsskapet. Manglende merking kan gjøre betjening og feilsøking vanskelig og gi redusert sikkerhet ved behov for frakobling. Kursoversikt bør utarbeides og plassertes i skapet for å sikre tilfredsstillende oversikt og funksjon.



Sikringsskap



Samsvarserklæring

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

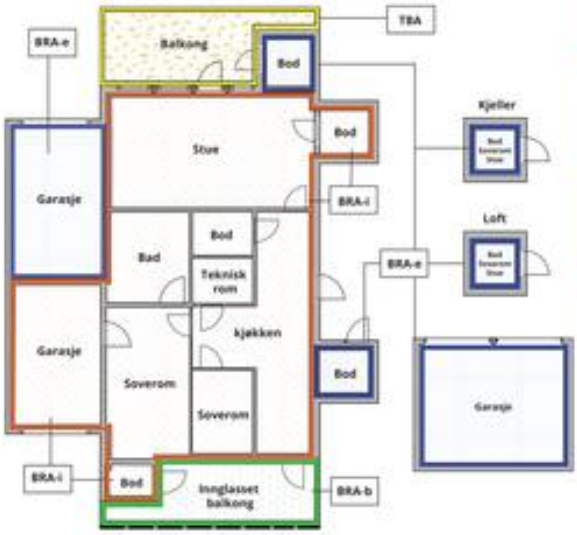
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1 etasje	44			44	7
Kjeller		6		6	
SUM	**44**	**6**			**7**
SUM BRA	**50**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1 etasje	Entré, soverom, bad, stue/kjøkken, kott		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Den bygningssakkyndige skal måle boligens bruksareal i samsvar med den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for areal- og volumberegning av bygninger. NS 3940:2023.

Leilighetens areal er beregnet med 3D-laserskanner fra Leica som gir en nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i forskrift til avhendingsloven.

Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift.

Takhøyde målt på tilfeldig sted i stue/kjøkken: 2,60m

Bod i kjeller på 6 kvm. Bod er merket med: 081

Boenheten har tilhørende parkeringsplass nummer 300 med elbillader for en bil i felles parkeringskjeller. Kjøreadkomst til oppstillingsplassen er via garasjeport. I tillegg er det adkomst via trapperom/heis.

Parkeringsplass som eier har opplyst at tilhører boenheten er ikke besiktiget ved befaring. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at plassen tilhører boenheten.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Mindre drypplekkasje fra fordelerstokk for vannbåren varme i fordelerskap er utbedret av rørlegger i februar 2026. Dokumentasjon foreligger.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.2.2026	Truls Herman Tofteng	Takstingeniør
	Bjørn Ole Strønen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	123	1381		81		IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Økern torgvei 16

Hjemmelshaver
Strønen Bjørn Ole

Kommentar
Det er ikke innhentet økonomisk informasjon tilknyttet boligen. Henviser til megler ved salg.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	28.02.2026	Egenerklæringsskjema	Gjennomgått		Nei
Eier	25.02.2026	Informasjon om boligen. Tilgjengelig dokumentasjon. Svar på spørsmål om el-anlegget.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	01.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

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

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

I henhold til krav i forskriften (Tryggere bolighandel) er det ikke utført sjablongmessig anslag for avvik som er gitt TG 2. Det er kun gitt anslag ved avvik som er gitt TG3.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

BJØRN OLE STRØNEN	9578-5993-4-3909880	2026-03-03 15:13:27

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
3. mars 2026

Oppdragsnummer
22-0031/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Økern Torgvei 16, 0580 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Røa

Selgere
Bjørn Ole Strønen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. februar 2021

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 2348671
Forsikret i: Storebrand

Utført arbeid

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

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Installasjon av elbil ladere/infrastruktur i garasje.

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

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Det var en feil ifm. rør, men det er utbedret og det foreligger dokumentasjon.

---

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Opplyst i tidligere salgsoppgave.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Lys i baderomsspeil fungerer ikke, mulig ikke funksjonelt. Lys på balkong fungerer ikke.

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 22-0031/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
BJØRN OLE STRØNEN	**2026-03-03**

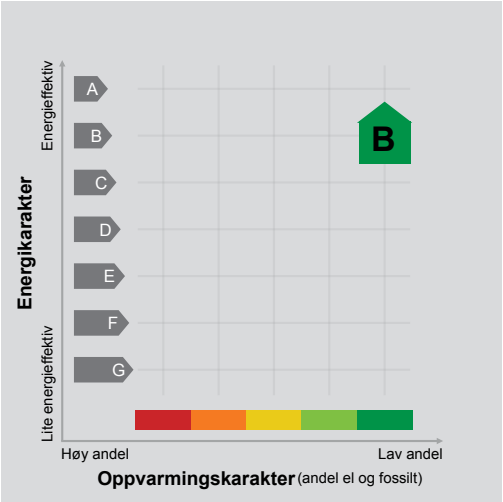
Identifikasjon

BJØRN OLE STRØNEN

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

ENERGIATTEST

Adresse	Økern torgvei 16
Postnummer	0580
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	123
Bruksnummer	1381
Seksjonsnummer	81
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300466872
Bruksenhetsnummer	H0103
Merkenummer	Energiattest-2025-208799
Dato	11.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2016
Bygningsmateriale:	
BRA:	45
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

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

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Økern torgvei 16	300466872	H0103	81	0	

Enhet	**Inngangsverdi**
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2016

Byggstandard	
Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

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

Areal yttervegger	15 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	45 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	10 m²
Oppvarmet BRA	45 m²
Totalt BRA	45 m²
Oppvarmet luftvolum	117 m³
U-verdi for yttervegger	0,18 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,23 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,20 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	22,6 %
Normalisert kuldebroverdi	0,06 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	214,9 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	80 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	80 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	1,80 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,64 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	83 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	80 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

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

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,06
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,88
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,94
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,83

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

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

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	4.3.2021

Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.015
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	35,3 kWh/år
Ventilasjonsvarme	4,9 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	7,2 kWh/år
Pumper	0,0 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	106,1 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	5 156 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	114,59 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	3 530 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	114,59 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	5 156 kWh/år

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

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

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	1 751 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	3 405 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	5 156 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	22,8 %

Oslo Vest Eiendomsmegling AS
Nordvik Røa v/Pia Eriksson
Tore Hals Mejdells vei 5, 0751 OSLO
E-post: p.eriksson@nordvikbolig.no

Deres ref.: 22-0031/26 . Vår ref.: 7466-1-081 Dato: 25.02.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Nybyen Økern Sør Sameie
Organisasjonsnr:	918408029
Seksjonseier:	Strønen, Bjørn Ole
Medeier:	
Leilighetsnummer:	081
Adresse:	Økern Torgvei 16, 0580 OSLO
Seksjonsnummer:	81
Gnr.	123
Bnr.	1381

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: If Skadeforsikring Nuf- polisenummer 1328845.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

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

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 452,78,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
A konto kaldtvann	825,00	
A konto fjernvarme	857,00	
Felleskostnader	1 341,78	
Tv bredbånd	429,00	474,00 fra 01.03.2026 469,00 fra 01.04.2026

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

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

Innberetningspliktige inntekter:	588,-
Fradragsberettigede kostnader:	0,-
Annen formue:	16 636,-
Gjeld:	0,-

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Christoffer Hoff pr. e-post: christoffer.hoff@obos.no eller telefon: 22 86 54 23.

Annen informasjon:

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

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 725,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 725 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 500 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	5 044 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 406 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 725 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 7466
NYBYEN ØKERN SØR SAMEIE

Velkommen til årsmøte i NYBYEN ØKERN SØR SAMEIE

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

Dato for årsmøtet:

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,
Styret i NYBYEN ØKERN SØR SAMEIE

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Styreleder Heidi Sønsthagen er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble styremedlem Kristin Oftedal foreslått. Protokollvitner velges i årsmøtet.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes.

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

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

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 7

Innkomne forslag - endring av Husordensreglene

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

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

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

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

Forslag til vedtak

Husordensreglene endres til ordlyd som foreslått i vedlagte Husordensregler.

Vedlegg

3. Husordensregler Nybyen Økern Sør.pdf

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Innstilling

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

Roller og kandidater

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

- Kristin Oftedal

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

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

ÅRSRAPPORT FOR 2024

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

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

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

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

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

Gårds- og bruksnummer:
123 1381

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

Nybyen Økern Sør Sameie har ingen ansatte.

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

Sameiets revisor er BDO AS.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Hovedtrekk i styrets arbeid siden årsmøtet i mai 2024:

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

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

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

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

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2024

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

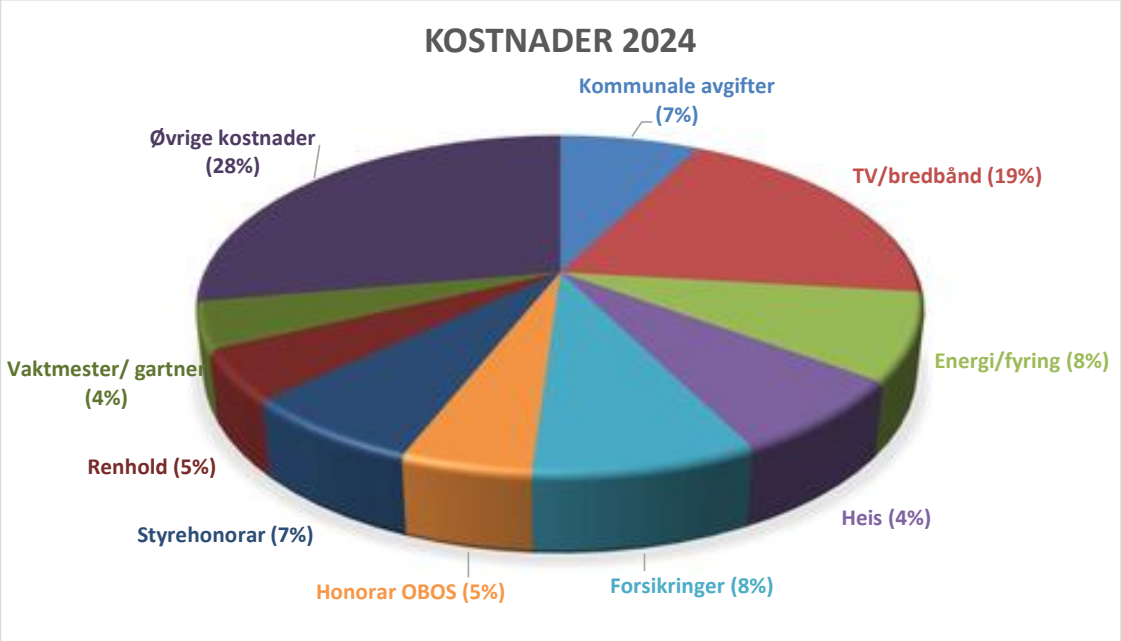
Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2024 er satt opp under denne forutsetning.

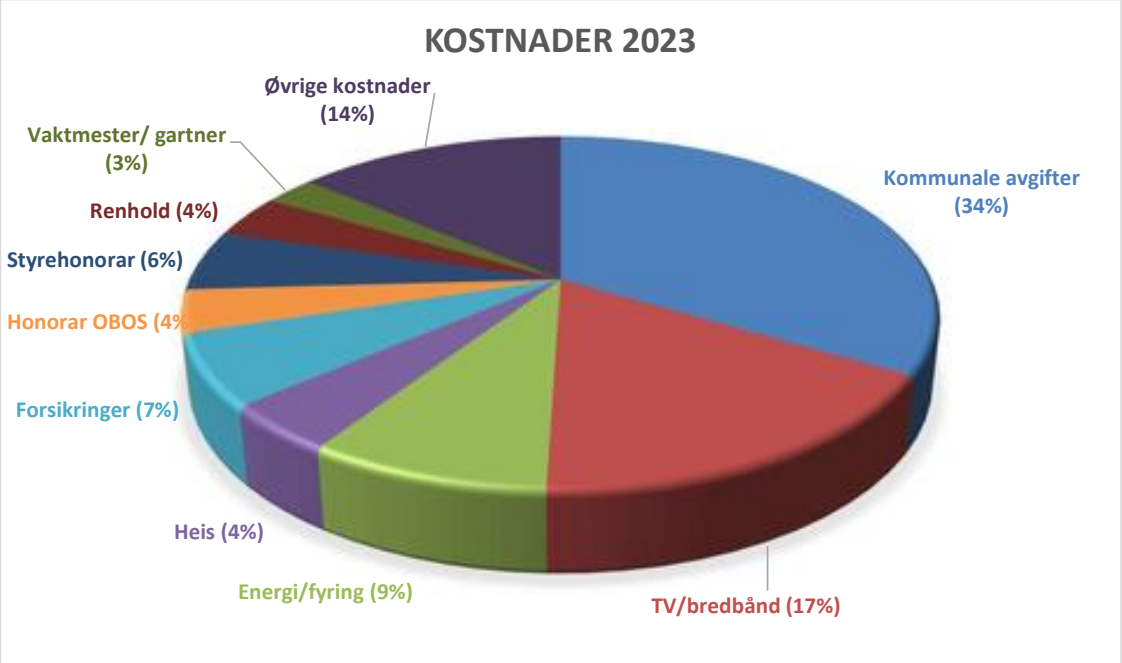
Vesentlig avvik

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

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

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





KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2025

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

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

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

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

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

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

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i NYBYEN ØKERN SØR SAMEIE

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til NYBYEN ØKERN SØR SAMEIE.

Årsregnskapet består av:

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

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiet evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: EHJXP-E8SE0-P435S-WJME8-AIVFJ-BLPPQ

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

RESULTATREGNSKAP

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

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

BALANSE

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

Oslo, 24.04.2025
Styret i Nybyen Økern Sør Sameie

Heidi Gunvor Sønsthagen Elvir Hasic Kristin Oftedal

Torbjørn Eriksen

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

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

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

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

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

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

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

NOTE: 5
STYREHONORAR

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

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 19 493.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

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

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

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

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

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

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

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

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

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

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

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

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

NOTE: 13
VARIGE DRIFTSMIDLER

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

NOTE: 14
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

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

NOTE: 15
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

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

NOTE: 16
ENERGIAVREGNING
INNTEKTER

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

KOSTNADER

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

SUM ENERGIAVREGNING	**-144 041**

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

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

NOTE: 17
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

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

HUSORDENSREGLER for Nybyen Økern Sør Sameie

Vedtatt på sameiermøte 10.05.2017
Sist endret 27.04.2023

1. GENERELT

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

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

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

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

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

2. OVERDRAGELSE OG UTLEIE AV LEILIGHET

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

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

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

3. BRUK AV LEILIGHETEN

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4. AVFALLSHÅNDTERING

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

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

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

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

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

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

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

Forsøpling av fellesarealer er brudd på Husordensreglene.

5. PARABOLER, BLOMSTERKASSER, MARKISER, GASSPEISER

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

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

Det er ikke tillatt å installere gasspeis.

6. DYREHOLD

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

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

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

3. Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.

7. BRUK AV GARASJEANLEGG

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

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

Lagring av brennbart materiale er ikke tillatt.

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

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

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

8. FELLESAREALER

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

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

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

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

Barnevogn og rullator er tillatt plassert under trapp i oppgangen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9. DUGNAD

Det innkalles til frivillig dugnad etter behov. De seksjoner som stiller med minst én person per dugnad vil bli innrømmet en husleiereduksjon per gang på kr ~~1.0~~500.

10. REAKSJONER VED BRUDD PÅ HUSORDENSREGLENE

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

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

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

11. ENDRING AV HUSORDENSREGLENE

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

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 5.05.25
Selskapsnummer: 7466 **Selskapsnavn:** NYBYEN ØKERN SØR SAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til årsmøte 2025 for NYBYEN ØKERN SØR SAMEIE

Organisasjonsnummer: 918408029
Møtet ble avholdt 5. mai kl. 18:00, Klubbhuset på Lørenbanen (Spireaveien 3).

Antall stemmeberettigede som deltok: 28
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:
Styreleder Heidi Sønsthagen er valgt.

✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

✓ **Vedtatt.**

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

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

Forslag til vedtak:
Som fører av protokollen ble styremedlem Kristin Oftedal foreslått. Protokollvitner velges i årsmøtet.

✓ **Vedtatt. I møtet ble det bestemt at Karoline Sandstøl (Leilighetsnummer 98) skal signere protokollen sammen med Kristin Oftedal.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes.

✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

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

6. Fastsettelse av honorarer

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

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr 393.000 for kalenderåret 2025 og utbetales i desember 2025.
>
> ✓ **Vedtatt.**

7. Innkomne forslag - endring av Husordensreglene

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

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

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

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

> **Forslag til vedtak:**
> Husordensreglene endres til ordlyd som foreslått i vedlagte Husordensregler.
>
> ✓ **Vedtatt.**

8. Valg av tillitsvalgte

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

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:

Torbjørn Eriksen
Kristin Oftedal

Følgende stilte til valg:
Torbjørn Eriksen
Kristin Oftedal

HUSORDENSREGLER for Nybyen Økern Sør Sameie

Vedtatt på sameiermøte 10.05.2017
Sist endret 27.04.2023

1. GENERELT

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

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

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

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

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

2. OVERDRAGELSE OG UTLEIE AV LEILIGHET

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

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

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

3. BRUK AV LEILIGHETEN

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4. AVFALLSHÅNDTERING

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

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

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

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

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

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

Forsøpling av fellesarealer er brudd på Husordensreglene.

5. PARABOLER, BLOMSTERKASSER, MARKISER, GASSPEISER

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

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

Det er ikke tillatt å installere gasspeis.

6. DYREHOLD

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

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

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

3. Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.

7. BRUK AV GARASJEANLEGG

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

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

Lagring av brennbart materiale er ikke tillatt.

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

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

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

8. FELLESAREALER

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

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

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

Barnevogn og rullator er tillatt plassert under trapp i oppgangen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9. DUGNAD

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

10. REAKSJONER VED BRUDD PÅ HUSORDENSREGLENE

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

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

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

11. ENDRING AV HUSORDENSREGLENE

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

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

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

§ 1
Eiendommen - formål

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

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

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

§ 2
Organisering av sameiet

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

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

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

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

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

§ 3
Rettslig råderett

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

§ 4

Rett til bruk

4.1 Seksjonen

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

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

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

4.2 Innvendig fellesareal

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

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

§ 5

Ordensregler

Sameiermøtet kan med alminnelig flertall fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

§ 6

Bygningsmessige arbeider

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

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

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

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

§ 7
Felleskostnader

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

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

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

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

§ 8
Den enkelte sameiers vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 9
Sameiets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

§ 10
Utbedringsansvar og erstatning

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

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

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

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

§ 11
Mislighold. Pålegg om salg og krav om fravikelse

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

§ 12
Styret

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

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

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

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

§ 13
Sameiermøtet

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

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

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

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

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

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

§ 14
Sameiermøtets vedtak

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

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

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

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

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

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

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

§ 15
Forretningsfører

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

§ 16
Forsikring

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

§17
Mindretallsvern

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

§ 18
Endringer i vedtektene

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

§ 19
Generelle plikter

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

§ 20
Kameraovervåking

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

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

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

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

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

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

ooOoo

VEDTEKTER
FOR
NYBYEN NORD GARASJESAMEIE

Vedtatt på stiftelsesmøte 11.04.2019
Sist endret i årsmøte 15.10.2022.

Gnr.123, bnr. 684, snr.188, i Oslo kommune

§ 1
Navn

Sameiets navn er Nybyen Nord Garasjesameie.

§ 2
Hva sameiet omfatter

Sameiet omfatter eiendommen gnr.123, bnr. 684, snr. 188, i Oslo som er en næringsseksjon med tilleggsdeler bestående av en biloppstillingsplasser og med evt. kjørebane og adkomstarealer i Nybyen Økern Nord Sameie.

Sameierne eier en ideell andel av sameiets eiendom, og er i henhold til vedtektene tildelt spesielle rettigheter og plikter til deler av sameiets eiendom.

Sameiet består av andeler med en sameiebrøk, som fordeler seg som følger;

1 andel for p-plass til bil, hver utgjørende 1/ 333 til sammen 333/333

3
Formål

Formålet er å drifte og forvalte seksjon 188, parkeringsarealet med kjørebane og adkomstarealer til det beste for eierne av sameiet.

§ 4
Fysisk bruk av sameiets eiendom

Den enkelte sameier har enerett til bruk av en eller flere p-plasser i seksjonen slik det nærmere er bestemt i disse vedtekter, jfr § 6, og har for øvrig lik rett til å utnytte parkeringskjellerens fellesarealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til.

Som **vedlegg 1** følger en tegning over garasjen med angivelse av parkeringsplassene med nummerering. Styret/forretningsfører fører oversikt over hvem som til enhver tid er disponerer eksklusiv bruksrett av de ulike p-plasser.

Det kan ikke fattes vedtak i sameiet som berører fordelingen av parkeringsplasser uten at de berørte sameierne har gitt sitt samtykke til dette, med mindre annet fremkommer av disse vedtekter.

Eiendommen kan, uten hensyn til om det er undergitt eksklusiv bruksrett eller utgjør fellesareal, bare nyttes i samsvar med formålet, jf. § 3, og innenfor de rammer og begrensninger som følger av disse vedtekter. Bruken av eiendommen må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

BESKYTTET

All ferdsel i sameiets eiendom og i kjørebane og adkomstarealer skal skje hensynsfullt og slik at annen ferdsel ikke unødig hindres eller skade unødig forvoldes.

- Det er ikke tillatt å parkere utenfor oppmålte parkeringsplasser.
- Det er kun tillatt med en bil per parkeringsplass. MC og/ eller dekk tillates forutsatt at det er plass innenfor oppmålt område.
- Eier av plassen er ansvarlig for at parkert kjøretøy er identifiserbar med registreringsskilt. MC som avskiltes under vinteren må merkes med navn samt at eier av kjøretøy på søke styret om tillatelse.
- Hensetting av andre ting en ovennevnte blir fjernet uten varsel og kostnadene belastes parkeringsplassens eier.
- Kjøretøy som lekker olje/ batterisyre må fjernes umiddelbart etter oppfordring fra styret. Dersom det ikke blir gjort kan styret få fjernet kjøretøy for eiers regning.
- Eier av garasjeplass er ansvarlig for å påse at ingen uvedkommende benytter parkeringsplassen. Eier kan kontakte styret for bistand med fjerning.
- Det er ikke tillatt å drive næringsvirksomhet i eller fra sameiets eiendom. Det er heller ikke tillatt å drive verksted eller utøve verkstedsliknende aktiviteter i tilknytning til biler som er parkert på sameiets eiendom.
- For øvrig vises til evt. ordensreglement fastsatt av styret iht. § 12.

Alle sameiere i garasjesameiet må innrette seg etter bestemmelser fastsatt i Nybyen Økern Nord Sameies vedtekter for bruk av kjelleren og for atkomst til sameiets eiendom.

§ 5
Rettslige disposisjoner

Alle sameierne har en ideell andel i sameiet iht. eierbrøk angitt i tinglyst skjøte. Utbygger av prosjektet ”Nybyen Økern” og/eller opprinnelig hjemmelshaver ”Selvaag Bolig ASA” vil eie de parkeringsplasser/boder som ikke er solgt.

Sameieandel med rett til parkeringsplass i seksjon 188 kan bare pantsettes, selges og for øvrig disponeres over innenfor rammen av disse vedtekter jf. § 6. Skjøte på slik sameieandel skal påføres egen erklæring om dette.

Enhver rettslig disponering av sameieandel skal uten ugrunnet opphold meldes skriftlig til styret sameiets styret eller til forretningsfører med opplysning om hva disponeringen gjelder og mellom hvilke parter disponeringen gjelder.

Sameierne har ikke forkjøps eller innløsningsrett til øvrige sameierers sameieandel utover det som uttrykkelig følger av disse vedtekter. Det vises dog til styrets rett til å kreve salg av sameieandel med rett til parkeringsplass iht. § 6 under.

Sameierne kan ikke kreve oppløsning eller bruksdeling av sameiet iht. sameielovens §§ 14 og 15.

§ 6
Disposisjonsrett over sameieandel med rett til parkeringsplass

En sameieandel gir bruksrett til en eller flere bestemte p-plasser i sameiets eiendom i forhold til eierbrøk. Rettigheten til bruk av den enkelte p-plass er fordelt av utbygger
forbindelse med det første salget av p-plassene/sameieandelene, herunder fordeling av HC-plasser.
Parkeringsplassene i sameiets garasjeanlegg er fordelt på sameierne slik det fremgår av vedlagte bruksplan **– Vedlegg 1.**

BESKYTTET

Eierandel i garasjesameiet kan dersom den ikke selges eller overføres sammen med eierseksjon i Nybyen Økern Nord Sameie ikke selges eller overføres til andre enn eiere av seksjon i Nybyen Økern Sør Sameie eller til eiere av seksjon i Nybyen Økern Nord Sameie

Dersom eier av sameieandel med rett til parkeringsplass overdrar sin eierseksjon og flytter fra eierseksjonssameiet uten samtidig å overdra sin andel i sameiet, kan sameiets styre når som helst senere kreve at vedkommendes andel i sameiet selges, dersom styret kan fremskaffe en kjøper som tilfredstiller vilkårene for å være sameier, evt. kan sameiet eller Nybyen Økern Nord Sameie eller Nybyen Økern Sør sameie kjøpe andelen selv. Garasjeanlegget har til enhver tid et visst antall handikap plasser (HC-plasser) tilgjengelig slik det fremgår av **Vedlegg 1**. Disse plassene, som er noe større enn en normal parkeringsplass, skal til enhver tid være tilgjengelig for personer som er eier av eierseksjon i Nybyen Økern Nord Sameie og som har eierandel i garasjesameiet, jf § 2, og som har handikap som tilsier behov for en slik plass. Det tilligger styret i sameiet å påse at slike HC-plasser er tilgjengelig for dem som dokumenterer behov for slik plass. Styret kan således ved bortfall av dokumentert behov for tidligere tildelt HC-plass, beslutte å gjennomføre bytte/overføring av HC-plass mellom rettighetshavere til p-plasser, dersom annen sameier med parkeringsplass i garasjeanlegget etter søknad til styret dokumenterer et fast behov for HC-plass for sin egen del eller for en fastboende i sin bolig.

Styret kan også, når andre særlige grunner tilsier det, foreta ombytting av p-plasser ved å endre parkeringsoversikten, vedlegg 1. Styret kan ikke ved slik ombytting endre det antall p-plasser som rettighetshaverne disponerer.

§ 7
Ordinært sameiermøte

Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet.

Sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når en eller flere sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte med forslags-, tale-, og stemmerett. En sameier kan møte med fullmektig og har også rett til å ta med en rådgiver til sameiermøtet.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Sameiermøtet innkalles skriftlig av styret med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet samt bestemt angi de saker som skal behandles i sameiermøtet. Dersom et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall skal behandles, må hovedinnholdet være gjengitt i innkallingen. Med innkallingen skal også følge styrets beretning med revidert regnskap.

Bare saker nevnt i innkallingen kan behandles på sameiermøtet. Uten hensyn til dette skal det ordinære sameiemøtet behandle:

1. Styrets årsberetning
2. Styrets regnskap for foregående kalenderer
3. Valg av styre

Årsberetning, regnskap og evt revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært sameiermøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i sameiermøtet.

BESKYTTET

§ 8
Ekstraordinært sameiermøte

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når to eller flere sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært sameiermøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal skje på samme måte som for ordinært sameiermøte, jf. § 7.

BESKYTTET

§ 9
Sameiermøtets vedtak

Ved avstemninger regnes flertallet etter sameiebrøken. Hver sameier har stemmerett iht. sin sameiebrøk, jf. § 2 over.

Med mindre annet følger av vedtektene, gjelder som sameiermøtets beslutning det som flertallet av stemmene beregnet etter sameiebrøken er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt.

Det kreves minst to tredjedels flertall i sameiermøtet for vedtak om blant annet:

a) endring av vedtektene,
b) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
c) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
d) tiltak som har sammenheng med sameiernes bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.
e) samtykke til at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig for et lengre tidsrom enn 6 måneder

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

1) at bestemte sameiere eller grupper av disse skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like,
2) innføring og endring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av kostnader enn bestemt i § 14.
3) endring av denne bestemmelse

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

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

BESKYTTET

§ 10
Styret

Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av 3 medlemmer som velges av sameiermøtet. Styrets leder velges særskilt.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen (seksjon 188), og ellers sørge for forvaltingen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret kan ansette forretningsfører. Avtalen må ha en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

Dersom sameiermøtet har truffet vedtak om det, kan styret ansette andre funksjonærer. Det påhviler styret å gi forretningsfører og andre funksjonærer instruks, fastsette lønn/godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjelder det som møtelederen har stemt for. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

§ 11
Styrets adgang til å forplikte sameiet

Med mindre sameiemøte beslutter noe annet, representerer det samlede styret sameiet. Styreleder og ett styremedlem i felleskap forplikter sameiet med sin underskrift.

§ 12
Ordensregler

Sameiets styre kan fastsette ordensregler for bruken av sameiets eiendom innenfor rammen av sameiets formål.

§ 13
Vedlikehold

Eiendommen skal holdes forsvarlig ved like.

Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.
.

BESKYTTET

§ 14
Felleskostnader og regnskap

Kostnader med eiendommen som ikke særskilt knytter seg til en sameieandel, jf. pkt 2 under, skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken.

Dette gjelder utgifter til blant annet:

a. eiendomsforsikring, jf § 17
b. kostnader til indre vedlikehold av sameiets eiendom
c. strøm til lys/oppvarming/ventilasjon
d. drift og vedlikehold mv av sprinkleranlegg og ventilasjonsanlegg
e. renhold av fellesarealer
f. kostnader ved forretningsførsel, underregnskap, vaktmester, revisorhonorar og styrehonorarer
g. Garasjeport
h. GSM-key el. tilsvarende
i. Feiing og rengjøring av p-plasser og kjøresoner
j. Oppmerking av p-plasser
k. Snøsmelteanlegg til garasjekjelleren

Plikt til kostnadsdekning iht. pkt over begynner å løpe straks sameieandel med rett til parkeringsplass eller er overlevert til kjøper av p-plass.

§ 15
Betaling av felleskostnader

Den enkelte sameier skal månedlig innbetale et akontobeløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes av sameiermøtet eller styret slik at de samlede akontobeløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av ett år.

§ 16
Ansvar utad

Overfor sameiets kreditorer er sameierne solidarisk ansvarlig. Den enkelte sameier hefter imidlertid i regressomgangen ikke for en annen sameiers andel av sameiets forpliktelser. Dersom en sameier således har måttet bære en større andel av felleskostnader enn han etter sameieforholdet er forpliktet til, kan det overskytende kreves dekket av de som har betalt for lite.

BESKYTTET

§ 17
Forsikring

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret forsikringsselskap som er godkjent til å drive forsikringsvirksomhet i Norge. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og at forsikringspremie betales.

§ 18
Sameieloven

Sameielovens alminnelige regler gjelder i den utstrekning nærværende vedtekter ikke regulerer forholdet.

ooOoo

BESKYTTET

Plan- og bygningsetaten

Oslo

Betonmast AS Selvaagbygg
Postboks 9416 Grønland
0135 OSLO

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

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

Ferdigattest - Mørtelverksbakken 1 - 15, Spireaveien 1

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

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

Godkjente tegninger og kart

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

Plan- 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

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

Andre forhold

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

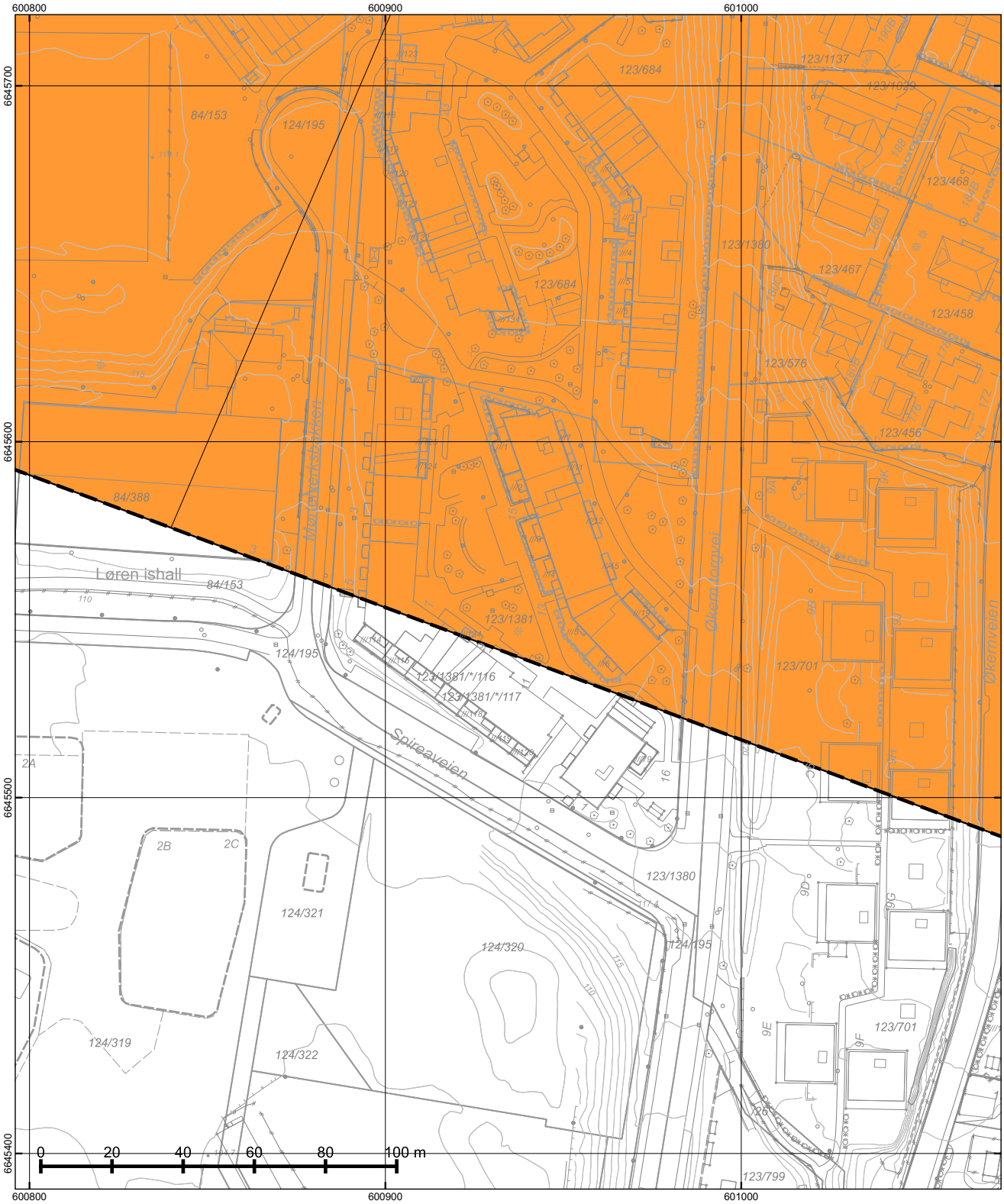
Klagefristen er tre uker

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

Vennlig hilsen

Falah Issa - saksbehandler
Hanne Amalie Gøytil Lund - enhetsleder
avdeling for områdeutvikling
områdeutvikling nord

Kopi til:
SELVAAG BOLIG NYBYEN ØKERN AS, Postboks 33 Øvre Ullern, 0311 OSLO



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 24.02.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

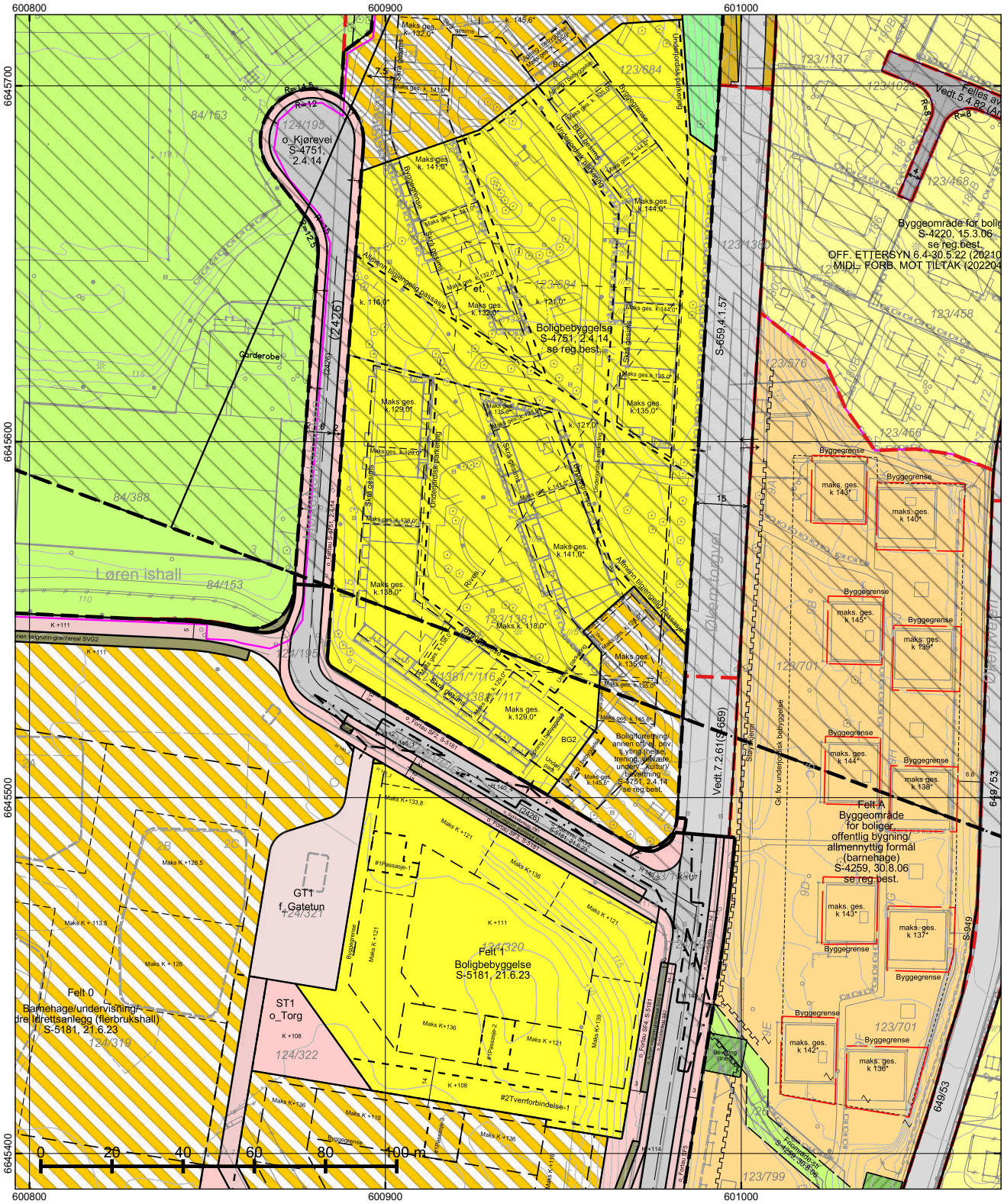
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-15, KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 153639/ 86527432
Adresse: Økern torgvei 16
Gnr/Bnr: 123/1381

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



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 24.02.2026
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-15, KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 153639/ 86527432
Deres ref.:

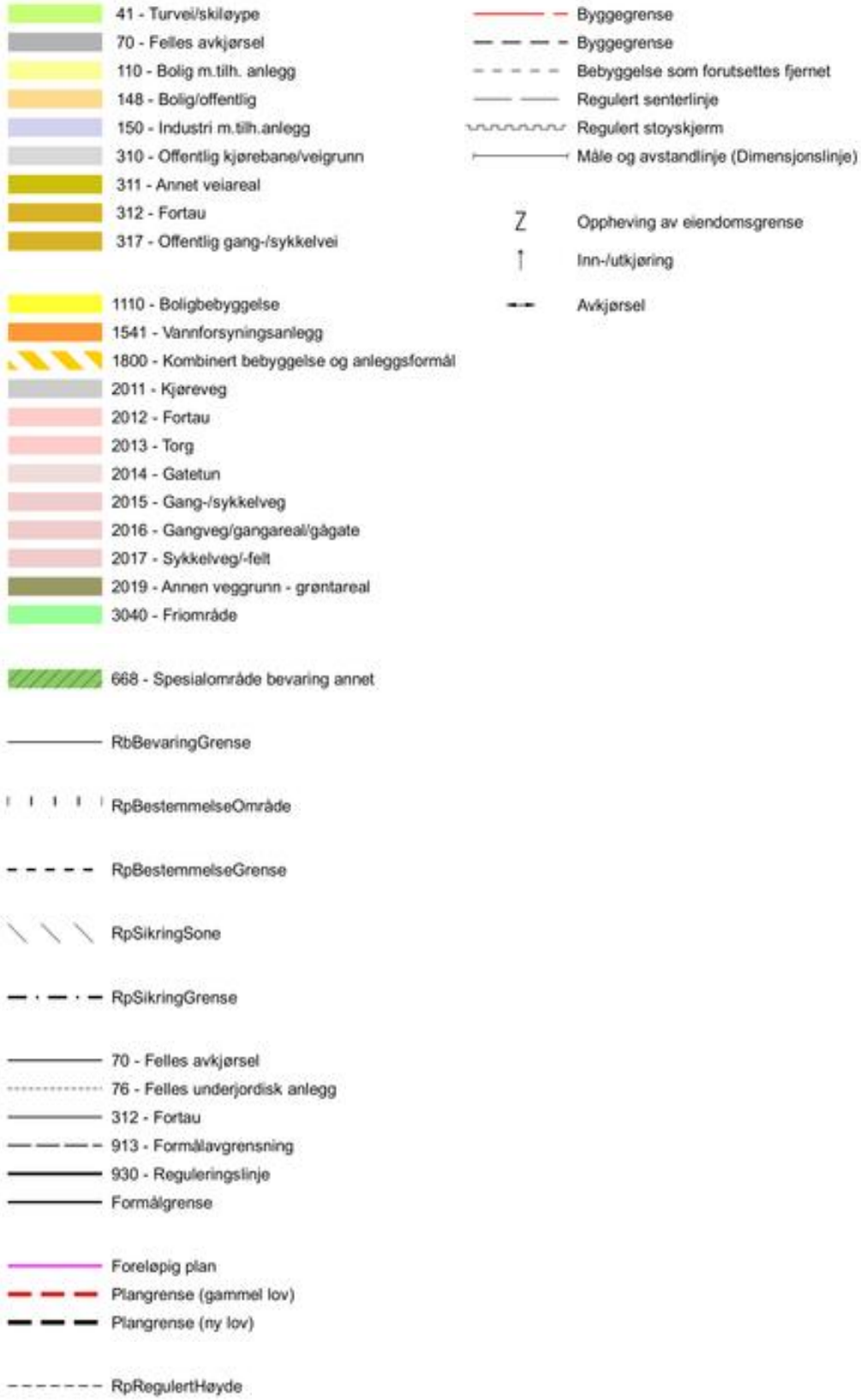
Adresse: Økern torgvei 16
Kommentar:

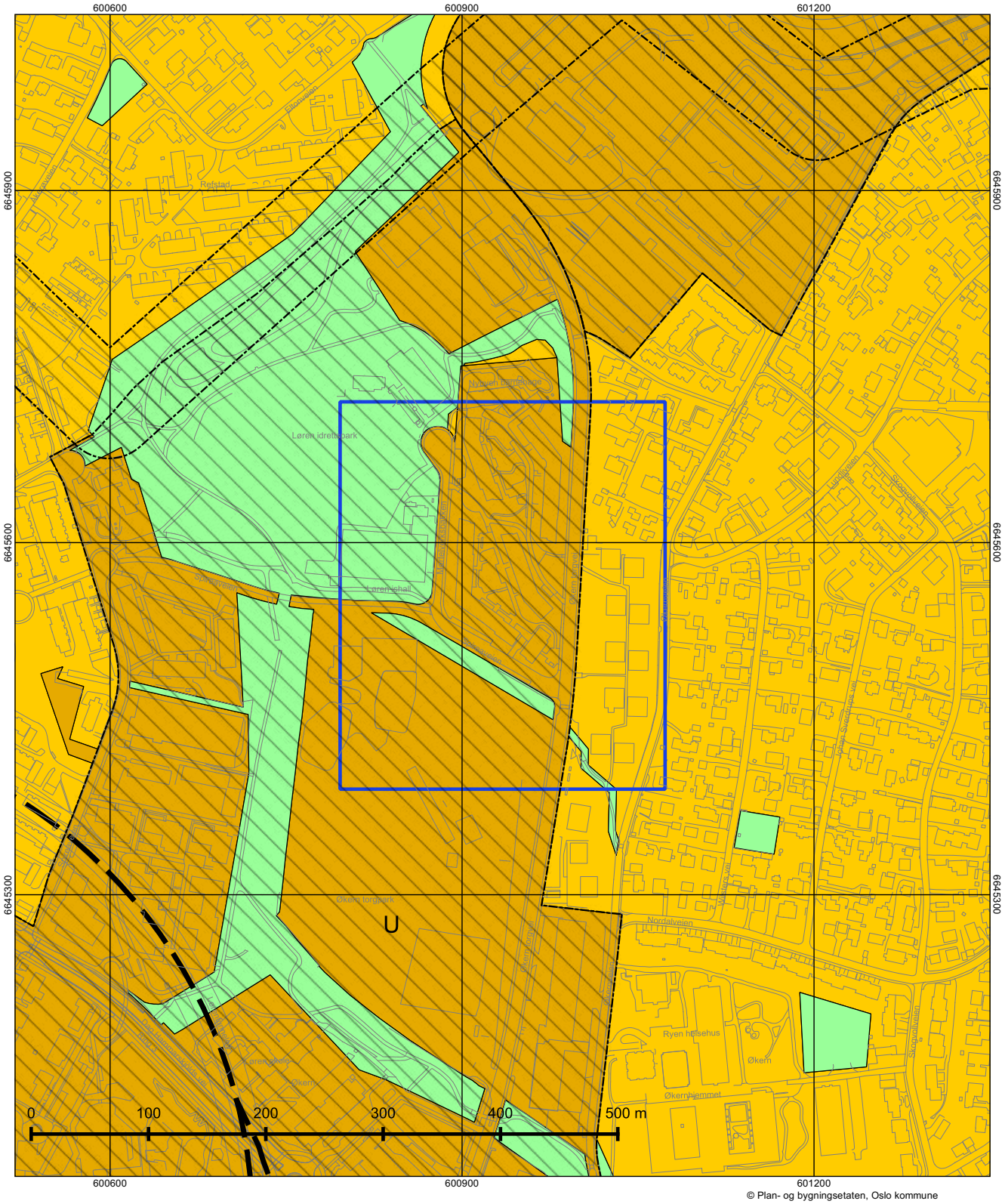
Gnr/Bnr: 123/1381

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)





Oslo

Dato: 24.02.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 153639/86527432
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Pia Eriksson
ØKERN TORGVEI 16

Dato: 24.02.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86527432
9015067

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.123 BNR. 138

Vi viser til bestilling av 20260224 for ØKERN TORGVEI 16.

GNR. 123 BNR. 1381

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 08.12.2016.

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

10077.9 m²

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 24 teiger.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder

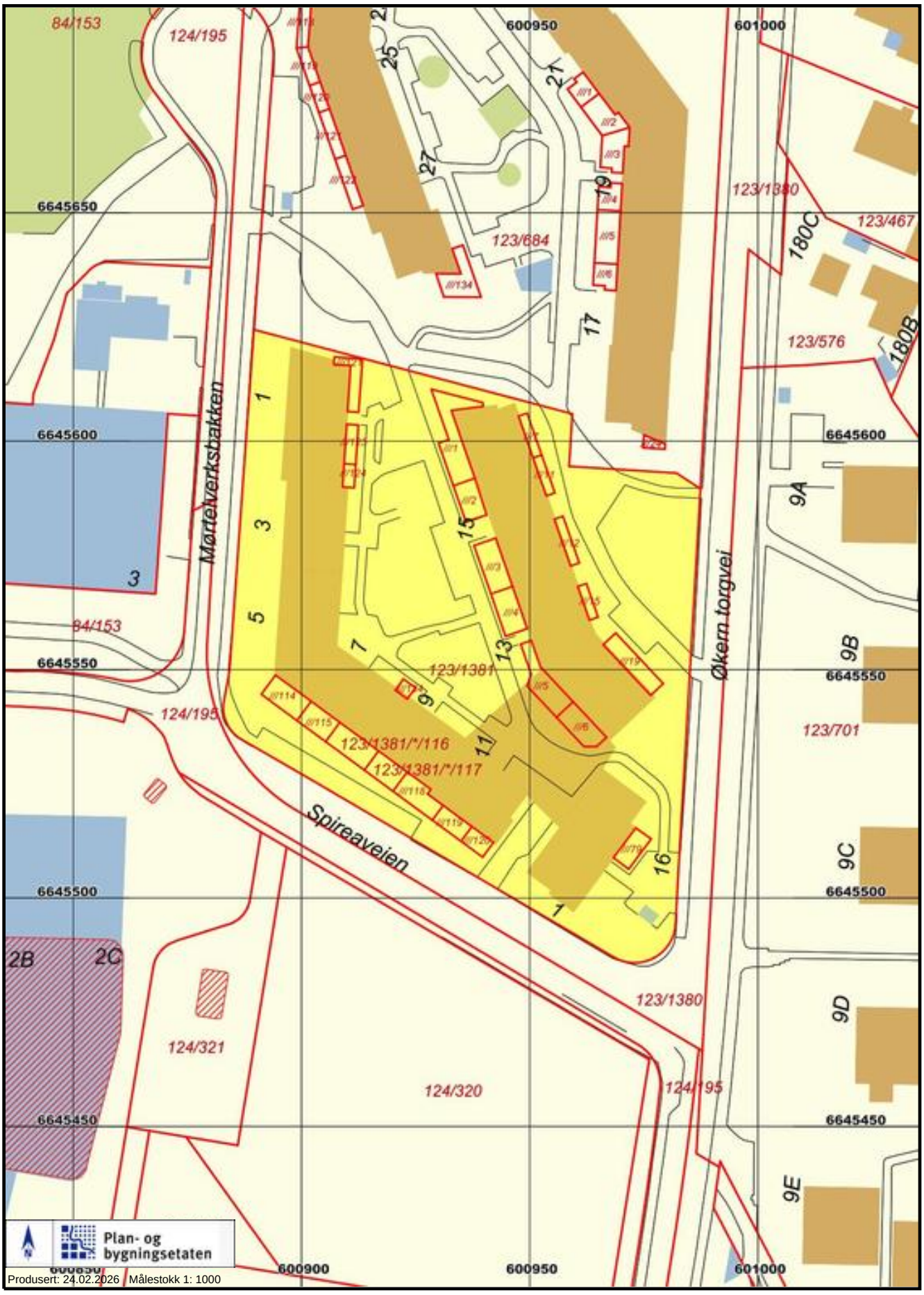
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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


84/153
124/195
600950
601000
6645650
123/684
123/1380
123/467
180C
180B
123/576
6645600
Mørtelverkstbakken
Økern torgvei
9A
3
84/153
6645550
9B
123/1381
124/195
123/701
123/1381/*/116
123/1381/*/117
Spireaveien
9C
6645500
2B
2C
123/1380
9D
124/321
124/320
124/195
6645450
9E
Plan- og bygningsetaten
600900
600950
601000
Produsert: 24.02.2026 | Målestokk 1: 1000

Viktig informasjon om digital søknad

Fra 1. juli 2025 må både profesjonelle og private sende byggesøknader fra en digital søknadsløsning, ikke via e-post.

Se mer informasjon på Oslo kommunes hjemmesider:
https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/skal-du-bygge-rive-eller-endre/digital-innsending-av-byggesoknader/

Informasjon om høyder i reguleringskart

Høydegrunnlag
1. Januar 2015 skiftet Plan- og bygningsetaten høydereferanse fra Oslo lokal høyde (OLH) til NN2000.
Flere eldre reguleringsplaner har Oslo lokal høyde (OLH) som høydereferanse. Når du skal i gang med et byggeprosjekt, er det derfor viktig at du sjekker hvilken høydereferanse som er brukt i reguleringsplanen. Skal du prosjektere et tiltak i en plan med OLH som høydereferanse, må du for saker sendt inn etter 1.1.2015 legge til 37 cm på høyder angitt i reguleringskartet.

Virkninger av planbestemmelser
Det er den faktiske terrengsituasjonen på vedtakstidspunktet for en reguleringsplan som gjelder. Dersom det er bestemmelser som omhandler høyder, må det vurderes hvorvidt det er nødvendig å undersøke nærmere den faktiske situasjonen på vedtakstidspunktet for planen. Ansvarlig søker har sammen med ansvarlig prosjekterende ansvar for dette. Ved behov for nærmere avklaring av bestemmelser, vennligst ta kontakt med vårt kundesenter.

Hvordan finne vedtatte reguleringskart
Reguleringskart kan finnes i Planinnsyn.

Oslo

S-4751

Detaljregulering med reguleringsbestemmelser for Økern Torgvei 30 på Økern.

Vedtaksdato: 02.04.2014
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 200913065
Lovverk: PBL 2008
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: 200913065

Dokumentet består av 4 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

OSLO KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR ØKERN TORGVEI 30
GNR. 123 BNR. 684 MED FLERE

§ 1 Avgrensning
Det regulerte området er vist på plankart merket OP1-200913065 datert 15.03.2012, revidert 24.06.2013.

§ 2 Arealformål
Området reguleres til:
- bebyggelse og anlegg: boligbebyggelse, bolig/barnehage, bolig/forretning/annen offentlig eller privat tjenesteyting (helse, trening, velvære, undervisning, kultur)/ bevertning
- samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur: kjørevei, fortau, gang-/sykkelvei, annen veigrunn - grøntareal, parkeringsplasser
- grønnstruktur: friområde
- hensynssone: frisikt (H 140)

§ 3 Bebyggelse og anlegg
3.1 Utnyttelse
Samlet maksimal utnyttelse for hele planområdet settes til BRA = 35 000 m^2. Innenfor kombinert bebyggelse og anleggsformål sydøst i planområdet skal lokaler på nedre gateplan henvendt mot Spireaveien benyttes til forretning, annen offentlig eller privat tjenesteyting eller bevertning, begrenset oppad til totalt 700 m^2. Maksimal størrelse per næringsseksjon skal være 450 m^2. Virksomhetene skal ha atkomst fra gateplan. Plasskrevende varehandel tillates ikke.

Innenfor kombinert bebyggelse og anleggsformål nordvest i planområdet skal det innpasses en barnehage med 6 avdelinger. Barnehagen kan etableres over to etasjeplan, og skal utgjøre minst 1 050 m² BRA. Bruksareal (BRA) skal regnes uten tillegg for tenkte plan. Plan som har himling lavere enn 0,5 meter over terrengets gjennomsnittsnivå rundt bygningen regnes ikke med i bygningens bruksareal. Parkeringsplasser på terreng innenfor byggeområdene skal medregnes i BRA med 18 m² pr. plass.

3.2 Plassering og høyder
Bebyggelsen skal ligge innenfor viste byggegrenser og maksimale kotehøyder som angitt på plankartet. Det tillates oppført balkonger på samtlige fasader. Mot gårdsrom tillates balkonger inntil 0,5 meter utenfor regulerte byggegrenser. For øvrig tillates balkonger inntil 2,0 meter utenfor byggegrensene. Balkonger kan ikke ligge innenfor område markert med bestemmelsesgrense for allment tilgjengelig tverrforbindelse. Kjeller for parkering, boder og tekniske rom tillates under bebyggelsen samt innenfor grense for underjordisk parkering som vist på plankartet.

Nord for bebyggelsen, innenfor området regulert til bolig/barnehage, kan det oppføres bod til bruk for barnehagen og letak for barnevogner. Tiltakene kan oppføres utenfor byggegrensen og kan ha et samlet BYA på 40 m^2, med en maksimum høyde på 3 meter.
Areal for allment tilgjengelig tverrforbindelse er vist med bestemmelsesgrense på plankartet. Heishus og atkomst til tak tillates inntil 3,5 meter over angitte kotehøyder. Rekkverk tillates inntil 1,2 meter og ventilasjonsanlegg tillates inntil 2,5 meter over angitte kotehøyder. Takoppbygg kan dekke inntil 20 % av takflaten. Terrengforming tillates der deler av utomhusanlegget ligger høyere eller lavere enn angitt kotehøyde.

3.3 Utforming
Boligblokkene kan ha en dybde på inntil 13,5 meter. Svalganger tillates ikke. Lengden på balkonger skal samlet ikke utgjøre mer enn 50 % av den enkelte fasadens lengde. Balkonger skal ikke være understøttet til terreng. Takene skal vurderes som en del av byens taklandskap og behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Heissjakter, ventilasjonsanlegg med mer skal integreres i den arkitektoniske utformingen. Takflater med helning inntil 20 grader som ikke benyttes som takterrasser eller andre bygningstekniske oppbygg /gjennomføringer, skal utformes med bruk av sedum og/eller annen vegetasjon.

Høydesprang i bebyggelsen skal utføres med avrundede og/eller skrånende gesimsoverganger som vist på plankartet. Minst 50 % av leilighetene skal være gjennomgående eller belyst fra minst to sider. Minst 90 % av leilighetene skal ha fasade mot sør eller vest. Leiligheter ensidig vendt mot nord tillates ikke.

Åpninger i bebyggelsen:
Innenfor bestemmelsesgrensene, som vist på plankartet, skal det etableres åpninger i bebyggelsens fulle høyde med bredde minimum 6 meter. Balkonger tillates ikke innenfor minste bredde. I de to boliglamellene som ligger sydvest for de indre gårdsrommene, skal det etableres en åpning med minste bredde 6 meter, i minst to etasjers høyde fra gårdsromsplanet.

3.4 Leilighetssammensetning
Leilighetssammensetningen skal være som følger:
- Ingen leiligheter skal være mindre enn 40 m².
- Maksimum 20 % av leilighetene skal være mellom 40 og 50 m².
- Maksimum 10 % av leilighetene skal være 51-60 m^2.
- Minst 35 % av leiligheter skal være 71-80 m^2.
- Minst 20 % av leilighetene skal være 81 m² eller større.

3.5 Krav til uteoppholdsareal
Boligene skal ha et minste felles uteoppholdsareal (MUA) tilsvarende minst 20 % av boligenes samlede BRA. MUA for boligene kan beregnes samlet for hele planområdet. Minst 75 % av MUA skal være felles oppholdsarealer på bakkeplan og samles i arealer på minst 500 m². Resterende arealer kan etableres som takterrasser. I tillegg til felles uteoppholdsareal skal alle boenheter sikres et privat uteoppholdsareal i form av private forhager, balkonger eller takterrasser. Areal innenfor grense for allment tilgjengelig tverrforbindelse skal ikke inngå i MUA.

Barnehagen skal ha et minste uteoppholdsareal (MUA) lik 2 600 m², beliggende mot friområdet nord for bebyggelsen. Av dette skal minst 50 % være solbelyst kl. 12:00 ved soljevndøgn. Barnehagens uteoppholdsareal skal være tilgjengelig for allmennheten utenfor barnehagens åpningstid.

Allment tilgjengelig tverrforbindelse:
Innenfor bestemmelsesgrensen, som vist på plankartet, skal arealet tilrettelegges for allmenn ferdsel. Arealet skal opparbeides med innslag av trær, og tydelig fremstå som tilgjengelig for allmennheten. Høydeforskjeller skal forseres ved bruk av ramper. Skillet mellom offentlig tilgjengelig areal og de private gårdsrommene skal være tydelig, for eksempel gjennom skifte i dekke. Det skal etableres sittemuligheter innenfor området.

3.6 Utomhusplan
Sammen med søknad om rammetillatelse skal det sendes inn utomhusplan i målestokk 1 : 500, for hele planområdet og i 1 : 200 for den aktuelle utbyggingsetappen. Planen skal vise atkomster, vei- og gangarealer, bil- og sykkelparkeringsplasser på terreng, oppholdsarealer, eksisterende og nytt terreng, beplantning, lokal overvannshåndtering og løsning for renovasjon. Innslag av frukttrær skal tilstrebes. Uteoppholdsarealene skal utformes i henhold til prinsipper for universell utforming. Planen skal også redegjøre for bruk av ubebygd del av planområdet ved etappevis utbygging, herunder eventuell midlertidig bakkeparkering. Utomhusplan for nordre del av planområdet skal også omfatte plan for åpent sideløp for Refstadbekken. Planen skal godkjennes samtidig med rammetillatelse. Uteoppholdsarealene skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent plan for den aktuelle utbyggingsetappen før midlertidig brukstillatelse gis.

3.7 Parkering
Parkering, inkludert sykkelparkering, skal være i henhold til den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm for Oslo kommune. For næringsarealene skal minimumsnormen benyttes. Minst 10 % av sykkelparkeringsplassene skal være på terreng. Minst 5 % av parkeringsplassene skal lokaliseres og utformes slik at de er særlig egnet for bevegelseshemmede. Når planområdet er ferdig utbygd tillates maksimalt 15 parkeringsplasser på terreng inklusive gateparkering.

3.8 Avkjørsel og varelevering
Eiendommen skal ha avkjørsler som vist med piler på plankartet. Varelevering til næringslokalene skal være fra kant fortau i Spireaveien.

§ 4 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Samferdselsanlegg skal være offentlig. Byggeplaner for offentlige veianlegg (kjørevei, gang-/sykkelvei, fortau, annen veigrunn) skal godkjennes av Bymiljøetaten, divisjon samferdsel. Fortau forbi avkjørsler skal opparbeides som gjennomgående med nedsenket kantstein.

§ 5 Grønnstruktur - friområde
Friområdet skal være offentlig. Friområdet skal sees i sammenheng med tilstøtende friområde i nord med hensyn til opparbeidelse, vegetasjonsdekke og skjøtsel. Området skal fremstå grønt med stedegne trær, busker og markdekke og tillates ikke inngjerdet. Byggeplaner for grønnstruktur skal godkjennes av Bymiljøetaten.

§ 6 Hensynssone – H140
Frisikt skal ivaretas innenfor hensynssonen som vist på plankart.

§ 7 Miljøforhold
7.1 Tilknytning til fjernvarmeanlegg
Byggverk som oppføres innenfor de områder i Oslo som omfattes av konsesjon gitt etter energiloven kap. 5, skal tilknyttes fjernvarmeanlegget. De til enhver tid gjeldende retningslinjer for bruk av fjernvarme i Oslo skal legges til grunn. Tiltakshaver kan anvende likeverdige alternative energikilder dersom det dokumenteres at bruk av disse energimessig og miljømessig er bedre enn fjernvarme.

7.2 Støy
Støynivå på uteoppholdsareal skal på søknadstidspunktet tilfredsstille anbefalte grenser i tabell 2 i Retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442, eller senere retningslinje som erstatter denne. Der støynivået utenfor fasade har en døgnekvivalent på mer enn 55 Db(A) må leiligheten ha en stille side.

7.3 Overflatevann
Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljutforming og prosjektering av tiltaket. Det skal redegjøres for behandling av alt overvann, både takvann, overflatevann og drensvann, ved søknad om rammetillatelse. Det skal tilstrebes å bruke åpne overvannsløsninger der dette er mulig.

§ 8 Rekkefølgebestemmelser
Midlertidig brukstillatelse for barnehagen skal være gitt før eller samtidig med at det gis midlertidig brukstillatelse for boenheter nord for bestemmelsesgrense for allment tilgjengelig passasje.

Samferdselsanlegg som inngår i planen skal være ferdig opparbeidet før det gis midlertidig brukstillatelse til bebyggelse innenfor planområdet.

Grønnstruktur – friområde som inngår i planen skal være ferdig opparbeidet før det gis midlertidig brukstillatelse til bebyggelse nord for bestemmelsesgrense for allment tilgjengelig passasje.

Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved bystyrets vedtak av 20.11.2013 sak 380. Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 10.12.2013

Rune Raknes, bem.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

S-5181

Saken gjelder: Detaljregulering med konsekvensutredning og med reguleringsbestemmelser for Økern torgvei 6, Spireaveien 20 og Ulvenveien, Økern

Vedtaksdato: 21.06.2023

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Lovverk: PBL 2008

Høydereferanse: NN2000

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer:

Saken består av 23 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten

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

Telefon: 23 49 10 00
Telefaks:23 49 10 01

Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Internett: www.pbe.oslo.kommune.no

OSLO KOMMUNE

Reguleringsbestemmelser for Økern torgvei 6. m.fl.

(Gnr.124 bnr.194/146/193/189/208/190/191/192/88/195 + Gnr.123 bnr. 470/1380/701)
Kartnummer ONOR-201607804 [25.05.2021] - Revidert 20.12.2022

Planens hensikt
Hensikten med reguleringsplanen med tilhørende bestemmelser er å utvikle Økern torgvei 6 med flere med boliger, grønnstruktur, skole med andre idrettsanlegg (flerbrukshall), barnehage og tilhørende infrastruktur (torg, veier, gang- og sykkelforbindelser, gatetun m.m).

Fellesbestemmelser

1 Fellesbestemmelser for hele planområdet

1.1 Utforming
Ny bebyggelse og uterom skal gis en utforming av høy arkitektonisk og materialmessig kvalitet. Utformingen skal være varig, tidløs, fleksibel og funksjonell, og samtidig stimulere og engasjere rent visuelt. Utbyggingen skal til enhver tid møte fremtidens behov og utfordringer, og legge vekt på å bygge energieffektivt, miljøvennlig og universelt utformet. Ved planting av vegetasjon i hele planområdet skal hensynet til pollinerende insekter og biomangfold vektlegges

1.2 Overvannshåndtering
Overvann skal tas hånd om etter 3-trinnstrategien utdypet i veileder for overvannshåndtering og etter det til enhver tid anbefalte klimapåslag. Dagens klimapåslag for korte intense regn er definert i «Klimaprofilen for Oslo og Akershus» og skal være minimum 40 %, eller til enhver tid anbefalte klimapåslag.

Trinn 1: Mindre nedbørsmengder skal håndteres åpent og lokalt. Overvannet skal fanges opp og infiltreres i planområdet ved bruk av grønne tak, regnbed, trær, grønne grøfter, permeable flater og dekker og lignende.
Trinn 2: Større nedbørsmengder skal håndteres lokalt og i størst mulig grad åpent. Overvannet skal forsinkes og fordrøyes ved bruk av regnbed, blågrønne tak, grøfter, åpne kanaler og fordrøyningsarealer og lignende.
Trinn 3: Bygninger og anlegg skal utformes og plasseres, samt terrenget tilpasses, slik at naturlige og trygge flomveier bevares og tilstrekkelig sikkerhet mot flomskader oppnås.
Ved søknad om rammetillatelse skal det være dokumentert i utomhusplan, byggeplan, landskapsplan, tilhørende notat og beregninger at tilstrekkelig lokal overvannshåndtering og snølagring er ivaretatt. Valgte løsninger skal begrunnes. Eksisterende dreneringslinjer, bekker eller fuktdrag gjennom planområdet skal hensyntas. For bebyggelse og anlegg skal overvann i trinn 1 og 2 håndteres innenfor delfeltenes formålsgrenser og parkeringskjellere sikres mot vann fra gate eller fortau.

Sammen med søknad om rammetillatelse skal eventuelle avvik være utredet og dokumentert. Påslipp av overvann til kommunalt forvaltet areal/ avløpsledning tillates ikke. Urenset overvann fra anleggsfasen tillates ikke ført inn på kommunens ledningsnett eller til resipient. Håndtering av overvann under anleggsperioden skal også dokumenteres ved rammesøknad.

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det sendes inn en felles overvannsplan for hele planområdet.

1.3 Terrengbehandling

Terrenghøyder i FELT 0-4 skal være i henhold til kotehøyder på reguleringsplankartet, med unntak av mindre terrengbearbeiding (+/-0,5 m) for å sikre god overvannshåndtering og tilgjengelighet.

Det skal etableres tre forbindelser øst-vest (#2 Tverrforbindelser 1-3) som forserer terrengforskjellen mellom grønnstrukturen og Økern torgvei med trapper og ramper opp til Økern torgvei. Det skal også etableres en tilnærmet flat diagonal forbindelse (gågate f_SG1 og f_SG2) fra Økern torgvei til FELT 0.

1.4 Anleggsperiode

Det tillates ikke gravearbeider eller andre tiltak som kan skade trærne som er markert med hensynssone H560_1 og H560_2. Dette gjelder både trærnes røtter, stamme og krone. I anleggsperioden skal det etableres fast plassert byggegjerde som sikrer trærne. Gjerdet skal plasseres minimum langs hensynssonens ytterkant. Det er ikke tillatt med kjøring med maskiner eller lagring av utstyr, materialer, kjemikaler e.l. innenfor gjerdet. Til søknad om igangsettingstillatelse skal trepleier/arborist uttale seg til gjerdets plassering. Gjerdet skal stå fast montert i hele byggefasen fram til arealet skal ferdigstilles.

Sammen med søknad om igangsettingstillatelse skal det legges ved en anleggsplan. Planen skal bl.a. vise midlertidige og permanente omlegginger av trafikkmønster, adkomster, varelevering og sykkel- og gangforbindelser. Planen skal vise hvordan trafikksikkerheten for gående og syklende blir ivaretatt, og skal beskrive avbøtende tiltak. Det skal sikres adkomst gjennom park og/eller turvei i anleggsperioden.

1.5 Krav om fossilfrie bygge- og anleggsplass

Bygge- og anleggsplassen skal være fossilfri.
Alle maskinene på bygge- og anleggsplassen, herunder aggregater og kompressorer, skal bruke elektrisitet, bærekraftig biodrivstoff eller andre klimanøytrale og bærekraftige energikilder. Kjøretøy som benyttes til transport av anleggsmaskiner, bygningmaterialer, løsmasser og lignende til og fra bygge- og anleggsplassen er unntatt fra kravet om bruk av fossilfritt drivstoff. Unntaket gjelder ikke for frakt internt på bygge- og anleggsplassen.
Sammen med søknad om rammetillatelse skal det foreligge en redegjørelse for hvordan kravet om fossilfri bygge- og anleggsplass skal oppfylles.

1.6 Nettstasjon

Energi-/nettsentraler for FELT 0 er kun tillatt lokalisert innenfor gatetun (f_GT1). For FELT1-4 tillates energi-/nettsentraler lokalisert integrert i bebyggelse og/eller på f_GT1.
Energi-/nettsentraler skal ha fri tilgang på en side. Det skal dokumenteres at uteoppholdsareal, rom for varig opphold, og andre areal tenkt til varig opphold ikke overstiger til enhver tid gjeldende grenseverdier for elektromagnetisk stråling.

1.7 Beplantningsplanen

Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det sendes inn en beplantningsplan i målestokk 1:200/1:100 som viser trær og beplantning på terreng og tak. Sammen med planen skal det redegjøres for valg av trær og vinddempende sjiktet vegetasjon, og hvordan dette sikrer høy komfortgrad for uteopphold på tak og terreng. Planområdet skal beplantes med et

artsmangfold av trær, busker, gress og/eller staudegressarter. Det skal brukes lokale/stedstilpassede arter som er allergivennlige, og som gir gode forhold for pollinerende insekter. Beplantningsplanen skal godkjennes samtidig med rammetillatelse for tiltak i planområdet.

2 Fellesbestemmelser for angitte felter (Bebyggelse og anlegg og Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur)

2.1 Tilgjengelighet med offentlig kjøretøy
Alle felter (FELT 0-4), gatetun (f_GT1), torg (o_ST1, 2 og 5, f_ST3-4) og gågate (f_SG1 og f_SG2) skal kunne benyttes av utrykningskjøretøy. FELT 0-4 (med unntak av #2 Tverrforbindelser 1-3), gågate (f_SG1 og f_SG2) og gatetun (f_GT1) skal kunne benyttes av renovasjonskjøretøy. Det skal være fri kjørebane med minste bredde 3,5 meter inkl. skulder og nødvendig breddeutvidelse i kurver og kryss. Der brannbil skal inn under bebyggelse skal det sikres fri høyde på minimum 3,9 meter.

Bestemmelser til arealformål

3 Bebyggelse og anlegg (pbl. § 12-5 nr.1)
3.1 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anleggsformål (boligbebyggelse (felt1)) og kombinert bebyggelse- og anleggsformål (bolig/forretning/bevertning (felt 2-4)), (undervisning/andre idrettsanlegg (flerbrukshall)/barnehage) (felt 0)

Vertikalnivå 1:

3.1.1 Parkeringskjeller
Det tillates parkering til boligformål for FELT 1-4 under torgarealene f_ ST3 og f_ST4 og f_SG2 med utstrekning som vist på plankart under grunnen (vertikalnivå 1).

Vertikalnivå 2:

3.1.2 Plassering, høyder og utnyttelse
Total BRA for hele planområdet er 82 850 m^2.
Bebyggelsen skal oppføres innenfor regulerte byggegrenser og regulerte høyder som vist på plankartet. Der byggegrenser ikke er vist, er byggegrensen lik formålsgrensen.
Følgende arealer i planen skal ikke medregnes i beregningen av bruksareal:
- Parkering, tekniske anlegg e.l. under terreng.
- Teoretiske plan for rom med større takhøyde enn 4,9 meter.

Skjæringen mellom ytterveggens ytre flate og takflaten skal ligge minimum 1,5 meter under maksimum regulert høyde for samtlige bygg, med unntak av volumer innenfor de to sydligste byggegrensene på øvre nivå skole, karreer innenfor boligfeltene, og nordvestre tårn i FELT 1, der takflaten skal ligge minimum 3,0 meter under maksimum regulert høyde. Over skjæringen og innenfor maksimal høyde tillates det oppført heis- og trapperom, tekniske rom, parapet, rekkverk, pergola, skjermvegger, drivhus og plantekar innenfor de krav og maksimal utstrekning som spesifisert under deltfeltene.
Tekniske installasjoner på tak skal ligge minimum 3,0 meter tilbaketrukket fra fasadeliv. For FELT 0 tillates etablert solceller nærmere enn 3,0 meter fra fasadeliv. Disse kan plasseres på volumer på øvre nivå i nord og øst. Solceller skal være integrert i det helhetlige arkitektoniske konseptet.

Ved søknad om rammetillatelse skal det foreligge dokumentasjon som viser et helhetlig konsept for solceller og hvordan konseptet er integrert i det helhetlige arkitektoniske konseptet.

3.1.3 Utforming
Takene skal vurderes som del av byens taklandskap og behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Ved nybygg og ombygginger skal bygningsmessige elementer som trapp-/heishus, rekkverk og eventuelle tekniske installasjoner m.m. innlemmes i den arkitektoniske utformingen.

3.1.4 Parkering
Følgende parkeringsdekning skal gjelde:

Bilparkeringsdekning:
Bolig: Fra 0,35 - 0,5 plasser per 100 m^2 BRA bolig.
Forretning og bevertning: maksimum 0,5 plasser per 100 m^2 BRA
Undervisning: minimum 2 stk. HC-plasser
Barnehage: minimum 2 stk. HC-plasser

Det tillates parkeringskjeller under FELT 1-4. For boligene skal minimum 5 prosent av bilparkeringsplassene være tilpasset personer med funksjonsnedsettelse. Minimum 50 prosent av bilene skal ha tilgjengelig strømuttak, med mulighet for å tilrettelegge samtlige parkeringsplasser for ladning av elbiler på et senere tidspunkt.

Sykkelparkering:
Boliger: minimum 3,5 plasser per 100 m^2 BRA bolig
Forretning og bevertning: minimum 3,0 plasser per 100 m^2 BRA
Undervisning: minimum 3 plasser sykkelparkering per 100 m^2 BRA
Barnehage: minimum 20 plasser per 10 årsverk i barnehage.

For boliger uten sykkelparkering under terreng skal det sikres at minst 50 prosent av sykkelparkering skal være overdekket. Minimum 10 prosent av sykkeloppstillingsplassene skal være dimensjonert for transport- eller familiesykler. Det skal avsettes areal for vask og reparasjon av sykkel, samt for oppbevaring av ekstrautstyr i felles anlegg. Ladepunkt for elsykkel skal være lett tilgjengelig.

Undervisning: For skole skal det sikres 50 låsbare sykkelparkeringsplasser innendørs. Ladepunkt for elsykkel skal være lett tilgjengelig. Resterende sykkelparkering for skole skal være åpne sykkelparkeringsplasser ved innganger. Kravet til antall parkeringsplasser skal sikres i utearealene, og minimum 50 prosent skal være opparbeidet ved brukstillatelse.

3.1.5 Varelevering
Varelevering til FELT 0 og 1 tillates kun på f_GT1 via innkjøring fra Spireaveien.
Varelevering til FELT 2-4 tillates kun over FELT 4 og gågate f_SG1 og f_SG2 via innkjøring fra Økern torgvei.

3.1.6 Renovasjon
For bolig og næring skal renovasjon løses som stasjonært avfallssugsystem. Nedkast til avfallssugsystemet kan plasseres innendørs eller utendørs. Utendørs kan nedkastene plasseres frittstående eller i vegg, men avstand fra innganger skal ikke overstige 50 meter.

Midlertidig renovasjonsløsning for FELT 1-4, i form av nedgravde løsninger, tillates fram til avfallssuget er tatt i bruk. Midlertidige renovasjonsløsninger skal plasseres på private arealer og ikke beslaglegge offentlige arealer/torg og møteplasser.
For undervisning og barnehage tillates etablert nedgravde avfallsløsninger innenfor FELT 0.
For undervisning tillates også innvendig avfallsløsning langs østre fasade med fri tilgang på en side.
Plassering og løsning av renovasjonsløsninger skal vises på utomhusplan i rammesøknad.

3.1.7 Blågrønn faktor
Planområdet skal oppfylle kravet til blågrønn faktor (BGF) i tett by på 0,7, i henhold til brukerveiledning for blågrønn faktor i boligprosjekter i Oslo, datert 03.02.2020. Parkområde inngår ikke i BGF-beregning i bygge- og anleggsområde.

3.1.8 Miljøfaglige forhold
Støy
Grenseverdier for støy i tabell 2 i retningslinje T-1442/2021 skal gjelde for all bebyggelse i planen, med følgende presiseringer:
1. Alle boenheter skal ha tilgang til utendørs uteoppholdsarealer som tilfredsstiller grenseverdiene for støy i tabell 2 i T-1442/2021.
2. Alle boenheter skal ha en fasade som vender mot stille side som definert iht. T-1442/2021. På denne fasaden må halvparten av oppholdsrom og minimum et soverom etableres.
3. For skole og barnehage skal støynivå på uteoppholdsareal og utenfor fasader tilfredsstille anbefalte grenseverdier for støy i tabell 2 i T-1442/2021.

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det fremlegges en støyfaglig utredning og nødvendig dokumentasjon på at kravene i denne bestemmelsen kan oppfylles, inklusiv nødvendig støyskjermingstiltak på takterrasser.

Luftkvalitet
Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av lokal luftkvalitet i arealplanlegging T-1520/2012, skal legges til grunn for planlagt utbygging.

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det dokumenteres løsninger som sikrer best mulig innendørs luftkvalitet, og at luftkvalitet ivaretas ved prosjektering av ventilasjonsanlegg og utomhusanlegg.

Vind
Sammen med innsendelse av utomhusplan skal det innsendes dokumentasjon på at uteområder med stasjonær aktivitet oppnår god vindkomfort, slik at opplevd vindhastighet i kroppshøyde ikke overstiger 4m/s. Aktuelle tiltak kan være møbler/vegetasjonsgrupper, terrengbearbeidelser, lokale skjermer, eller forhøyede rekkverk på takterrasser. Eventuelle rekkverk som forhøyes over skjæringen og innenfor maksimal høyde skal være transparente.

Ved etablering av stasjonær aktivitet (uteservering mm.) langs fasade mot torg/park i FELT 2 tillates etablert lokale skjermingstiltak som kan gi le for vind (sidevind).

Fjernvarme
Tiltak over 1000 m^2 innenfor områder som omfattes av konsesjon gitt etter energiloven skal tilknyttes fjernvarmeanlegget. På søknadstidspunktet for ramme skal de til enhver tid

gjeldende retningslinjer for bruk av fjernvarme i Oslo legges til grunn. Tiltakshaver kan anvende alternative energikilder eller løsninger dersom det dokumenteres at bruk av disse energimessig og miljømessig er bedre enn fjernvarme.

Kvalitetsprogram for miljø- og energi og massehåndtering
Sammen med søknad om rammetillatelse skal planens kvalitetsprogram for miljø og energi utdypes og redegjøre ytterligere for prosjektets miljøkvaliteter, og oppfølging av dette, med hensyn til sirkulær økonomi, transport, minimering av avfall, sosial bærekraft, energibruk, utslipp, materialvalg og massehåndtering. Programmet skal også beskrive hvordan prosjektets miljøkvaliteter skal følges opp i bygge- og anleggsfasen. Plan- og bygningsetaten skal godkjenne innholdet i programmet.

3.2 Fellesbestemmelser for bolig og kombinert bebyggelse- og anleggsformål (bolig/forretning/bevertning) (Felt 1-4)

3.2.1 Dokumentasjonskrav – lokal stabilitet
Sammen med søknad om rammetillatelse skal det dokumenteres at lokal stabilitet mot Økern torgvei er ivaretatt, og det skal redegjøres for hvilke sikringstiltak som skal gjennomføres.
Sammen med søknad om igangsettingstillatelse skal det dokumenteres hvordan lokalstabiliteten mot Økern torgvei er ivaretatt, og at sikringstiltak/sikringskonstruksjon er gjennomført slik at lokalstabiliteten ikke forverres, hverken i byggefasen eller etter utførelse av tiltak.

3.2.2 Utnyttelse, plassering og høyder
Samlet bruksareal for FELT 1-4 skal ikke overstige 70 550 m^2 BRA.
All bebyggelse i feltene 1-4 skal opparbeides som karréer med tårnbygg.
Karréer skal oppføres med takflater med kotehøyder som angitt på plankartet. På karréens takflate skal det etableres takhager.
Tårnbygg tillates etablert i henhold til byggegrense og regulert høyde på plankartet. Det tillates takoppbygg (heis- og trapperom, drivhus og tekniske rom) som kan utgjøre maks 20 prosent av takflaten.
Parkeringskjeller under terreng i FELT 1-4 tillates innenfor formålsgrensen.

3.2.3 Utforming, funksjons- og kvalitetskrav

Karré og tårnbygg
Det skal være et arkitektonisk karakterskifte mellom baser i form av karréer og tårn. Karréer skal fremstå som solide og bygges i tunge solide materialer (tegl eller lignende), mens tårnene skal ha en lettere karakter med ulikt uttrykk i design, farge- og materialbruk for å oppnå variasjon og individuelt særpreg. Karréens hovedmateriale skal trekkes helt ned til tilstøtende gateplan, uten murer eller lignende som tar opp terrengforskjeller. Fargebruk i tårn skal være i en dempet fargepalett inspirert av Oslos historiske murgårdsbebyggelse med varme, matte farger med lav kulørthet.

Første etasje
Ensidig belyste leiligheter i 1. etasje mot grøntareal og tverrforbindelser skal utformes som toetasjes leiligheter, hvor minst en av etasjene skal være gjennomgående og vendt mot to fasader. Med 1. etasje menes i denne sammenheng de arealene som ligger lavere enn gårdsromsnivå.

Boliger i 1. etasje som vender ut mot felles uteoppholdsareal (gårdsrommet) skal ha direkte utgang til utearealet.
Det tillates private og felles inngangspartier i 1. etasjer fra fortau, gatetun, tverrforbindelser og felles uteoppholdsarealer. Privat skjerming av forhager skal utformes med åpen og inviterende karakter og ikke være høyere enn 1,2 meter.

Leilighetsfordeling og boligtyper
Området skal ha en variert leilighetssammensetning innenfor følgende fordeling:

- Maksimum 30 % av leilighetene kan være mellom 35 -50 m^2 BRA.
- Minimum 30 % skal være 80 m2 BRA eller større, hvorav inntil 20 % kan bygges som kombinasjonsbolig med utleieenhet på ca. 20 m^2 integrert.
- Det tillates ikke boenheter under 35 m^2.
- Ensidig nord- og nordøstvendte leiligheter tillates ikke.

Krav til leilighetsfordeling må innfris for hvert enkelt felt.
Alle boenheter skal ha tilgang til internt fellesrom for hvert felt. Fellesrommene skal ha en størrelse på minimum 60 m^2. Alle fellesrom skal programmeres for ulik bruk og ha gode oppholdskvaliteter.

Det tillates avvik fra leilighetsfordelingen i FELT 1 og FELT 2 ved etablering av sosiale boformer/bofellesskap/studentboliger, tilpasset yngre og eldre målgrupper, så fremt det kan vises til gode boligkvaliteter og fellesarealer.
Ved etablering av hybelenheter/bofelleskap skal det sikres følgende:

- Innvendig minimumsbredde skal være min. 3,1 meter.
- Hybelenheter med delt kjøkken (i bofelleskap) skal ha minimum størrelse på 14 m^2.
- Ettroms hybelenheter som ikke inngår i bofellesskap skal ha en minste størrelse på 19 m^2.
- Fellesarealene skal ha vindu og må ha minimumsstørrelse på 400 m^2 totalt for det enkelte prosjekt. Fellesarealene skal programmeres og møbleres for ulik bruk og ha gode oppholdskvaliteter.

Boligkvalitet
I rammesøknad skal det dokumenteres planløsninger med gode siktlinjer ut og mellom rom, god flyt/bevegelse mellom rom samt konstruktive prinsipper som tilrettelegger for generelle romstørrelser som kan endres over tid

Svalganger, balkonger og utkragede bygningsdeler
Balkonger, karnapper og svalganger skal gis en utforming og material-/fargebruk som inngår i en arkitektonisk helhet.

I karréer tillates inntil 2,0 meter utenpåhengte balkonger inn mot gårdsrom, men ikke ut mot offentlige arealer, tverrforbindelser og gatetun.
Ut mot gatetun og grønnstruktur tillates et sammenhengende boligutspring/karnapp i 2. etasje som kan krage inntil 2,0 meter fra fasadelivet. Utkraget bygningsdel skal ikke understøttes av søyler. Med 2. etasje menes plan 2 målt fra sydsiden på bygg i FELT 1 og 2, og plan 2 målt fra nordsiden på bygg i FELT 3 og 4. Utspringet skal danne terrasser/balkonger for boenhetene i etasjen over.
Utspring utover byggegrensen tillates ikke.

I tårn skal balkonger være inntrukket og integrert i fasadeliv og sikre et gjennomgående fasadekonsept på alle fire sider, slik at tårnene fremstår uten en for- og bakside.

Svalganger tillates kun i karréenes øverste etasje, inntrukket i fasadelivet og ut mot gårdsrom. Svalganger skal ha minimum bredde på 2 meter.

Utearealer på terreng/lokk
Samlet felles uteoppholdsareal (SFUA) skal i hvert felt utgjøre minst 80 % av uteareal på terreng eller lokk på/over gateplan. #2 Tverrforbindelse 1, 2, og 3 skal ikke medregnes som felles uteoppholdsareal.

Det skal etableres forhager i kantsoner mot Økern torgvei fram til kant fortau. Alle kantsoner og forhager skal følge terrenget og det tillates ikke støttemurer høyere enn 0,75 meter. Det tillates ikke forhager som ligger lavere enn tilliggende offentlig fortau.

For bestemmelsesområde #2 Tverrforbindelse 1 og 2 som vist på plankartet, skal det etableres rampe-/ trappeanlegg med terrasserte nivåer med sittemuligheter og beplanting. Lokal overvannshåndtering i forbindelsene skal utformes som et estetisk opplevelseselement, integrert i bygulvet.

Ut mot tverrforbindelser, torg, gågate og grøntstruktur skal det anlegges private forhager med 4,0 meter dybde fra fasadeliv. Forhager mot gatetun skal ha minimum 3,0 meter dybde fra fasadelivet. I forhagene skal planter og mindre trær anlegges, og det skal avsettes plass i plan og dybde til utvikling av rotsystem og krone for trærne. Dette skal dokumenteres i utomhusplan. Langs alle nordvendte fasader, med unntak av fasader mot tverrforbindelser, og langs 1. etasjer inn mot gårdsrom skal det etableres private bakhager i kantsoner med minimum 2,0 meter dybde fra fasadeliv.

Felles uteoppholdsarealer i gårdsrom skal ha frukttrær, eviggrønn beplanting og årstidsvariert vegetasjon. På hvert felt skal det plantes minimum 5 trær. Det skal være en lekeplass på minimum 200 m^2 med permeable dekker og lekeapparater i miljøvennlige, naturlige materialer («naturlekeplass»). Det tillates ikke gummiasfalt. Arealene skal ikke avgrenses med gjerder eller lignende. Det skal tilrettelegges for varierte aktiviteter og multifunksjonelle løsninger som gir mulighet for flere aktiviteter og ulike aldersgruppers bruk.
60 prosent av utearealene i gårdsrom skal ha et vekstlag på minimum 1,0 meter. Resterende areal skal ha vekstlag på minimum 0,6 meter.

Utearealer på felles takhager/takterrasser på karreer.
På takflatene skal minimum 40 prosent av takflaten beplantes med vegetasjonsdekke på minimum 0,4 meter hvorav 30 prosent av dette skal tilrettelegges for urban dyrking (inkludert tilgang til vann). Takhagene innenfor hvert boligfelt skal være tilgjengelig for alle beboerne i boligfeltet via felles trappetårn og heiser, og ha en sammenhengende vandremulighet. Eventuelle takoppbygg for heis og trapp på tak av karré skal bygges i kombinasjon med drivhus/lysthus. Rekkverk på takterrasser skal utføres som forhøyet fasadegesims slik at det framstår som en del av det arkitektoniske uttrykket til fasadeflaten. Der det er behov for rekkverk høyere enn 1.2 meter grunnet skjermingstiltak mot støy skal dette utføres som eget tilleggsfelt i glass/transparent materiale.

Avkjørsel – inn- og utkjøring til parkeringskjeller
Det tillates parkeringskjeller under FELT 1-4. Innkjøring til parkeringskjeller for felt 1 og 2 skal skje fra felles gatetun f_GT1. Innkjøring til parkeringskjeller for felt 3 og 4 skal skje fra felt 4.

3.2.4 Utomhusplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes utomhusplan i målestokk 1:200 for aktuelle delfelt samt tilstøtende gatetun, kantsoner og tverrforbindelser. Planen skal vise hvordan de ubebygde delene av tomten skal opparbeides som uteoppholdsareal. Planen skal dokumentere kjøreareal, gangareal, parkeringsplasser, og utforming og materialbruk på uteoppholdsarealene, med: trær/beplantning, vegetasjonsflater, sittegrupper, lekeapparater, gjerder, levegger og støttemurer, gangveier, parkeringsareal for sykkel og oppstillingsplass og manøvreringsareal for utrykningskjøretøy, varelevering, håndtering av renovasjon (standplass og manøvreringsareal), overvann og snøopplag, stigningsforhold, belysning og skilting for universell utforming. Planen skal redegjøre for eksisterende og fremtidig terreng, terrengoverganger til naboeiendommer, eksisterende og nye trær, beplantning og grønne vegetasjonsflater.
Utomhusplanen skal godkjennes samtidig med rammetillatelse.
I utomhusplan skal det dokumenteres bruk av vegetasjon som har en luftrensende effekt langs Økern torgvei og vegetasjonsfelt i flere sjikt med arter som har en luftrensende virkning både vinter og sommer i grønnstrukturen.

3.2.5 Takplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes takplan for hvert felt, i målestokk 1:100. Planen skal dokumentere utforming og materialbruk på uteoppholdsarealene med trær/beplantning, vegetasjonsflater, sittegrupper, lekeapparater, gjerder, tekniske installasjoner, levegger, overvann og snøopplag, samt belysning.

3.2.6 FELT 1

Utnyttelse:
Samlet bruksareal for FELT 1 skal ikke overstige 15 150 m^2 BRA.
Det tillates inntil 15 150 m^2 BRA til boligbebyggelse.
Utforming, funksjon- og kvalitetskrav
Det skal tilrettelegges for trinnfri adkomst direkte fra takhage til o_SF3-4 i hjørnet nord i Økern torgvei for beboere i felt 1. Ut mot Økern torgvei skal det på 1. etasje være maksimalt 10 meter mellom hver inngang og vinduer, og mellom vinduer og vinduer, på minimum 50 prosent av etasjens fasade.

Krav til utearealer
Minste felles uteoppholdsareal (MFUA) skal utgjøre minst 20 prosent av BRA bolig. Felles uteoppholdsareal på terreng eller lokk på/over gateplan, skal være minimum 60 prosent. 40 prosent av felles uteoppholdsareal skal være solbelyst til sammen 5 timer 1. mai, hvorav minst 3 timer mellom kl. 15.00 og kl. 20.00. Det skal være felles takterrasse på nordvestre tårn.

3.2.7 FELT 2

Utnyttelse:
Samlet bruksareal for FELT 2 skal ikke overstige 15 900 m^2 BRA.
Det tillates inntil 15 400 m^2 BRA til boligbebyggelse.
Det skal være minimum 500 m^2 BRA og maksimum 1000 m^2 BRA forretning/ bevertning.

Utforming, funksjon- og kvalitetskrav

Utadrettede funksjoner som forretning og bevertning skal plasseres i første etasje ut mot offentlige torg o_ST2. Fasadene i disse første etasjene skal være åpne slik at virksomheten er synlig fra tilhørende byrom. Arealene skal ha minimum 4 meter innvendig høyde. Ut mot Økern torgvei skal det på 1. etasje være maksimalt 10 meter mellom hver inngang og vinduer, og mellom vinduer og vinduer, på minimum 50 prosent av etasjens fasade.

Krav til utearealer:
Det skal opparbeides uteoppholdsareal (MFUA) som skal utgjøre minst 20 prosent av BRA bolig. Felles uteoppholdsareal på terreng eller lokk på/over gateplan, skal være minimum 60 prosent. 40 prosent av felles uteoppholdsareal skal være solbelyst til sammen 5 timer 1. mai, hvorav minst 3 timer mellom kl. 15.00 og kl. 20.00.

3.2.8 FELT 3

Utnyttelse:
Samlet bruksareal for FELT 3 skal ikke overstige 16 000 m^2 BRA.
Det tillates inntil 15 000 m^2 BRA til boligbebyggelse.
Det skal være minimum 1 000 m^2 BRA og maksimum 1 500 m^2 BRA forretning/ bevertning.

Utforming, funksjon- og kvalitetskrav
Utadrettede funksjoner som forretning og bevertning og/eller fellesfunksjoner tilknyttet boligene skal plasseres i 1. etasjer mot torg ST5, ST3 og ST4 og Økern torgvei. Fasadene i disse første etasjene skal være åpen slik at virksomheten er synlig fra tilhørende gater og byrom. Arealene skal ha minimum 4 meter innvendig høyde.

Krav til utearealer:
Det skal opparbeides uteoppholdsareal (MFUA) som skal utgjøre minst 16 prosent av BRA bolig. Felles uteoppholdsareal på terreng eller lokk på/over gateplan, skal være minimum 60 prosent. 20 prosent av utearealet på terreng/lokk skal være solbelyst minimum 5 timer 1. mai.

3.2.9 FELT 4

Utnyttelse:
Samlet bruksareal for FELT 4 skal ikke overstige 23 500 m^2 BRA.
Det tillates inntil 22 500 m^2 BRA til boligbebyggelse.
Det skal være minimum 1 000 m^2 BRA og maksimum 1 500 m^2 BRA forretning/ bevertning.

Utforming, funksjon- og kvalitetskrav
Inngangspassasjer, #1 Passasje 5 og 6, til felles uteareal på bakkeplan, skal etableres fra to sider. #1 Passasje 6 skal kun benyttes av gående/syklende.
Det skal etableres utadrettede funksjoner som forretning og bevertning og/eller fellesfunksjoner tilknyttet boligene i 1. etasjer mot torg og Økern torgvei. Fasadene i disse første etasjene skal være åpen slik at virksomheten er synlig fra tilhørende gater og byrom. Arealene skal ha minimum 4 meter innvendig fri høyde.

Ut mot park skal det etableres en kantsone. Kantsonen skal opparbeides som en åpen og allment tilgjengelig ferdselsåre. I kantsonen skal det opparbeides soner for overvannshåndtering/regnbed, brannoppstilling, samt soner for opphold med belysning møblering og beplantning. Sonene og løsningene skal vises sammen med innsendt utomhusplan.

Krav til utearealer

Det skal opparbeides uteoppholdsareal (MFUA) som skal utgjøre minst 16 prosent av BRA bolig. Felles uteoppholdsareal på terreng eller lokk på/over gateplan, skal være minimum 60 prosent. 20 prosent av uteareal på terreng/lokk skal være solbelyst minimum 5 timer 1. mai.

3.3 Kombinert bebyggelse- og anleggsformål (barnehage, undervisning og andre idrettsanlegg (flerbrukshall)) (Felt 0)

3.3.1 Plassering, høyder og utnyttelse

Bebyggelsen for undervisning og barnehage skal fremstå som et helhetlig anlegg i landskapet gjennom materialitet og volumoppbygging under konseptet om «bygg som landskap», der bygningsvolumer er en forlengelse av og integreres i tilstøtende terreng. Bebyggelse og uterom skal planlegges som terrasseringer i terrenget og fremstå som lave, horisontale strukturer i grøntdraget.

Alle byggenes sider, over terreng, skal være likeverdige og fremstå uten baksider. Uteareal og bygningsvolumer skal i hovedsak fordeles på to nivåer; et «øvre nivå» (på maks k+113.5.0) og et «nedre nivå» (på k+105.0-106.0). Øvre nivå skal møte terrenget i Spireaveien, og «nedre nivå» skal møte terrenget i park. Volumer på «øvre nivå» skal være frittstående bygninger i parken og fordeles på tre selvstendige volumer, der hvert volum skal utgjøre mellom 500 og 4000 m^2 BRA. Maksimal samlet utnyttelse på «øvre nivå» er 7 000 m^2 BRA. Minimum avstand mellom volumene på «øvre nivå» skal være 10 m. På «øvre nivå» tillates det en maksimum fasadelengde på 50 m før fasaden skal brytes av hjørne/vinkel i volumene.

På volumer innenfor de to sydligste byggegrensene på «øvre nivå» skal takoppbygg i form av heis- og trapperom maks utgjøre 10 prosent av takflaten. På «øvre nivå» (maks k+113.5) tillates lette konstruksjoner som pergola, leskur, drivhus etc. på inntil 5 prosent av bruttoareal av etasjen under takflaten.

Solcellepanel tillates i fasadene om de er helt integrerte og ikke reflekterende. Solenergianlegg på tak tillates innenfor maksimal høyde for takoppbygg og skal integreres som en del av det helhetlige taklandskapet.

Det tillates maks 10 500 m^2 bruksareal for skoleanlegg og maksimum 4 000 m^2 BRA til andre idrettsanlegg (flerbrukshall). Flerbrukshallen helt under bakken tillates plassert inntil 10 meter utenfor byggelinjen mot nord.

Det skal etableres barnehage. Maksimum tillatt BRA for barnehage skal ikke overstige 1800 m^2 BRA..

3.3.2 Utforming, funksjon- og kvalitetskrav

Anlegget skal tydelig være bebyggelse i en park, og utearealene skal i overgangen mot parken ha en parkmessig opparbeidelse med vegetasjon m.m. og planlegges som et helhetlig anlegg med grønnstrukturen.

Det skal etableres god tilgjengelighet mellom ulike terrengnivåer og uteoppholdsarealer via trapper, ramper og/eller direkte koblinger via terrengopphøyninger. Det skal anlegges forbindelser gjennom anlegget uten «blindveier». Adkomstsoner til anlegget skal plasseres slik at de naturlig forbindes med tilstøtende grønnstruktur, gatetun og gangveier.
Siktaksen og forbindelsen med Økern torgvei (f_SG1 og f_SG2) skal ivaretas og underbygges spesielt gjennom utforming av både bebyggelse og utearealer.

Byggenes material- og fargepalett skal understøtte idéen om «bygg som landskap». Byggenes farger og arkitektoniske uttrykk skal samspille med naturen og parklandskapet, med materialbruk som tegl, mur, gjennomfarget betong, farget glass, tre, stein og stål. Dette gjelder bygninger, gjerder, lekeapparat og øvrige installasjoner. Frittstående bygninger skal være lette, transparente konstruksjoner, med et felles arkitektonisk uttrykk/slektskap, som kontrasterer de lavere terrasseringene. Fargesetting skal i hovedsak være varme, matte og diskrete jordfarger tilpasset grøntdraget.

Anlegget skal utformes med minimum én inngang på «øvre nivå» i nord og minimum én inngang på «nedre nivå» i sør. Hovedinnganger og fasader skal utformes slik at de gir fasaden en åpen og transparent karakter slik at aktivitetene i bygget eksponeres og tilrettelegger for god kontakt mellom inne og ute. Flerbrukshallen skal ha en tydelig markert inngang som framstår åpen og inviterende.

3.3.3 Krav til utearealer

Utearealene skal ha en variert utforming som innbyr til ulike former for aktivitet og sosial kontakt og skaper et møtested i nærmiljøet for lek og rekreasjon.
Utearealene skal ha en standard som samsvarer med føringene for høy standard i veiledende plan for offentlige rom for Løren og Økern, datert 20.06.2014, om blant annet åpen overvannshåndtering, naturstein, trær, busker, stauder og blomster. Standarden på utearealer på terreng og på dekke/konstruksjon skal likestilles, og overganger fra terreng til dekke/konstruksjon skal ikke oppleves som et markant skifte.

Alle utearealer på dekke/konstruksjoner (herunder trapper, ramper og tilgjengelige dekker med bebyggelse under) kan medregnes som utearealer så lenge de er egnet for lek og opphold og opparbeidet for dette. Det tillates etablert overlys til skolen. Eventuelle overlys skal ikke medregnes som uteoppholdsareal for skole eller barnehage. Alle uteareal på dekke/konstruksjoner skal opparbeides allment tilgjengelige. Det tillates at inntil 20 % av MUA kan etableres på tak uten allmenn tilgjengelighet.

Det skal plantes minimum 10 stk. nye trær innenfor feltet. Alle nye trær skal ha stammeomkrets med minimum 15 cm, målt 1 meter over bakken ved utplanting. Det skal settes av tilstrekkelig plass i plan og dybde til at rotsystem og krone skal utvikle seg.
Vann skal være et viktig element i utearealene, både estetisk og bruksmessig som læringselement. Det tillates ikke kunstgress eller gummiasfalt/gummidekke. Ballbaner eller andre harde dekker skal plasseres på dekke/konstruksjoner.

Ved hovedadkomster på både «øvre og nedre nivå» skal det plasseres sykkelparkering. Sykkelparkering beregnes ut ifra til enhver tid gjeldende norm og beregnes av BRA for skole og barnehage. Ved brukstillatelse skal 50 % av gjeldende norm for sykkelparkering være opparbeidet og minimum 50 p-plasser innendørs. 10 % av sykkelplassene som etableres til ibruktagelse skal lokaliseres i nær tilknytning til hovedadkomster på øvre og nedre nivå. Alle sykler skal kunne låses fast. Sykkelparkering kan opparbeides som multifunksjonelle strukturer/ konstruksjoner som kan benyttes til lek, aktivitet eller opphold, dersom det ikke blir benyttet til sykkelparkering.

Utearealer for undervisning: skole og andre idrettsanlegg (flerbrukshall)
Skolen skal ha minimum 11,0 m^2 uteoppholdsareal per elev, utearealer på terreng, tak/ konstruksjoner/ dekker inkludert.

Samlet uteoppholdsareal på terreng, dekke og på taket av skolebygningen skal være minimum 9 240 m2. Minimum 900 m^2 av uteoppholdsarealet på øvre nivå skal være et sentralt, samlet og sammenhengende areal.

Utearealene til skolen skal være attraktive, trygge og trivselsskapende, og gi muligheter for ulike former for pedagogisk bruk.

Minimum 80 % av utearealene på terreng skal opparbeides parkmessig for å sikre at utearealene og overgangssonene mellom uteareal og grønnstrukturen opparbeides med vegetasjon i ulik høyde, trær, sittearealer, gangveier og permeable flater som komplimenterer parken. Minimum 30 % av utearealene på «øvre nivå» skal opparbeides med arealer som komplimenterer parken.

Det skal være en tydelig artikulert overgang mellom grønnstrukturen (Hovinparken) og utearealene. Dette ved bruk av skifte i materialbruk, møblering eller andre elementer. Det tillates ikke gjerder eller lignende fysiske barrierer mellom grønnstrukturen og skolens utearealer. Uteareal plassert på takflater høyere enn «øvre nivå» skal opparbeides for lek og sportslig aktivitet eller med skolehager/dyrkningskasser og for rekreasjon.

Utearealer for barnehage
Barnehagen skal ha minimum 19,2 m^2 uteoppholdsareal pr barn, utearealer på terreng og konstruksjoner /dekker inkludert.

Uteoppholdsareal for barnehage på terreng og dekke skal etableres med lik opparbeidelsesgrad og kvalitet, både med hensyn til harde flater og til vegeterte overflater. Det skal ikke være et merkbart skifte i opparbeidelse av uteoppholdsarealet på terreng og over dekke. Uteoppholdsareal som etableres på dekke skal ha gjennomgående vekstlag på minimum 0,8 meter.

Barnehagens utearealer skal ved vår- og høstjevndøgn ha minimum 40 % solfylt areal i 3 timer i tidsrommet 9 til 16. 1. mai skal utearealene ha minimum 40 % solfylt areal i 5 timer i tidsrommet 9 til 16.

Utearealene skal ha trær og grønne vegetasjonsflater som skal utgjøre minimum 60 % av utearealet, inkludert lek med vann som bidrar og viderefører det overordnede parkkonseptet. Arealene skal opparbeides med lekeapparater i miljøvennlige materialer, naturmaterialer («naturlekeplass») med stor slitestyrke og høy kvalitet i vegetasjon, materialbruk, utstyr og møblering. Det tillates ikke gummiasfalt.

Alle overlys som plasseres i barnehagens uteareal skal integreres i utearealet, fungere godt i den helhetlige utformingen av leke- og oppholdsareal, og skal bidra til lek.
Det tillates bro/rampekonstruksjon opp til barnehagens 2. etasje, dersom denne er universelt utformet og integrert i en helhetlig utforming av bygget og barnehagens leke- og oppholdsareal.

Det tillates etablering av leskur og/eller utebod så lenge disse arealene kommer i tillegg til reguleringsplanens krav til størrelse på utearealer.

Det skal tilrettelegges for flerbruk, bevegelse og allsidig lek både for større grupper, på tomannshånd og individuelt, og for ulike aldersgrupper.

Barnehagen tillates inngjerdet. Gjerder skal hovedsakelig være transparente, nettinggjerder eller lignende som sikrer god visuell kontakt med omgivelsene. Barnehagens uteareal skal være tilgjengelig for allmennheten utenom barnehagens åpningstider.

3.3.4 Utomhusplan og takplan

Utomhusplanen skal utformes i henhold til prinsipper for universell utforming og vise tiltaket, byggegrenser, bebyggelseshøyde, kjøreareal, gangareal, parkeringsplasser, varelevering, eksisterende og nytt terreng og beplantning -eksisterende og nytt-, terrengoverganger til naboeiendommer, adkomst med overflatebehandling og bruk av kantmateriale og overvannshåndtering med fallretninger og sluk og snøopplag.
Det skal redegjøres for plassering og utforming av arealer for lek, løsning for renovasjon samt adkomst til og plassering av evt. transformatorstasjon. Planen skal vise hvordan utearealene er integrert som en del av parken.
Planen skal også redegjøre for hvordan utearealene er integrert i grønnstrukturen, samt plassering av gjerder, forstøtningsmurer, eventuelle levegger, voller e.l. og plassering av utendørs belysning, skilt/reklame, sykkelstativ, søppelbeholdere og lignende.

3.3.5 Adkomst (felles for undervisning og barnehage)

Det tillatelse felles innkjøring for varelevering, renovasjon, HC-parkering og utrykningskjøretøy til skole og barnehage på f_GT1 fra Spireaveien som anvist med pil på plankartet.

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

4.1 Fellesbestemmelser for kjøreveg/fortau/torg/gatetun/gang-/sykkelveg/sykkelanlegg/ gangveg/gangareal/gågate annen veggrunn-grøntareal (Kjøreveg (SKV1-3), Fortau, Torg (ST1-4), Gatetun (GT1), Gang-/sykkelvei, Sykkelanlegg (SS1-3), Gangareal (SG2), Gangveg/gangareal/gågate (SG1) og Annen veggrunn-grøntareal (SGV1-8)).

4.1.1 Dokumentasjonskrav

Sammen med søknad om rammetillatelse for samferdselsanlegg og infrastruktur skal det innsendes en landskapsplan for kjørevei, fortau, gang-/sykkelveier, sykkelanlegg og annen veggrunn i målestokk 1:200.
Planen skal vise terrengbearbeiding, kotehøyder, kjøre- og gangarealer, snu-sone og avkjørsler, trafikksikkerhetstiltak, sykkelparkering, sykkeltrasé, vannavrenning og overvannstiltak, markering av gateløp, belegg, rumlefelt, vinterbruk (lagring av sand/snø), faste utemøbler, renovasjonspunkter, eksisterende og nye trær, belysning, samt innganger/overganger mot private utearealer. Det skal foreligge en uttalelse fra Vann- og avløpsetaten til planen før rammetillatelse.

4.2 Kjøreveg (o_SKV1, 2 og 3)

Kjøreveger skal være offentlige.

4.3 Fortau (o_SF1-5)

Fortau skal være offentlig, og skal ha bredde som angitt på plankart. Fortau skal være gjennomgående ved avkjørsler. Der avkjørsel og/eller innkjøring til parkeringskjeller krysser

fortau, skal både fortau og avkjørsel markeres på en måte som gir god lesbarhet og lav hastighet for både bilister og fotgjengere.

4.4 Torg (o_ST1, 2 og 5)

Torgene skal være offentlige. Torg o_ST2 og o_ST5 skal etableres som et stort torg (mot park) og Torg o_ST1 etableres som et mindre torg. De skal utformes med soner som stimulerer til variert bruk og aktivitet for ulike brukere med dekkmateriale som skal skille seg fra dekket i gågatene og møbleres med sittebenker og beplantningsfelt. Eventuelt lekeareal skal integreres i torget i form av utsmykning og landskapsformer som samtidig oppfordrer til lek. Det tillates maksimum 500 m^2 med uteservering på disse plassene. Uteservering skal ikke komme i konflikt med offentlig tilgjengelighet. Arealene skal utformes slik at overgangen mellom de ulike formålene vises tydelig, spesielt mellom private forhager og offentlige torg. Lokal overvannshåndtering skal utformes som estetisk opplevelseselement, integrert i bygulvet.

4.5 Torg (f_ST3 og 4)

Torgene skal være felles for FELT 3 og 4, og skal etableres som mindre torg. De skal utformes med soner som stimulerer til variert bruk og aktivitet for ulike brukere. med dekkmateriale som skal skille seg fra dekket i gågatene og møbleres med sittebenker og beplantningsfelt. Det tillates maksimum 200m2 med uteservering på disse plassene. Uteservering skal ikke komme i konflikt med allmenn tilgjengelighet. Lokal overvannshåndtering skal utformes som estetisk opplevelseselement, integrert i bygulvet. Det skal være et tydelig skille mellom torgene og private forhager som ligger inntil. Torgene f_ST3, og 4 skal utformes slik at de på en inviterende måte kobler fortau langs Økern torgvei med byggefeltene vest for dette. Dette inkluderer universelt utformet rampe-/ trappeanlegg med terrasserte nivåer med sittemuligheter og beplanting.

4.6 Gatetun (GT1)

Gatetun f_GT1 skal være felles for FELT 0-4. På gatetun f_GT1 tillates innkjøring til parkeringskjeller i boligfelt under FELT 1, samt adkomst, drop-off og HC parkering til FELT 0. I tillegg tillates renovasjonsløsninger for Felt 0, 1 og 2 og nettstasjon/er for alle utbyggingsfelt. Gatetunet skal være sammenhengende og planlegges i helhet og med terrenghøyder som markert på plankart. Opparbeidelsen av gatetun skal ha standard som samsvarer med føringene for normal standard i veiledende plan for offentlige rom for Løren/Økern, datert 20.06.2014, i forhold til materialbruk, belysning, beplantning og møblering. Lokal overvannshåndtering skal utnyttes som opplevelses- og estetisk element, integrert i bygulvet. Der gatetun f_GT1 møter gågate f_SG1 skal det etableres et tydelig markert skille i materialitet, samt kansteinskant.

4.7 Sykkelanlegg (o_SS1)

På sørsiden av kjøreveg o_SKV2 (Spireaveien) skal det etableres sykkelfelt o_SS1.
Alle sykkelfelt skal være minimum 2,2 meter brede. Sykkelanleggene skal være gjennomgående ved avkjørsler.

4.8 Sykkelanlegg (o_SS2 og 3)

På hver side av kjøreveg SKV3 (Økern torgvei) skal det etableres sykkelfelt, o_SS2 og o_SS3.
Alle sykkelfelt skal være minimum 2,2 meter brede. Sykkelanleggene skal være gjennomgående ved avkjørsler.

4.9 Gang-/sykkelveg (o_SGS1)

Det skal etableres en 5,0 meter bred offentlig gang- og sykkelvei på o_SGS1.
Gang- og sykkelveien erstatter dagens kjøreveg og terrenget skal heves til ca. k+111 slik at det møter tilstøtende parkarealer i nord og syd. Gang- og sykkelveien tillates benyttet av utrykningskjøretøy, hvor utrykningskjøretøyet må ha fri kjørebredde.

4.10 Gågate (f_SG1-2)
f_SG1 og f_SG2 skal være felles for FELT 0-4 og være skal være universelt utformet. Gågaten skal opparbeides som en åpen og allment tilgjengelig ferdselsåre i form av en diagonal passasje på minimum 5 m bredde. Langs passasjen skal det opparbeides soner for opphold med belysning, møblering og beplantning.
På arealet tillates kjøring med utrykningskjøretøy og renovasjonsbil, og varelevering. Utrykningskjøretøy må ha fri kjørebredde.
Der gågate f_SG1 møter felles gatetun f_GT1 skal det etableres et tydelig markert skille i materialitet samt kantsteinskant.

4.11 Gangareal (o_SG3)
Gangareal (o_SG3) skal være offentlig og det skal etableres en sydgående kollektivholdeplass langs Økern torgvei.

4.12 Annen veggrunn-grøntareal (o_SVG1-10)
Det skal etableres langsgående grøntareal o_SVG1 og 2, på sørsiden av gang- og sykkelvei (SGS1), med gode overganger til tilstøtende terrenghøyder og kombinert grønnstruktur, og med minimum bredde på 2 m. I grøntarealet skal det innpasses trær, regnbed med avrenning fra samferdselsanleggene og teknisk infrastruktur som belysing o.lign.
Det tillates kjøring av utrykningskjøretøy over o_SVG2, hvor utrykningskjøretøyet må ha fri kjørebredde.

Langs Økern torgvei skal det opparbeides grønn buffersone, o_SVG 5-10 med minimum bredde på 2 m. I denne buffersonen skal det plantes trerekker med undervegetasjon som bidrar til vindskjerming og overvannshåndtering fra samferdselsanleggene ved å fungere som regnbed med tilrenning fra hele det tilstøtende gatearealet.

5 Grønnstruktur

5.1 Kombinert grønnstrukturformål (blågrønnstruktur, turdrag, park og overvannstiltak)

5.1.1 Størrelse og plassering
Som del av 'Den Grønne ringen' i Hovinbyen skal det opparbeides en grønnstruktur i planområdet på minimum 39.000 m^2, som utgjøres av Hovinparken, samt deler av tilliggende parkarmer. Grønnstrukturen skal være offentlig.

Blågrønn struktur (Refstadbekken)

I grønnstrukturen skal det tilrettelegges for en bekkeåpning. Fra senterlinje bekk skal det sikres 12 meter til byggegrense på hver side.

Turdrag (turvei)
I grønnstrukturen skal det tilrettelegges for det eksisterende nord-sydgående turdraget (Turvei D2). Turveien i turdraget skal ha minimum 2,5 meter bredde.

Det skal også tilrettelegges for «Den grønne ringen» syd i grønnstrukturen, i henhold til angitt bestemmelsesområde #3 Den grønne ringen».

Park
Det skal opparbeides en offentlig park (Hovinparken) på minimum 25 000 m2 som vist med bestemmelsesområde #4 Park på plankartet.

Overvannstiltak (regnbed, utsmykking og installasjoner)
Sentralt i parken i bestemmelsesområde # 4 skal det etableres en skålformet terrengform for tidvis større oppsamling av vann. Minste avstand til nærmeste bebyggelse skal være 12,0 meter.

5.1.2 Utforming, funksjon- og kvalitetskrav
Grønnstrukturen skal fremstå med en grønn karakter og ha helhetlig utforming og materialbruk. Det skal i størst mulig grad benyttes naturmaterialer.
Eksisterende trær med stammeomkrets over 90 cm er markert på plankartet og skal bevares.
Eksisterende trær med stammeomkrets mellom 40 – 89 cm skal søkes bevart.
Trær som skal bevares, kan likevel fjernes dersom de er døende eller er i en stand som gjør at de må fjernes, for eksempel dersom treet utgjør en fare for liv, helse eller eiendom.
Dersom trær med stammeomkrets over 40 likevel fjernes, skal det erstattes med trær som i sum har samme stammeomkrets ved utplanting som det treet som må fjernes. Trær som er fremmede arter tillates fjernet. Trær som er i konflikt med VA-ledninger og bekkeåpning tillates fjernet eller flyttet. Trær med stammeomkrets mellom 40 – 89 cm kan vurderes flyttet, som et alternativ til fjerning og nyplanting.

Det skal plantes minimum 30 stk. nye trær med stammeomkrets over 15 cm ved utplanting. Fagmessig beskjæring av trær tillates.

Grønnstrukturens identitet skal bygges opp under temaet «vann i by» og være et forbildeprosjekt på lokal, åpen overvannshåndtering.

Ved søknad om igangsettelsestillatelse skal det redegjøres for hvilke arter som er valgt med tanke på å styrke det biologiske mangfoldet, inkludert variasjon av type arter som skal beplantes, og hvordan beplantingsområdene er stedstilpasset parkens bruk.
I deler av parken kan det etableres urbant landbruk på maksimalt 1 000 m^2 til bruk for allmennheten.

Blågrønnstruktur (Refstadbekken)
Refstadbekken skal gjenåpnes og innpasses som et viktig element i grønnstrukturen. Bekken skal tilrettelegges for videre kobling til Hovinbekken i syd.

Bekkeåpningen skal utføres i tråd med gjeldende styringsdokument for gjenåpning av elver og bekker i Oslo Kommune. Det skal legges til rette for fordrøyning av flom fra oppstrøms arealer i parken.

Bekketverrsnittet skal bestå av hovedkanal og sidearealer. Sidearealer til bekken skal tilrettelegges for å kunne oversvømmes ved ekstremnedbør samtidig som de fremstår som en del av parkanlegget rundt hovedløpet.

Utforming av bekkedraget skal sikre både biologisk mangfold, rekreasjon, lek, læring, økologi og god estetikk. Bekketraséen skal utformes som naturlig bekk/fuktdrag med beplantede buffersoner med variert vegetasjon for å sikre området ved flom og definere et skille mot arealer nærmest bekken. Bekketraséen skal fremstå landskapsmessig tilpasset med øvrig parkområde ved normal og liten vannføring og utformes med både smale gjennomløp og mer åpne soner der det kan etableres kulp eller dammer.

Det skal sikres fysisk og visuell tilgjengelighet til bekken. Bekketraséen skal etableres slik at det er mulig for gående i størst mulig grad å følge bekken hele veien.

Turdrag (turvei)
Turvei D2 skal kobles på tilstøtende gang-/turveier i nord, sørøst, og sørvest. Turveien skal utformes i samsvar med føringene for høy standard i veiledende plan for offentlige rom for Løren og Økern, datert 20.06.2014.

Langs den grønne ringen skal nye trær som plantes fortrinnsvis være eik og rogn
Ved søknad om rammetillatelse skal det dokumenteres at skilt, bymøbler og belysning har en utforming i henhold til føringene i prinsipplan med handlingsprogram for den grønne ringen, datert 13.03.2019.

Park
Parken skal utformes med høy standard med store, grønne landskapsarealer og mulighet for ulike aktiviteter for varierte målgrupper. Det skal etableres rolige soner med sitteplasser og soner for aktivitet på åpne områder med eng og gress. På lekeplasser i parken skal det velges dekke av naturlig materiale. Det tillates ikke gummiasfalt. Eventuelle terrengsprang skal utformes bevisst for opphold, aktivitet, eller andre funksjoner som kan aktivisere parken. Parken skal ha en landskapsmessig utforming i samspill med bekk og overvannstiltak og ha en markert, men åpen, overgang mot den tilgrensende skolegården ved hjelp av lave kanter, skifte i belegg, vegetasjons-skille, eller lignende.

Det skal etableres minimum to langsgående stiforbindelser i grønnstrukturen i nord-sør retning, og tre tverrgående forbindelser som kobler østside og vestside av parken, turvei D2 og Den grønne ringen sammen.

Belysning skal gi parken en stedegen identitet og fremheve parkens kanter. Belysningen skal i hovedsak skje gjennom belysning av overflater, og skal ikke være blendende.

Overvannstiltak (regnbed, utsmykking og installasjoner).
I grønnstrukturen skal det tilrettelegges for fordrøyning av vann fra planområdet samt det ovenforliggende nedbørsfeltet og tilrettelegge for tidvis større oppsamling av vann. Flomveier, samt eksisterende OV-ledninger som kan åpnes, skal føres ut i grønnstrukturen. Løsningene skal dimensjoneres slik at tilstrekkelig sikring mot flomskader oppnås.
Utforming av regnbed og beplantningsbed skal bidra til å skape en positiv symbiose mellom overvannshåndtering, økologi, vannrensing og attraktive bruksintensive og rekreative arealer. Krysninger av regnbed og/eller vegeterte nedsenkninger skal gjøres tilgjengelig med rister/trebroer tilrettelagt for ulike brukergrupper.

Det tillates installasjoner i overvannstiltak som bygger oppunder temaet vann. Elementene skal være multifunksjonelle og fungere som f.eks. utsmykning/møblering/lekeapparater.

5.1.3 Dokumentasjonskrav

Landskapsplan

Det skal utarbeides en landskapsplan for alle formål i grønnstrukturen, inklusiv marksikringsplan. Planen skal blant annet vise terrengbearbeiding, kotehøyder, endelig plassering av turvei D2, utforming av Refstadbekken, overvannshåndtering, nye og eksisterende trær, beplantning, gangveier og stier, leke- og oppholdsarealer, materialbruk for faste belegg, kantmarkeringer, belysning, møblering og installasjoner som utsmykninger, skulpturer, paviljonger, e.l. Planen skal vise sammenheng med og avgrensning mot tilliggende felt for bebyggelse/anlegg og tilliggende samferdselsstruktur.

I landskapsplanen skal eksisterende trær i planområdet måles inn, og trær som skal fjernes, bevares og /eller erstattes skal dokumenteres.

Landskapsplanen for hele grønnstrukturen skal sendes inn sammen med søknad om rammetillatelse. Plan for opparbeidelse skal godkjennes av Bymiljøetaten og Vann- og avløpsetaten.

Bestemmelser til hensynssoner

6 Særlige hensyn til landbruk, friluftsliv, grønnstruktur, landskap eller bevaring av naturmiljø eller kulturmiljø

6.1 Hensynssone – bevaring naturmiljø, H560_1 og H560_2

Det tillates ikke gravearbeider eller andre tiltak som kan skade trærne som er markert med hensynssone H560_1 og H560_2, dette gjelder både trærnes røtter, stamme og krone. Eiketrær som blir syke eller dør skal ikke behandles, beskjæres, men bli stående/liggende som livsmiljø for insekter, sopp m.m.

6.2 Hensynssone – andre sikringssoner (restriksjoner for anlegg i grunnen), H190

Det er ikke tillatt å oppføre bygninger eller arbeider med sprenging, peleramming, hullboring eller andre gravearbeider i hensynssone avsatt over tunnel traséen uten at dette på forhånd er godkjent av Statens vegvesen.

6.3 Hensynssone – frisikt, H140_1-_12

I frisiktsoner skal det ikke være sikthindrende vegetasjon, gjerder eller andre innretninger med høyde over 0,5 meter. Bymessig og trygg utforming av innkjørsler til garasje skal sikres ved at gang- og sykkelveien er gjennomgående gjennom/over avkjørselen.

Bestemmelser til bestemmelsesområder

7 Bestemmelsesområder

7.1 Bestemmelsesområde #1 Passasjer

#1 Passasje 1-6: Passasjer skal opparbeides allment tilgjengelig gjennom boligbebyggelsen i FELT 1, FELT 2 og Felt 4 med minimumsbredde 4,0 meter. Passasjer skal ha minimum 4,0 meter fri høyde. Byggegrenser for passasjer er markert på plankartet. #1 Passasje 1,3 og 5 skal være universelt utformet.

7.2 Bestemmelsesområde #2 Tverrforbindelser

Tre tverrforbindelser (1, 2 og 3), fra fortau i Økern torgvei til torg vest for boliger (o_ST1, o_ST2 og o_ST5), skal opparbeides som allment tilgjengelig. Tverrforbindelse 1 skal være universelt utformet.

7.3 Bestemmelsesområde #3 Den grønne ringen
Området skal sikres som del av «Den grønne ringen» i henhold til krav i Strategisk plan for Hovinbyen.

7.4 Bestemmelsesområde #4 Park på 25 daa
Det skal opparbeides en offentlig park på minimum 25.000 m2.

7.5 Bestemmelsesområde #5 Brannbiladkomst
Innenfor bestemmelsesområdet skal det etableres en kjørbar vei for utrykningskjøretøy for FELT 0, med minimum bredde på 5 m. Veien skal være midlertidig fram til gågate f_SG1 og torg o_ST2 står ferdig.

7.6 Bestemmelsesområde #6 Forretning/bevertning
Innenfor bestemmelsesområdet er det ikke tillatt med boenheter.

Rekkefølgebestemmelser og vilkår for gjennomføring

8 Før rammetillatelse
Før det gis rammetillatelse for FELT 0 skal landskapsplan for offentlig gang- og sykkelvei (o_SGS1) annen veggrunn (o_SVG1 og 2) og offentlig kjøreveg med snuplass og fortau (o_SKV1) være godkjent av Bymiljøetaten.

Før det gis rammetillatelse for FELT 0 skal landskapsplan for offentlig kjøreveg med fortau (o_SKV2), annen veggrunn (o_SVG 3 og 4) og sykkelanlegg (o_SS1) være godkjent av Bymiljøetaten.

Før det gis rammetillatelse for FELT 1 skal landskapsplan for offentlig torg (o_ST1) være godkjent av Bymiljøetaten.

Før det gis rammetillatelse for FELT 2-4 skal landskapsplan for offentlig torg (o_ST2 og o_ST5) være godkjent av Bymiljøetaten.

Før det gis rammetillatelse for FELT 0 skal hele grønnstrukturen inkl. bekkeåpning være sikret opparbeidet.

Før det gis rammetillatelse for utbygging på FELT 1-4 skal Løren aktivitetspark være sikret opparbeidet.

Før det gis rammetillatelse for utbygging FELT 1-4 skal Økern torgvei, herunder kjøreveg, fortau, gangareal, sykkelfelt og grøntareal, være sikret opparbeidet.

Før det gis rammetillatelse for FELT 0 skal beplantningsplanen for uteoppholdsarealet godkjennes samtidig med rammetillatelse for tiltak i planområdet.

Før det gis tillatelse til tiltak skal det dokumenteres at uteoppholdsareal og rom for varig opphold, og andre areal tenkt til varig opphold ikke vil bli/blir utsatt for elektromagnetiske stråling som overstiger til enhver tid gjeldende grenseverdier for elektromagnetisk stråling.
Før det gis rammetillatelse til tiltak i kombinert grønnstruktur skal det foreligge uttalelse fra Statens vegvesen som bekrefter at tunnelsikkerhet (Lørentunnelen) er ivaretatt.

9 Før igangsettingstillatelse

Før det gis igangsettingstillatelse for FELT 0-4 skal valgt løsning for omlegging av eksisterende 450/900 mm overvannsledning, 200/380mm spillvannsledning og 200 mm vannledning være godkjent av Vann- og avløpsetaten.

Før det gis igangsettingstillatelse for første relevante tiltak i FELT 0 skal byggeplan for offentlig gang- og sykkelvei (o_SGS1) annen veggrunn (o_SVG1 og 2) og offentlig kjøreveg med snuplass og fortau (o_SKV1) være godkjent av Bymiljøetaten.

Før det gis igangsettingstillatelse for første relevante tiltak i FELT 0 skal byggeplan for offentlig kjøreveg med fortau (o_SKV2), annen veggrunn (o_SVG 3 og 4) og sykkelanlegg (o_SS1) være godkjent av Bymiljøetaten.

Før det gis igangsettingstillatelse for FELT 1 skal byggeplan for offentlig torg (o_ST1) være godkjent av Bymiljøetaten.

Før det gis igangsettingstillatelse for FELT 2-4 skal byggeplan for offentlig torg (o_ST2 og o_ST5) være godkjent av Bymiljøetaten.

Sammen med søknad om igangsettingstillatelse for hvert felt skal det legges ved en plan som viser sikring av utsatte trær i anleggsperioden. Tiltak eller byggegroper innenfor treets rotsone tillates ikke. Treets rotsone regnes som største omkrets av treets krone. Det tillates ikke gravearbeider eller andre tiltak som kan skade trærne som er markert med hensynssone H560_1 og H560_2, dette gjelder både trærnes røtter, stamme og krone.

10 Før bebyggelse tas i bruk

Før det gis midlertidig brukstillatelse til bebyggelse i planområdet skal tilhørende utearealer og overvannsløsninger, inkl. blågrønne tiltak for det aktuelle feltet, være opparbeidet i samsvar med godkjent utomhusplan, takplan og plan for overvannshåndtering.

Før det gis midlertidig brukstillatelse for FELT 0-4 skal felles uteoppholdsareal for det aktuelle utbyggingsfeltet være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan og takplan.

Før det gis midlertidig brukstillatelse for FELT 0-4 skal felles gatetun (f_GT1) være ferdig opparbeidet.

Før det gis midlertidig brukstillatelse for FELT 0 skal offentlig gang- og sykkelvei (o_SGS1) annen veggrunn (o_SVG1 og 2) og offentlig kjøreveg med snuplass og fortau (o_SKV1) være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent byggeplan.

Før det gis midlertidig brukstillatelse for FELT 0 skal offentlig kjøreveg med fortau (o_SKV2), annen veggrunn (o_SVG 3 og 4) og sykkelanlegg (o_SS1) være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent byggeplan.

Før det gis midlertidig brukstillatelse for FELT 1 skal #2 Tverrforbindelse 1 og offentlig torg (o_ST1) være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent byggeplan.

Før det gis midlertidig brukstillatelse for FELT 2 skal # 2 Tverrforbindelse 2 og offentlig torg (o_ST2) og felles gågate (f_SG1) være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent byggeplan.

Før det gis midlertidig brukstillatelse for FELT 3 skal # 2 Tverrforbindelse 3 og felles torg (f_ST3 og f_ST4) og felles gågate (f_SG2) være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent byggeplan.

Før det gis midlertidig brukstillatelse for FELT 4 skal offentlig torg (o_ST5) være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent byggeplan.

Før det gis midlertidig brukstillatelse for FELT 0 skal kjørbar vei for utrykningskjøretøy (arealene innenfor bestemmelsesområde #5) være ferdig opparbeidet.

Før det gis midlertidig brukstillatelse for FELT 1-4 skal det være gitt midlertidig brukstillatelse for barnehagen.

Før det gis midlertidig brukstillatelse til boliger skal hele grønnstrukturen inkl. bekkeåpning være ferdig opparbeidet.

Før det gis midlertidig brukstillatelse til boliger i felt 1, 2, 3 og 4 skal avbøtende tiltak mot støy for det aktuelle feltet være ferdig opparbeidet.

Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved bystyrets vedtak av 21.06.2023 sak 253. Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 30.06.2023.

Oslo

S-5142

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

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

Dokumentet består av 14 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

OSLO KOMMUNE

Reguleringsplan for ny vannforsyning Oslo - Stamnett

Reguleringsbestemmelser for alternativ 2

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

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

Planens hensikt

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

Fellesbestemmelser

1 Fellesbestemmelser for hele planområdet

1.1 Overvann

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

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

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

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

For anleggsfasen gjelder pkt. 1.4.2 k.

1.2 Automatisk fredete kulturminner

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

1.3 Miljøkvalitet

1.3.1 Luftoverført støy, strukturlyd og vibrasjoner i anleggsfasen

Luftoverført støy og strukturlyd

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

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

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

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

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

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

b) Fremdriftsplan med synliggjøring av hovedaktiviteter og varighet.

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

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

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

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

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

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

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

1.3.2 Støy i driftsfasen

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

1.3.3 Fossilfri anleggsgjennomføring

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

1.4 Dokumentasjonskrav og særskilt underlag til byggesaksbehandlingen

1.4.1 Utomhus-/landskapsplan

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

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

1.4.2 Plan for anlegg- og riggområder og anleggsfasen

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

a) Utbyggingsfaser.

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

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

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

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

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

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

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

i) Nødvendig omlegging av eksisterende vann- og avløpsanlegg.

j) Nødvendig omlegging av ferdselsforbindelser.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1.4.3 Plan for miljøoppfølging

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

1.4.4 Øvrige dokumentasjonskrav

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

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

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

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

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

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

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

Bestemmelser til arealformål

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

2.1 Vertikalnivå 1

2.1.1 Vannforsyningsanlegg, felt A7 (hele planområdet)

2.1.1.1 Arealbruk

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

2.2 Vertikalnivå 2

2.2.1 Energianlegg, felt E (Trosterud)

2.2.1.1 Arealbruk

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

2.2.1.2 Utnyttelse

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

2.2.1.3 Plassering

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

2.2.1.4 Høyder

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

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

2.2.2.1 Arealbruk

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

2.2.2.2 Utnyttelse

Felt A1 (Disen)

Tillatt utnyttelse er %-BYA= 40.

Felt A2 (Disen)

Tillatt utnyttelse er %-BYA= 100.

Felt A3 (Bjølsen)

Tillatt utnyttelse er %-BYA= 41.

Felt A4 (Stubberud)

Tillatt utnyttelse er %-BYA= 10.

Felt A6 (Haugerud)

Tillatt utnyttelse er %-BYA= 20.

2.2.2.3 Plassering

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

2.2.2.4 Høyder
Felt A1 (Disen)

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

Felt A2 (Disen)

Tillatt maksimal høyde for bebyggelse er kote +141.

Felt A3 (Bjølsen)

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

Felt A4 (Stubberud)

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

Felt A5 (Trosterud)

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

Felt A6 (Haugerud)

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

2.2.2.5 Utforming

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

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

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

2.2.2.6 Avkjørsel og atkomst
Felt A2 (Disen)

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

Felt A3 (Bjølsen)

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

Felt A4 (Stubberud)

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

Felt A5 (Trosterud)

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

Felt A6 (Haugerud)

Atkomst til felt A6 er via felt _KV3.

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

3.1 Vertikalnivå 2

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

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

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

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

3.1.2 Fortau, felt _SF (Stubberud)

3.1.2.1 Arealbruk

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

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

3.1.3.1 Arealbruk

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

4 Grønnstruktur (pbl. § 12-5 nr. 3)

4.1 Vertikalnivå 2

4.1.1 Friområde, felt F (Trosterud)

4.1.1.1 Arealbruk

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

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

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

5.1 Vertikalnivå 1

5.1.1 Felt H190_4, H190_5 (Trosterud, Haugerud)

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

5.1.2 Felt H740_5 (Bjølsen)

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

5.2 Vertikalnivå 2

5.2.1 Fellesbestemmelser for sikrings- og faresoner (hele planområdet)

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

5.2.2 H190 Andre sikringssoner (restriksjoner for anlegg i grunnen)

5.2.2.1 Felt H190_1

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

5.2.2.2 Felt H190_2, H190_3 (Trosterud, Haugerud)

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

5.2.3 H310 Faresone for skred

5.2.3.1 Felt H310-4 (Oset)

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

5.2.3.2 Felt H310-2 og 3 (Stubberud)

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

5.2.4 H320 Faresone for flomfare

5.2.4.1 Felt H320 (Bjølsen)

Inngang til kum må sikres mot 200 års-flom.

5.2.5 H370 Faresone for høyspenningsanlegg

5.2.5.1 Felt H370_1-3 (Stubberud, Trosterud)

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

5.2.6 H740 Båndlegging etter andre lover (energiloven)

5.2.6.1 Felt H740_1 (Bjølsen)

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

5.2.6.2 Felt H740_2-4 (Stubberud, Trosterud)

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

Bestemmelser til bestemmelsesområder

6 Bestemmelsesområde

6.1 #1–8 Midlertidige anlegg- og riggområder

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Vilkår for gjennomføring og rekkefølgebestemmelser

7 Før igangsetting (felt A1–A7)

7.1 Nødvendige støytiltak

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

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

7.2 Nødvendige trafikksikkerhetstiltak

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

7.3 Anlegg for tunnelvann og overvannshåndtering i anleggsfase

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

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

7.4 Fortau

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

7.5 Gangforbindelser

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

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

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

8.1 Overvannsløsning

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

8.2 Utomhusanlegg

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

8.3 Tiltak for nærområdene

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

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

8.4 Tilbakeføring av anleggsvei

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

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

Byrådsavdeling for byutvikling, den 07.01.2022

Oslo

KDP-15

Skal legge tilrette for et velfungerende og attraktivt nærings- område og for gode kollektiveløsninger slik at bilbruken reduseres. Kommunedelplan for Økernområdet.

Vedtaksdato: 26.05.2004
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 199606060
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 5 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

Bestemmelser til KDP for Økernområdet (KDP nr. 15)

Kommunedelplan for Økernområdet, med bestemmelser (§§ 1-7), ble egengodkjent ved bystyrets vedtak av 26.5.2004, sak 241. I fullt format er kommunedelplanens plankart utarbeidet i målestokk 1:5000.

§ 1 Planens rettsvirkning

Planens avgrensing er vist på kart datert 15.02.2002, revidert 13.06.2003 og 09.02.2004.

Arealbruken innenfor planens begrensning er bindende (jfr. PBL § 20-4). Kommunedelplanen skal gjelde foran reguleringsplaner vedtatt før 01.12.2001.

Planen inneholder følgende arealbrukskategorier:
- byggeområder: bolig, næring (forretning, kontor), allmennyttig formål, næring (kontor, lager, industri), offentlig / allmennyttig formål
- friområde
- viktige ledd i kommunikasjonssystemet: offentlig trafikkareal (kjørevei, bane, annet veiareal), vei i tunnel, viktige gang-/sykkelforbindelser

§ 2 Grad av utnytting og bestemmelser om rekkefølge

Kommunedelplanen angir øvre rammer for tomteutnyttelse (TU) og byggehøyder. Endelig TU og byggehøyder skal fastlegges i forbindelse med behandling av reguleringsplan. Bruksareal under terreng skal ikke medregnes i beregning av TU.

2.0 Rekkefølgebestemmelser

For deler av planområdet knyttes grad av utnytting til følgende rekkefølgekrav:
Rekkefølgebestemmelse om infrastrukturtiltak i østlig del av planområdet (gjelder områder med feltbetegnelser N2 og N3) - følgende krav skal være oppfylt:
- Bygging av ny tverrforbindelse mellom Haraldrudveien og Brobekkveien

2.1 Boligområder (feltbetegnelser B og Bn)

Tillatt utnyttelse skal ligge mellom TU=100 % og TU=150 %. Tillatt møne-/gesimshøyde er 28 meter (ca. 8 etasjer). Felter betegnet B skal i hovedsak bygges ut som rene boligområder. Det kan innpasses strøkstjenlig virksomhet. For felter betegnet Bn tillates i tillegg til boliger også næring (forretning, kontor) samt allmennyttige formål. Det tillates ikke etablert forretninger for plasskrevende varegrupper. Dette åpner ikke for lokkløsning med boliger over en fortsatt grøntgrossistvirksomhet.

2.2 Senterområdet (feltbetegnelser S og Sb)

Tillatt utnyttelse er TU=250 %. Tillatt møne-/gesimshøyde er 42 meter (ca. 12 etasjer). Byggehøyder over 42 meter og inntil 70 meter (ca. 12-20 etasjer) kan vurderes gitt at det også fremmes et alternativt planforslag med byggehøyde inntil 42 meter. Felter betegnet Sb kan bygges ut med blandet formål bolig/næring. Øvrige felter (betegnet S) skal nyttes til næringsformål (forretning, kontor) samt allmennyttige formål. Det tillates ikke etablert forretninger for plasskrevende varegrupper. Dersom det i felt Sb beliggende syd for Alnabanen kan oppnås tilfredsstillende miljøforhold, kan det bygges boliger i fra 4. etasje og oppover.

2.3 Næringsområder (feltbetegnelse N1)

Tillatt utnyttelse er TU=150 %. Tillatt møne-/gesimshøyde er 30 meter (ca. 8 etg.). Områdene skal nyttes til næringsformål (kontor, lager, industri). Det tillates etablert forretning for plasskrevende varegrupper, men ikke andre vareslag.

2.4 Næringsområder (feltbetegnelse N2)

Dette området omfattes av rekkefølgebestemmelse. Før oppfylt rekkefølgebestemmelse er tillatt utnyttelse TU=100 %. Etter oppfylt rekkefølgebestemmelse er tillatt utnyttelse TU=150 %. Tillatt møne-/gesimshøyde er 30 meter (ca. 8 etg.). Områdene skal nyttes til næringsformål (kontor, lager, industri). Det tillates etablert forretning for plasskrevende varegrupper, men ikke andre vareslag.

2.5 Næringsområder (feltbetegnelse N3)
Dette området omfattes av rekkefølgebestemmelse. Før oppfylt rekkefølgebestemmelse er tillatt utnyttelse TU=100 %. Tillatt møne-/gesimshøyde er 20 meter (ca. 5 etg.). Etter oppfylt rekkefølgebestemmelse er tillatt utnyttelse TU=125 %. Områdene skal nyttes til næringsformål (kontor, lager, industri). Det tillates etablert forretning for plasskrevende varegrupper, men ikke andre vareslag.

§ 3 Plankrav

Bygge- og anleggstiltak etter PBL §§ 81, 86a, 86b og 93 samt fradeling til slike formål må ikke settes i gang før de inngår i godkjent reguleringsplan som er utarbeidet i samsvar med bestemmelser og retningslinjer i denne kommunedelplanen.

Det kan gjøres unntak fra kravet om utarbeidelse av ny reguleringsplan dersom tiltaket og/eller fradelingen er innenfor rammene til gjeldende (gammel) reguleringsplan og kommunedelplanen for Økernområdet.

§ 4 Krav til utforming

4.1 Krav til utforming av bebyggelse
Innenfor byggeområder for næring skal det i reguleringsplan sikres at det etableres parkbelte i minst 5 meters bredde langs alle offentlige veier. Unntatt fra dette er senterområdet - særskilt Ulvenveien - samt langs Kabelgata, der nye bygninger og anlegg skal gis et bymessig uttrykk med fasader orientert mot vei/gate.

Nye bygninger og anlegg skal følge anbefalte orienterings- og akseretninger som vist på plankartet.

Ubebygd areal skal holdes i ryddig og ordentlig stand. Det tillates ikke utendørs lagring. Der forhold ved bruk av ubebygd areal kan gjøre opphold og ferdsel farlig, kan kommunen pålegge eier å gjennomføre nødvendige sikringstiltak.

Det stilles like strenge krav til estetikk og arkitektur for næringsbygg som for boligbygg.

4.2 Krav til utforming av veier og gater
Disponering av veibredder innenfor planområdet:
Store Ringvei (delvis i tunnel) skal bygges ut til 6 felt gjennomgående. Østre Aker vei, Ulvensplitten og Økernveien sør for Alnabanen skal ha 4 felt, og Brobekkveien mellom Østre Aker vei og Alf Bjerckes vei skal bygges ut til tilsvarende. Alle øvrige offentlige veier skal ha 2 gjennomgående kjørefelt.

Alle offentlige veier skal planlegges med tosidig fortau / gangvei. Nedbygd Store Ringvei mellom Sinsen og Økern (Dag Hammarskjølds vei) skal anlegges med tosidig gangvei, sykkelfelt og trebeplantning.

Det skal legges til rette for lokkoverbygging over Store Ringvei ved Økern senter (som vist på plankartet).

Nye veianlegg (inkludert tunnelportaler og andre konstruksjoner) skal gis en bytilpasset og arealeffektiv utforming, der estetiske hensyn skal vektlegges.

Større, åpne arealer mellom veianleggene (annet veiareal) skal behandles parkmessig.

§ 5 Parkering

Den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm for Oslo skal legges til grunn.

For boligområdene og sentralområdet skal utendørsparkering ikke utgjøre mer enn 10 % av tomtearealet, og for næringsområdene ikke mer enn 30 % av tomtearealet.

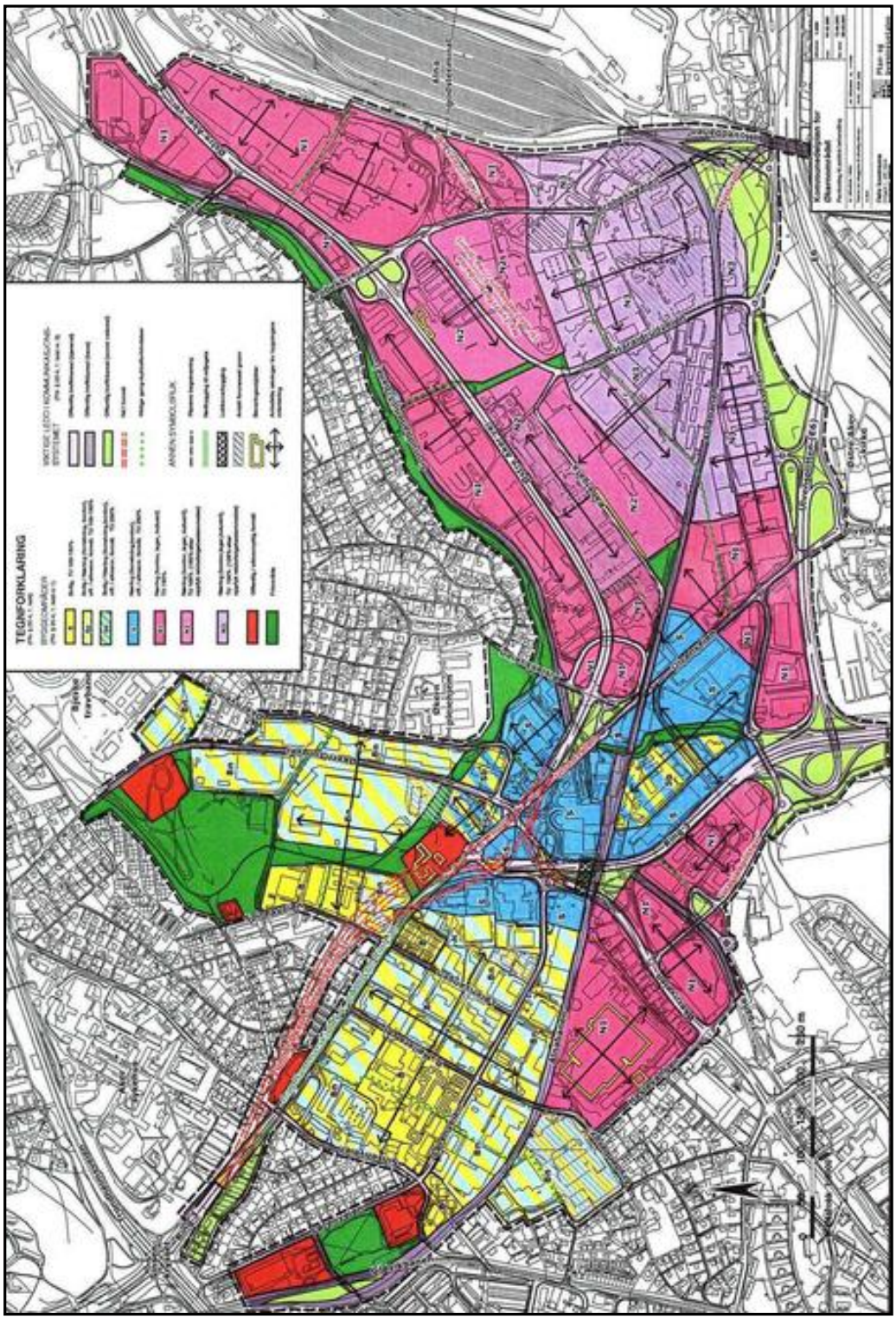
§ 6 Støy- og luftforurensing

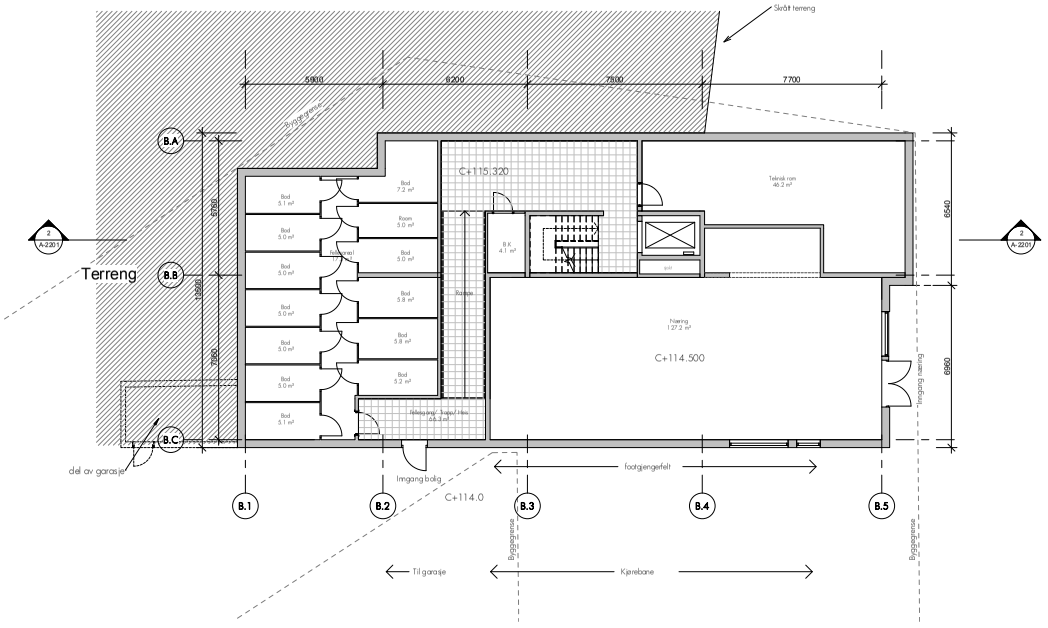
Den til enhver tid fastsatte statlige forskrift om grenseverdier for lokal luftforurensing og støy skal gjelde. Ved fasadeisoleringstiltak skal Folkehelsas normer for inneklima legges til grunn.

For veitrafikkstøy gjelder Miljøverndepartementets rundskriv T-8/79, eller senere vedtatte forskrifter / retningslinjer som erstatter dette.

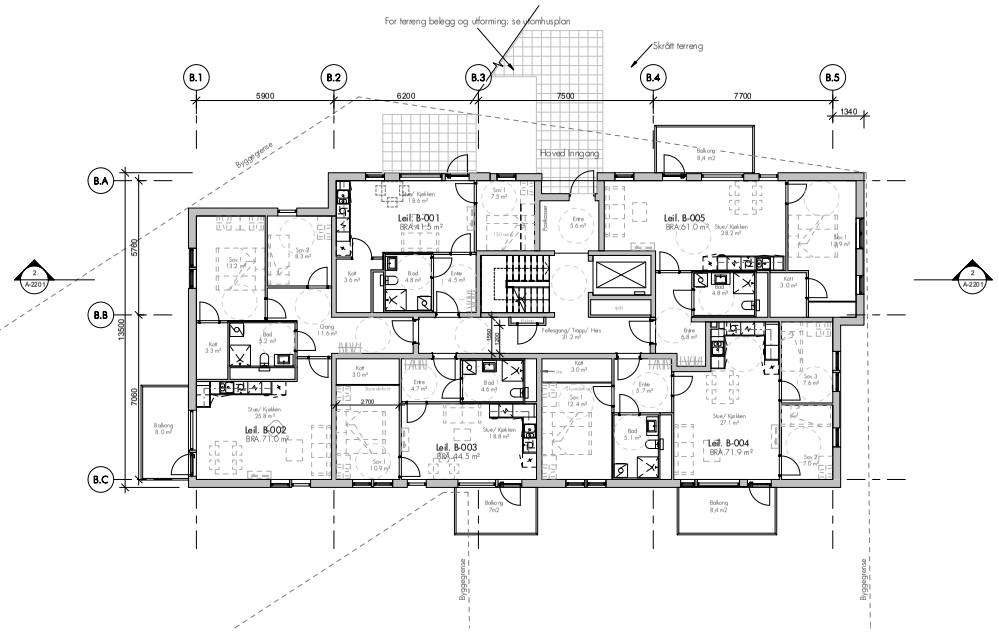
§ 7 Områder med antatt betydelig forurenset grunn

Områder merket antatt betydelig forurenset grunn skal undersøkes i samråd med forurensingsmyndighet før behandling av søknad som krever tillatelse etter PBL §§ 81, 86a, 86b og 93 samt fradeling til slike formål.


TEGNFORKLARING



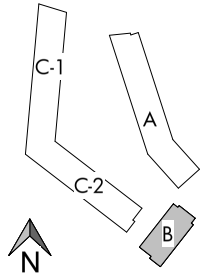
1 A-0201 . Plan 01



2 A-0201 . Plan 02

-13 boder i 1 etg.

Rev	Dato	Tekst	Tegn.	Kontr.



BETONMAST

Prosjekterende
BETONMAST SELVAAGBYGG AS

Tegningsstatus
Rammesøknad

BYGGHERRE
Selvaag Bolig

PROSJEKT
Økern Torgvei 30

HUS	FELT	GÅRDSNR	BRUKSNR
B	Syd	123	684

TEGNING OMFATTER
PLAN 1-2 etasje

Målestokk	Dato	Tegnet av:	Kontrollert av:
1 : 100	18.06.2014	AHHy	BSA

Prosjekt nr.:	Tegning nr.:	Rev.:
24100125	A-0201	

Prosjekt nr.:	Tegning nr.:	Rev:
24100125	A-0201	

04.07.2014 16:04:29 C:\Project\1 Økern Torgvei 30\Hus B\Hus B.rvt

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2016/1141727/200
Attesteringstidspunkt 2026-02-25 12:14

Melding til tinglysing

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

Løpenummer for forretning: 602090209
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

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

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
945958405	GARTNERHALLEN SA		Postboks 111 Alnabru, 0614 OSLO

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

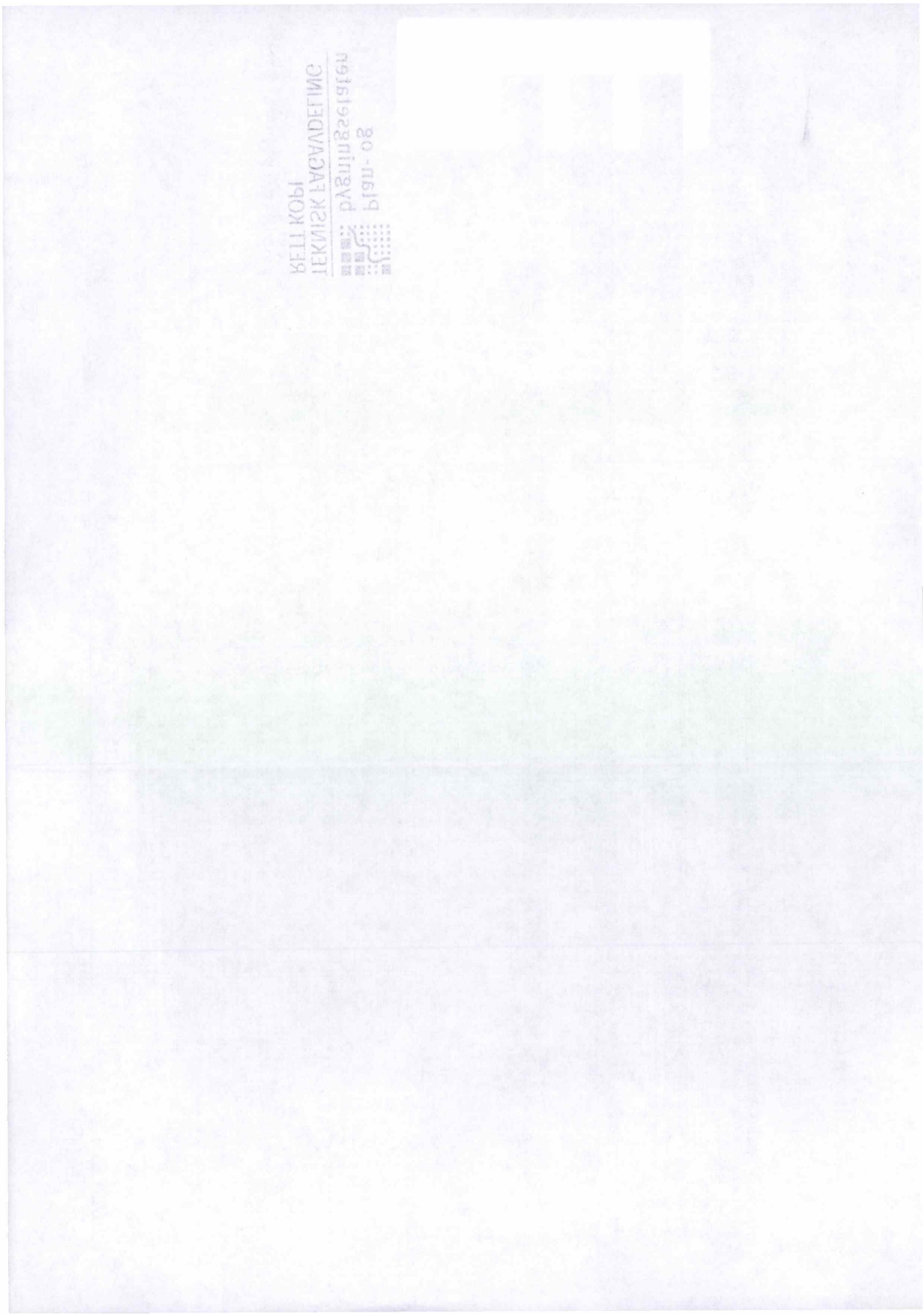
Knr	Gnr	Bnr
0301	123	1381

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	123	1381	0	1	87 / 15112	Boligseksjon	Ja	Ja
0301	123	1381	0	2	44 / 15112	Boligseksjon	Ja	Ja
0301	123	1381	0	3	80 / 15112	Boligseksjon	Ja	Ja
0301	123	1381	0	4	65 / 15112	Boligseksjon	Ja	Ja
0301	123	1381	0	5	101 / 15112	Boligseksjon	Nei	Ja
0301	123	1381	0	6	76 / 15112	Boligseksjon	Ja	Ja
0301	123	1381	0	7	62 / 15112	Boligseksjon	Ja	Ja
0301	123	1381	0	8	87 / 15112	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	123	1381	0	9	44 / 15112	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	123	1381	0	10	65 / 15112	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	123	1381	0	11	42 / 15112	Boligseksjon	Ja	Ja
0301	123	1381	0	12	55 / 15112	Boligseksjon	Ja	Ja
0301	123	1381	0	13	80 / 15112	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	123	1381	0	14	48 / 15112	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	123	1381	0	15	74 / 15112	Boligseksjon	Ja	Ja
0301	123	1381	0	16	83 / 15112	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	123	1381	0	17	62 / 15112	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	123	1381	0	18	76 / 15112	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	123	1381	0	19	58 / 15112	Boligseksjon	Ja	Ja

Doknr: 1141727 Tinglyst: 08.12.2016
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
RETT KOPI
02.12.2016, MaD



Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	123	1381	0	20	62 / 15112	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	123	1381	0	21	87 / 15112	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	123	1381	0	22	44 / 15112	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	123	1381	0	23	65 / 15112	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	123	1381	0	24	42 / 15112	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	123	1381	0	25	55 / 15112	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	123	1381	0	26	80 / 15112	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	123	1381	0	27	48 / 15112	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	123	1381	0	28	74 / 15112	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	123	1381	0	29	83 / 15112	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	123	1381	0	30	62 / 15112	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	123	1381	0	31	76 / 15112	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	123	1381	0	32	58 / 15112	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	123	1381	0	33	62 / 15112	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	123	1381	0	34	87 / 15112	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	123	1381	0	35	44 / 15112	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	123	1381	0	36	65 / 15112	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	123	1381	0	37	42 / 15112	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	123	1381	0	38	55 / 15112	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	123	1381	0	39	80 / 15112	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	123	1381	0	40	48 / 15112	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	123	1381	0	41	74 / 15112	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	123	1381	0	42	83 / 15112	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	123	1381	0	43	62 / 15112	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	123	1381	0	44	76 / 15112	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	123	1381	0	45	58 / 15112	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	123	1381	0	46	62 / 15112	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	123	1381	0	47	87 / 15112	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	123	1381	0	48	44 / 15112	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	123	1381	0	49	65 / 15112	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	123	1381	0	50	42 / 15112	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	123	1381	0	51	55 / 15112	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	123	1381	0	52	80 / 15112	Boligseksjon	Ja	Nei

02.12.2016 09.27 Side 2 av 8

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	123	1381	0	53	48 / 15112	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	123	1381	0	54	74 / 15112	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	123	1381	0	55	83 / 15112	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	123	1381	0	56	62 / 15112	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	123	1381	0	57	76 / 15112	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	123	1381	0	58	58 / 15112	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	123	1381	0	59	62 / 15112	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	123	1381	0	60	87 / 15112	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	123	1381	0	61	44 / 15112	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	123	1381	0	62	65 / 15112	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	123	1381	0	63	42 / 15112	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	123	1381	0	64	55 / 15112	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	123	1381	0	65	80 / 15112	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	123	1381	0	66	48 / 15112	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	123	1381	0	67	74 / 15112	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	123	1381	0	68	83 / 15112	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	123	1381	0	69	62 / 15112	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	123	1381	0	70	76 / 15112	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	123	1381	0	71	58 / 15112	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	123	1381	0	72	100 / 15112	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	123	1381	0	73	90 / 15112	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	123	1381	0	74	113 / 15112	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	123	1381	0	75	78 / 15112	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	123	1381	0	76	72 / 15112	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	123	1381	0	77	109 / 15112	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	123	1381	0	78	101 / 15112	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	123	1381	0	79	41 / 15112	Boligseksjon	Ja	Ja
0301	123	1381	0	80	71 / 15112	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	123	1381	0	81	44 / 15112	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	123	1381	0	82	72 / 15112	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	123	1381	0	83	61 / 15112	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	123	1381	0	84	41 / 15112	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	123	1381	0	85	71 / 15112	Boligseksjon	Ja	Nei

02.12.2016 09.27

Side 3 av 8

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	123	1381	0	86	44 / 15112	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	123	1381	0	87	72 / 15112	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	123	1381	0	88	69 / 15112	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	123	1381	0	89	41 / 15112	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	123	1381	0	90	71 / 15112	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	123	1381	0	91	44 / 15112	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	123	1381	0	92	72 / 15112	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	123	1381	0	93	69 / 15112	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	123	1381	0	94	41 / 15112	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	123	1381	0	95	71 / 15112	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	123	1381	0	96	44 / 15112	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	123	1381	0	97	72 / 15112	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	123	1381	0	98	69 / 15112	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	123	1381	0	99	41 / 15112	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	123	1381	0	100	71 / 15112	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	123	1381	0	101	44 / 15112	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	123	1381	0	102	72 / 15112	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	123	1381	0	103	69 / 15112	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	123	1381	0	104	57 / 15112	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	123	1381	0	105	76 / 15112	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	123	1381	0	106	72 / 15112	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	123	1381	0	107	69 / 15112	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	123	1381	0	108	118 / 15112	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	123	1381	0	109	72 / 15112	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	123	1381	0	110	69 / 15112	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	123	1381	0	111	100 / 15112	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	123	1381	0	112	72 / 15112	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	123	1381	0	113	69 / 15112	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	123	1381	0	114	74 / 15112	Boligseksjon	Ja	Ja
0301	123	1381	0	115	58 / 15112	Boligseksjon	Ja	Ja
0301	123	1381	0	116	64 / 15112	Boligseksjon	Ja	Ja
0301	123	1381	0	117	58 / 15112	Boligseksjon	Ja	Ja
0301	123	1381	0	118	60 / 15112	Boligseksjon	Ja	Ja

02.12.2016 09.27

Side 4 av 8

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2016/1141727/200
Attesteringstidspunkt 2026-02-25 12:14

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	123	1381	0	119	58 / 15112	Boligseksjon	Ja	Ja
0301	123	1381	0	120	73 / 15112	Boligseksjon	Ja	Ja
0301	123	1381	0	121	56 / 15112	Boligseksjon	Ja	Ja
0301	123	1381	0	122	87 / 15112	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	123	1381	0	123	44 / 15112	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	123	1381	0	124	65 / 15112	Boligseksjon	Ja	Ja
0301	123	1381	0	125	42 / 15112	Boligseksjon	Ja	Ja
0301	123	1381	0	126	71 / 15112	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	123	1381	0	127	58 / 15112	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	123	1381	0	128	63 / 15112	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	123	1381	0	129	69 / 15112	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	123	1381	0	130	52 / 15112	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	123	1381	0	131	72 / 15112	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	123	1381	0	132	58 / 15112	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	123	1381	0	133	71 / 15112	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	123	1381	0	134	61 / 15112	Boligseksjon	Ja	Ja
0301	123	1381	0	135	58 / 15112	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	123	1381	0	136	71 / 15112	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	123	1381	0	137	63 / 15112	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	123	1381	0	138	58 / 15112	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	123	1381	0	139	73 / 15112	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	123	1381	0	140	62 / 15112	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	123	1381	0	141	87 / 15112	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	123	1381	0	142	44 / 15112	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	123	1381	0	143	65 / 15112	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	123	1381	0	144	42 / 15112	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	123	1381	0	145	71 / 15112	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	123	1381	0	146	58 / 15112	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	123	1381	0	147	74 / 15112	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	123	1381	0	148	69 / 15112	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	123	1381	0	149	52 / 15112	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	123	1381	0	150	87 / 15112	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	123	1381	0	151	58 / 15112	Boligseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	123	1381	0	152	71 / 15112	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	123	1381	0	153	72 / 15112	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	123	1381	0	154	58 / 15112	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	123	1381	0	155	71 / 15112	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	123	1381	0	156	75 / 15112	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	123	1381	0	157	58 / 15112	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	123	1381	0	158	73 / 15112	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	123	1381	0	159	62 / 15112	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	123	1381	0	160	87 / 15112	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	123	1381	0	161	44 / 15112	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	123	1381	0	162	65 / 15112	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	123	1381	0	163	42 / 15112	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	123	1381	0	164	71 / 15112	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	123	1381	0	165	58 / 15112	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	123	1381	0	166	74 / 15112	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	123	1381	0	167	69 / 15112	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	123	1381	0	168	58 / 15112	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	123	1381	0	169	98 / 15112	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	123	1381	0	170	87 / 15112	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	123	1381	0	171	58 / 15112	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	123	1381	0	172	71 / 15112	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	123	1381	0	173	72 / 15112	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	123	1381	0	174	58 / 15112	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	123	1381	0	175	71 / 15112	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	123	1381	0	176	75 / 15112	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	123	1381	0	177	58 / 15112	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	123	1381	0	178	73 / 15112	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	123	1381	0	179	62 / 15112	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	123	1381	0	180	87 / 15112	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	123	1381	0	181	44 / 15112	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	123	1381	0	182	65 / 15112	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	123	1381	0	183	42 / 15112	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	123	1381	0	184	71 / 15112	Boligseksjon	Ja	Nei

02.12.2016 09.27 Side 6 av 8

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2016/1141727/200
Attesteringstidspunkt 2026-02-25 12:14

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	123	1381	0	185	58 / 15112	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	123	1381	0	186	74 / 15112	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	123	1381	0	187	69 / 15112	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	123	1381	0	188	58 / 15112	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	123	1381	0	189	98 / 15112	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	123	1381	0	190	87 / 15112	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	123	1381	0	191	58 / 15112	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	123	1381	0	192	71 / 15112	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	123	1381	0	193	72 / 15112	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	123	1381	0	194	58 / 15112	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	123	1381	0	195	71 / 15112	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	123	1381	0	196	75 / 15112	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	123	1381	0	197	58 / 15112	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	123	1381	0	198	73 / 15112	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	123	1381	0	199	75 / 15112	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	123	1381	0	200	112 / 15112	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	123	1381	0	201	74 / 15112	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	123	1381	0	202	69 / 15112	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	123	1381	0	203	58 / 15112	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	123	1381	0	204	98 / 15112	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	123	1381	0	205	87 / 15112	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	123	1381	0	206	112 / 15112	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	123	1381	0	207	84 / 15112	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	123	1381	0	208	127 / 15112	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	123	1381	0	209	74 / 15112	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	123	1381	0	210	69 / 15112	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	123	1381	0	211	58 / 15112	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	123	1381	0	212	98 / 15112	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	123	1381	0	213	87 / 15112	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	123	1381	0	214	125 / 15112	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	123	1381	0	215	123 / 15112	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	123	1381	0	216	98 / 15112	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	123	1381	0	217	101 / 15112	Boligseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	123	1381	0	218	88 / 15112	Næringseksjon	Ja	Nei
0301	123	1381	0	219	162 / 15112	Næringseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2016/1141727/200
Attesteringstidspunkt 2026-02-25 12:14

Etter tinglysing returneres begjæringsskjemaet til
Org.nr.: 971 040 823
Oslo kommune,
Plan- og bygningsetaten,
Postadresse: Boks 364 sentrum, 0102 Oslo

☒ **Begjæring om oppdeling i eierseksjoner**
☐ **Begjæring om reseksjonering**

Kun opplysninger i feltene 1 - 4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen som begjæres seksjonert

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
0301	OSLO	123	138		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) [1]	Navn	Seksjonsnr. [2]	Ideell andel [3]
945958405	Gartnerhallen SA		1/1

3. Begjæring. Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det framgår av etterstående fordelingsliste

S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]
1	SE VEDLEGG			11				21				31			
2				12				22				32			
3				13				23				33			
4				14				24				34			
5				15				25				35			
6				16				26				36			
7				17				27				37			
8				18				28				38			
9				19				29				39			
10				20				30				40			
SUM BRØK				SUM BRØK				SUM BRØK				SUM BRØK			

SUM BRØK (TELLERE) **= NEVNER I SAMEIEBRØKEN**

4. Supplerende tekst [7]

OBS ! Her påføres kun opplysninger som kan og skal tinglyses.
Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i. Eventuelt på hvilken måte fellesarealene berøres.

Signaturer

Rubrikk for underskrifter finnes nederst på side 2. (Felt 7) Da skjemaet består av løse ark, kreves imidlertid signering også her.

e.f. Karianne Hoffart
Advokat

©Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten . Seksjoneringsbegjæring - side Side 1 av 3

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a)	☒	seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
		eller
	☐	seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd.
b)	☒	seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i bygningen.
c)	☒	inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter.
d)	☒	bruksenhetenes formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
		eller
	☐	det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven.
e)	☒	ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov.
f)	☒	areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett.
g)	☒	hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom.
h)	☒	hver boligseksjon har kjøkken, bad og WC innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og WC er i eget eller egne rom,
		eller
	☐	boligseksjonen er en fritidsbolig,
		eller
	☐	alle boligene inngår i en samleseksjon bolig
i)	☒	det er fastsatt vedtekter (Jfr. ESL § 28)

UNDERTEGNEDE ER KJENT MED AT DET ER STRAFFBART Å AVGI ELLER BENYTTE URIKTIG ERKLÆRING - JFR. STRAFFELOVENS § 365.

6. Tegninger m.v.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert.
Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:
a) Situasjonsplan (ESL § 7, 2. ledd)
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (ESL § 7, 2. ledd)
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke sendes til tinglysing.)
d) Vedtekter (ESL § 28). (Skal ikke sendes til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (ESL §§ 12 og 13)

7. Underskrifter

Sted og dato	Underskrift [8]	Navn gjentas med blokkbokst.	Ektefelle/registrert partner [9]
Oslo 8/4/16	e.f.	Karianne Hoffart Advokat	

8. Styrets samtykke m.v. ved reseksjonering [10]

☐ Styret samtykker til reseksjonering (ESL § 12)

eller

☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (ESL § 30)

Sted og dato	Underskrift [11]	Navn gjentas med blokkbokst.

9. Kommunens tillatelse til seksjonering

☐ Befaring er foretatt

☒ Målebrevskart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [12]

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

Oslo kommune erklærer at tillatelse til seksjonering / reseksjonering er gitt for:

Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	
123	1381		1-219	**i Oslo kommune**

Dato	Underskrift	Stempel
18.10.16		Plan- og bygningsetaten TEKNISK FAGAVDELING

Noter:

1) Det er enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
2) Seksjonsnummer angis kun ved reseksjonering.
3) Feltet for ideell andel utfylles dersom det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon; N=næringsseksjon; SB=samleseksjon bolig; SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk. I rubrikken angis kun telleren (som heltall). Alle tellerne summeres ned, og summen utgjør da sameiebrøkens nevner.
6) B=tilleggsdel i bygning; G=tilleggsdel i tomt; BG=tilleggsdel både i bygning og tomt.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter ESL § 25, 1. ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg - jfr. § 25, 3. ledd. Panterett inntatt i seksjoneringsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Underskrift fra hjemmelshaver (ESL § 7) eller styret (ESL § 13)
9) Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres.
10) Etter ESL § 12 skal styret i noen tilfelle samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet - jfr. ESL § 30.
11) Styremedlemmenes underskriftsfullmakt må dokumenteres gjennom bekreftet kopi av årsmøteprotokoll el.l.
12) Kommunen skal - dersom måledokument utarbeides - vedlegge dette sammen med tinglysingsgjenpart.

©Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten . Seksjoneringsbegjæring - side Side 3 av 3

Vedlegg til skjema for seksjoneringsbegjæring pkt. 3

Gnr. 123 Bnr. 138 OSLO

3. Begjæring. Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.nr.	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr.	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr.	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
1	B	87	BG	76	B	72	B	151	B	58	B
2	B	44	BG	77	B	109	B	152	B	71	B
3	B	80	BG	78	B	101	B	153	B	72	B
4	B	65	BG	79	B	41	BG	154	B	58	B
5	B	101	G	80	B	71	B	155	B	71	B
6	B	76	BG	81	B	44	B	156	B	75	B
7	B	62	BG	82	B	72	B	157	B	58	B
8	B	87	B	83	B	61	B	158	B	73	B
9	B	44	B	84	B	41	B	159	B	62	B
10	B	65	B	85	B	71	B	160	B	87	B
11	B	42	BG	86	B	44	B	161	B	44	B
12	B	55	BG	87	B	72	B	162	B	65	B
13	B	80	B	88	B	69	B	163	B	42	B
14	B	48	B	89	B	41	B	164	B	71	B
15	B	74	BG	90	B	71	B	165	B	58	B
16	B	83	B	91	B	44	B	166	B	74	B
17	B	62	B	92	B	72	B	167	B	69	B
18	B	76	B	93	B	69	B	168	B	58	B
19	B	58	BG	94	B	41	B	169	B	98	B
20	B	62	B	95	B	71	B	170	B	87	B
21	B	87	B	96	B	44	B	171	B	58	B
22	B	44	B	97	B	72	B	172	B	71	B
23	B	65	B	98	B	69	B	173	B	72	B
24	B	42	B	99	B	41	B	174	B	58	B
25	B	55	B	100	B	71	B	175	B	71	B
26	B	80	B	101	B	44	B	176	B	75	B
27	B	48	B	102	B	72	B	177	B	58	B
28	B	74	B	103	B	69	B	178	B	73	B
29	B	83	B	104	B	57	B	179	B	62	B
30	B	62	B	105	B	76	B	180	B	87	B
31	B	76	B	106	B	72	B	181	B	44	B
32	B	58	B	107	B	69	B	182	B	65	B
33	B	62	B	108	B	118	B	183	B	42	B
34	B	87	B	109	B	72	B	184	B	71	B
35	B	44	B	110	B	69	B	185	B	58	B
36	B	65	B	111	B	100	B	186	B	74	B
37	B	42	B	112	B	72	B	187	B	69	B
38	B	55	B	113	B	69	B	188	B	58	B
39	B	80	B	114	B	74	BG	189	B	98	B
40	B	48	B	115	B	58	BG	190	B	87	B
41	B	74	B	116	B	64	BG	191	B	58	B
42	B	83	B	117	B	58	BG	192	B	71	B
43	B	62	B	118	B	60	BG	193	B	72	B
44	B	76	B	119	B	58	BG	194	B	58	B
45	B	58	B	120	B	73	BG	195	B	71	B
46	B	62	B	121	B	56	BG	196	B	75	B
47	B	87	B	122	B	87	B	197	B	58	B
48	B	44	B	123	B	44	B	198	B	73	B
49	B	65	B	124	B	65	BG	199	B	75	B
50	B	42	B	125	B	42	BG	200	B	112	B
51	B	55	B	126	B	71	B	201	B	74	B
52	B	80	B	127	B	58	B	202	B	69	B
53	B	48	B	128	B	63	B	203	B	58	B
54	B	74	B	129	B	69	B	204	B	98	B
55	B	83	B	130	B	52	B	205	B	87	B
56	B	62	B	131	B	72	B	206	B	112	B
57	B	76	B	132	B	58	B	207	B	84	B
58	B	58	B	133	B	71	B	208	B	127	B
59	B	62	B	134	B	61	BG	209	B	74	B
60	B	87	B	135	B	58	B	210	B	69	B
61	B	44	B	136	B	71	B	211	B	58	B
62	B	65	B	137	B	63	B	212	B	98	B
63	B	42	B	138	B	58	B	213	B	87	B
64	B	55	B	139	B	73	B	214	B	125	B
65	B	80	B	140	B	62	B	215	B	123	B
66	B	48	B	141	B	87	B	216	B	98	B
67	B	74	B	142	B	44	B	217	B	101	B
68	B	83	B	143	B	65	B	218	N	88	B
69	B	62	B	144	B	42	B	219	N	162	B
70	B	76	B	145	B	71	B				
71	B	58	B	146	B	58	B				
72	B	100	B	147	B	74	B				
73	B	90	B	148	B	69	B				
74	B	113	B	149	B	52	B				
75	B	78	B	150	B	87	B				
SUM BRØK		5014		SUM BRØK		4881		SUM BRØK		5217	

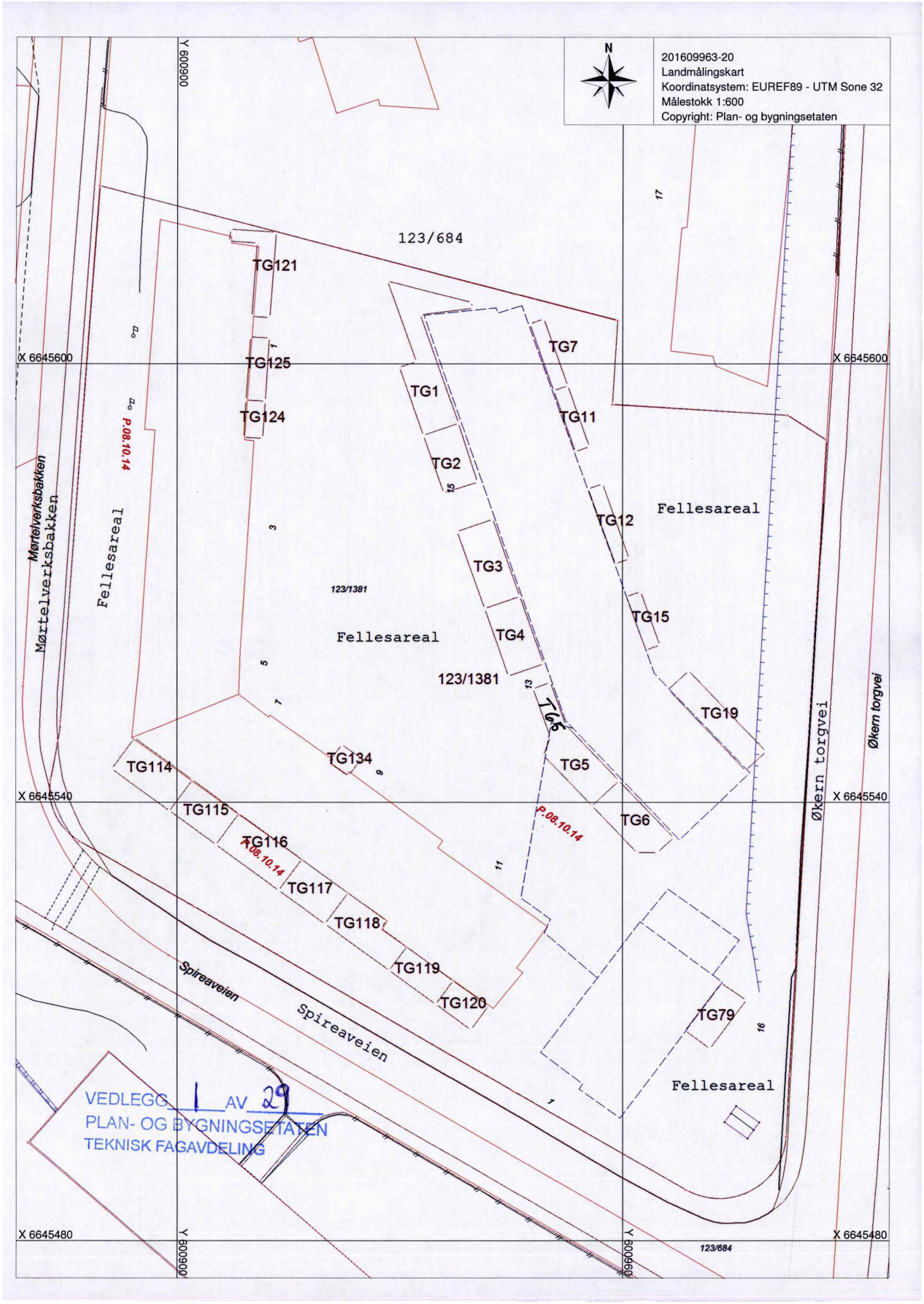
SUM BRØK (TELLERE) 15112 **= NEVNER I SAMEIEBRØKEN**

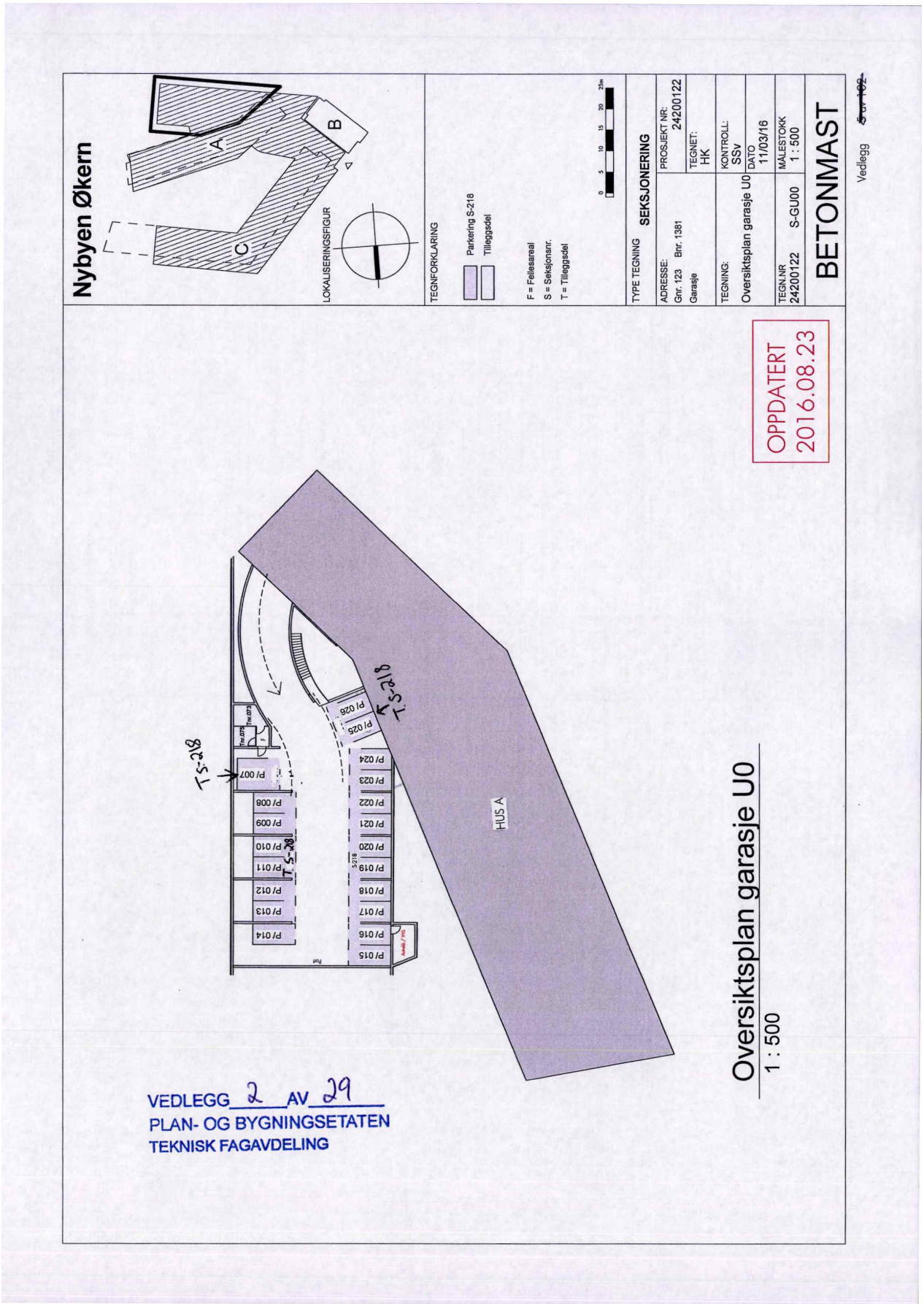
Signaturer
Dato 13.04.16

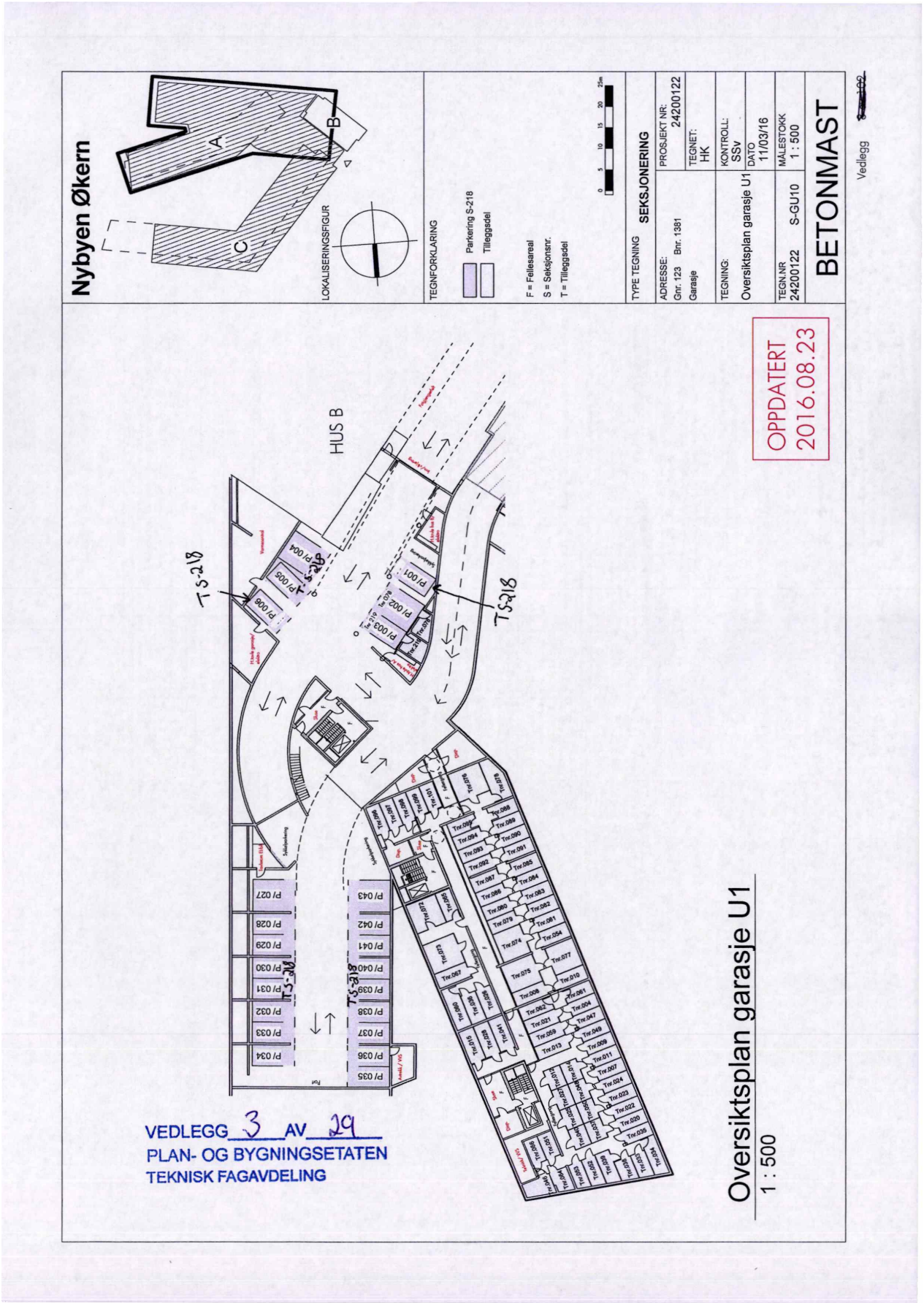
for Hjemmelshaver Gartnerhallen SA, org nr. 945958405

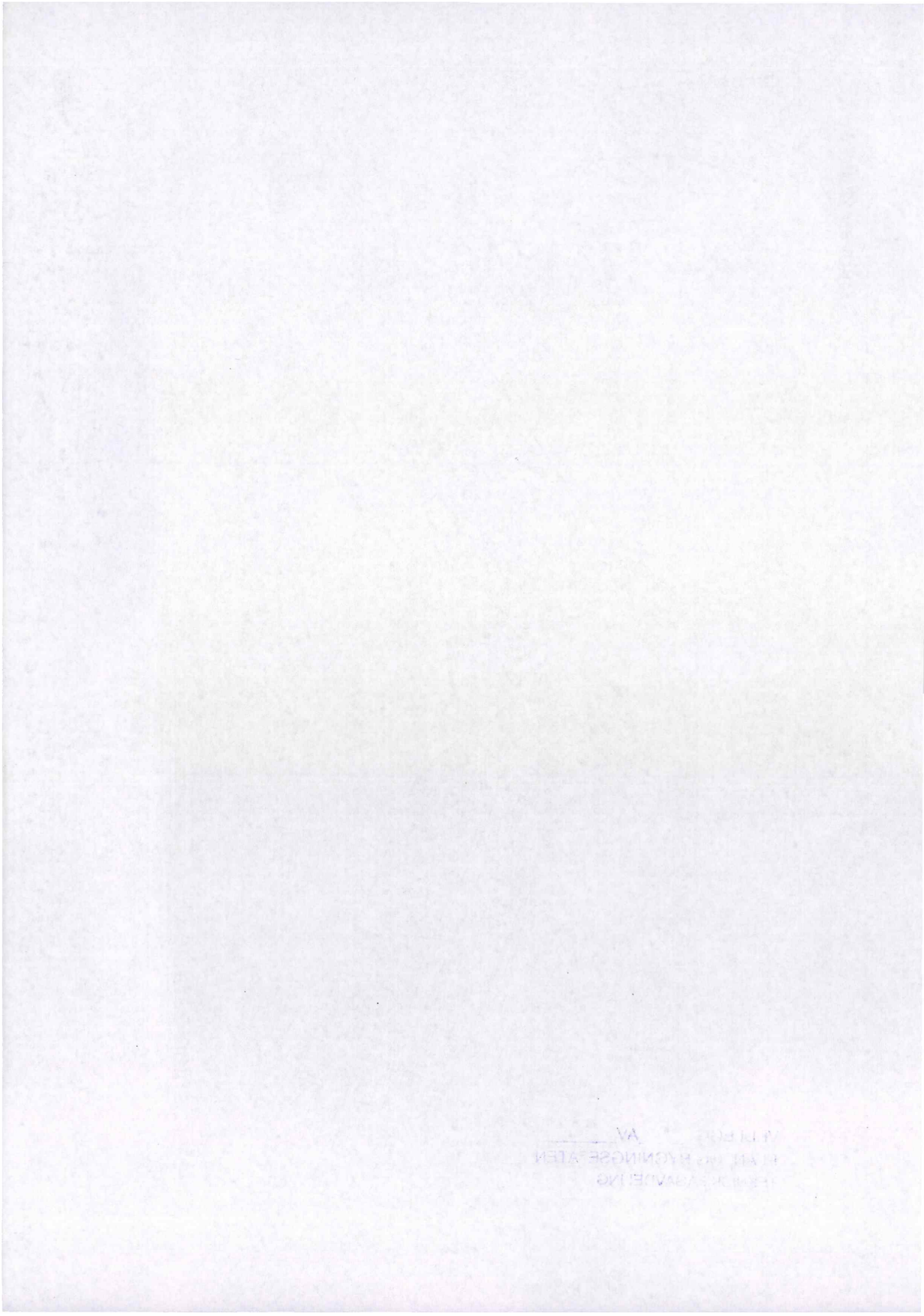
Karianne Hoffart
Advokat

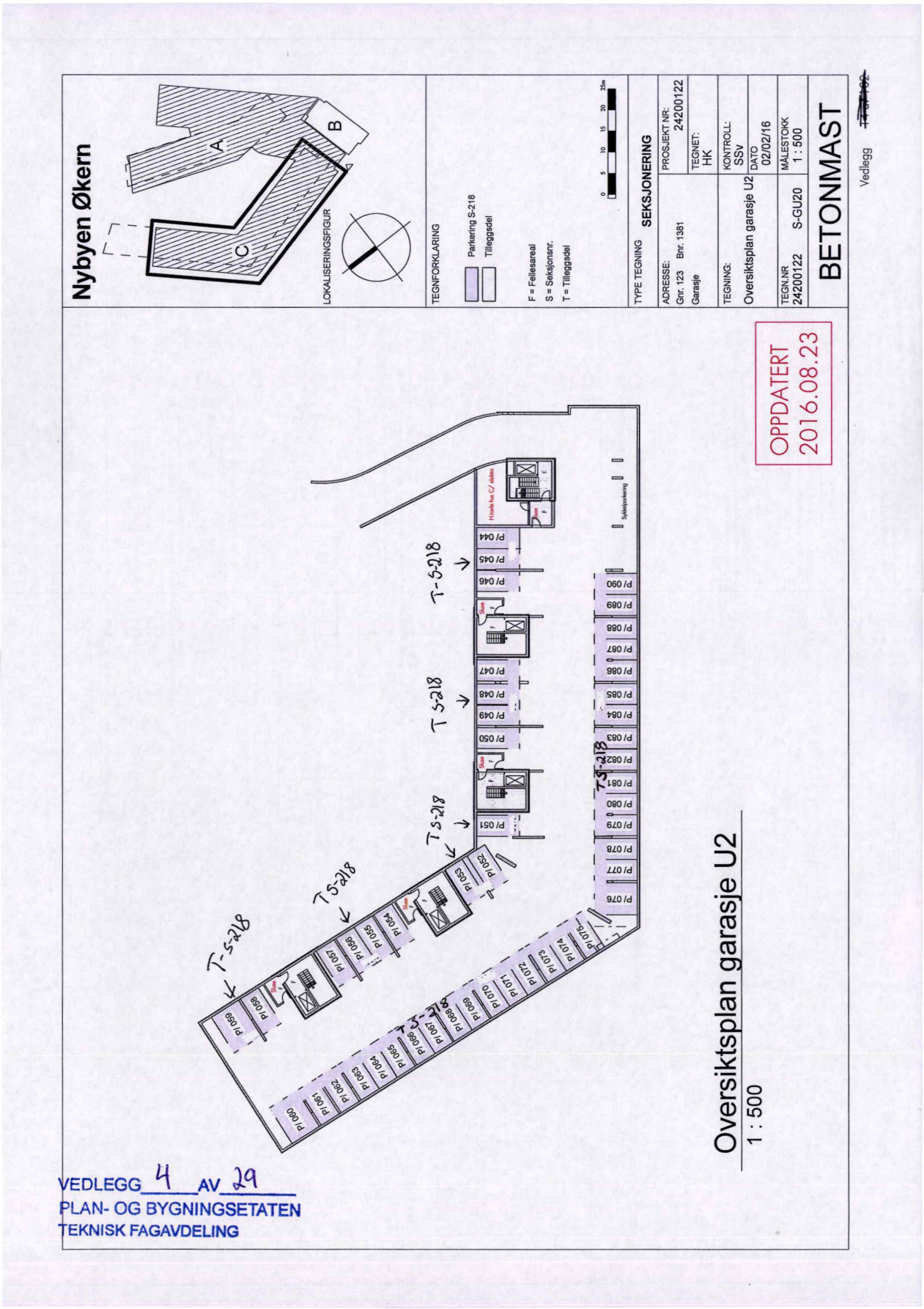
Espen Jørgensen 7/9-16. Mangler

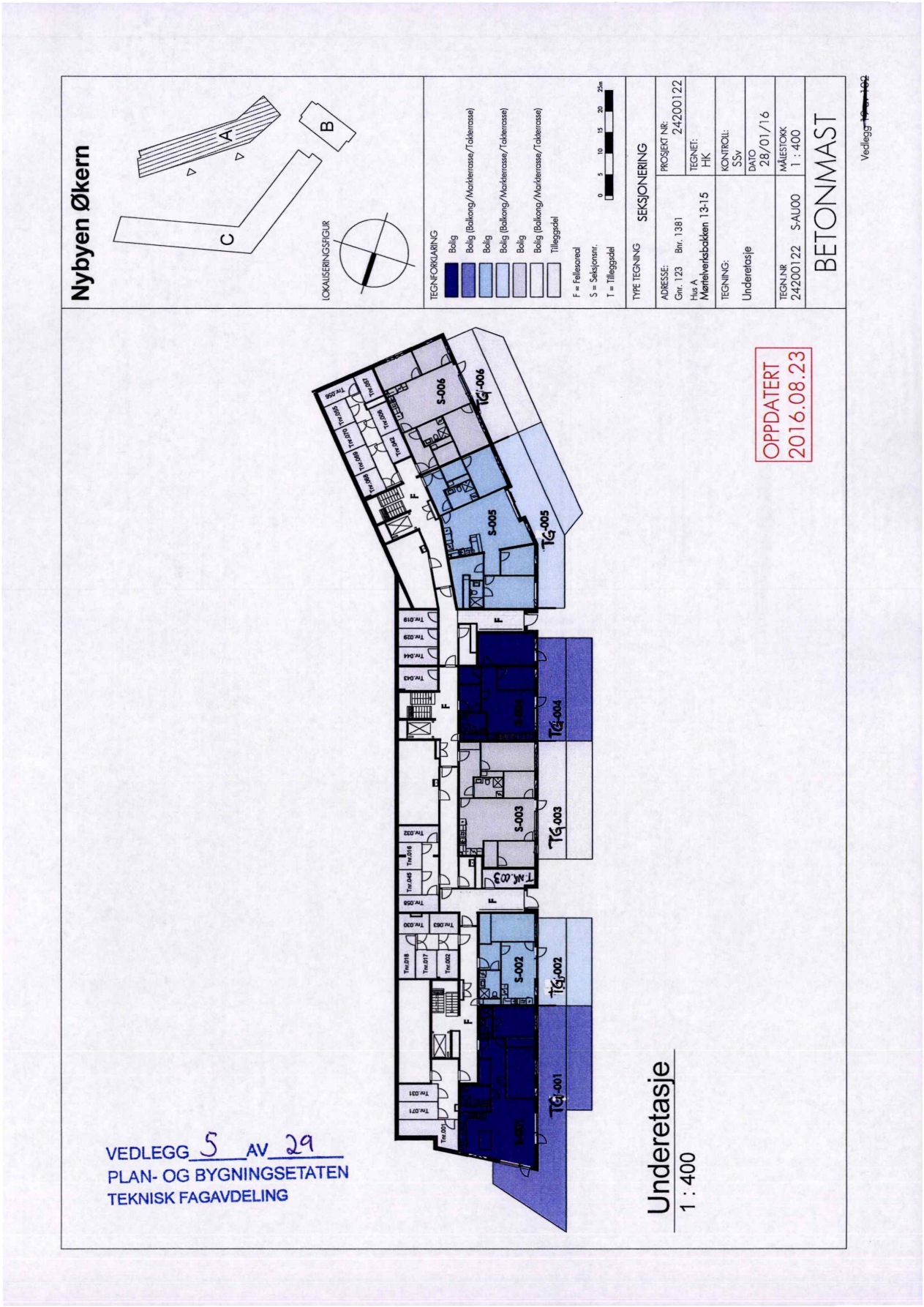

N
201609963-20
Landmålingskart
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM Sone 32
Målestokk 1:600
Copyright: Plan- og bygningsetaten
123/684
TG121
TG125
TG124
TG7
TG1
TG11
TG2
TG12
Fellesareal
TG3
TG15
123/1381
Fellesareal
TG4
123/1381
TG19
TG5
TG134
TG114
TG6
TG115
TG116
TG117
TG118
TG119
TG120
TG79
Fellesareal
Møtelverksbakken
Fellesareal
Økern torgvei
Økern torgvei
Spireaveien
Spireaveien
P.08.10.14
P.08.10.14
P.08.10.14
X 6645600
X 6645540
X 6645480
Y 6009000
Y 6009060
123/684
VEDLEGG 1 AV 29
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

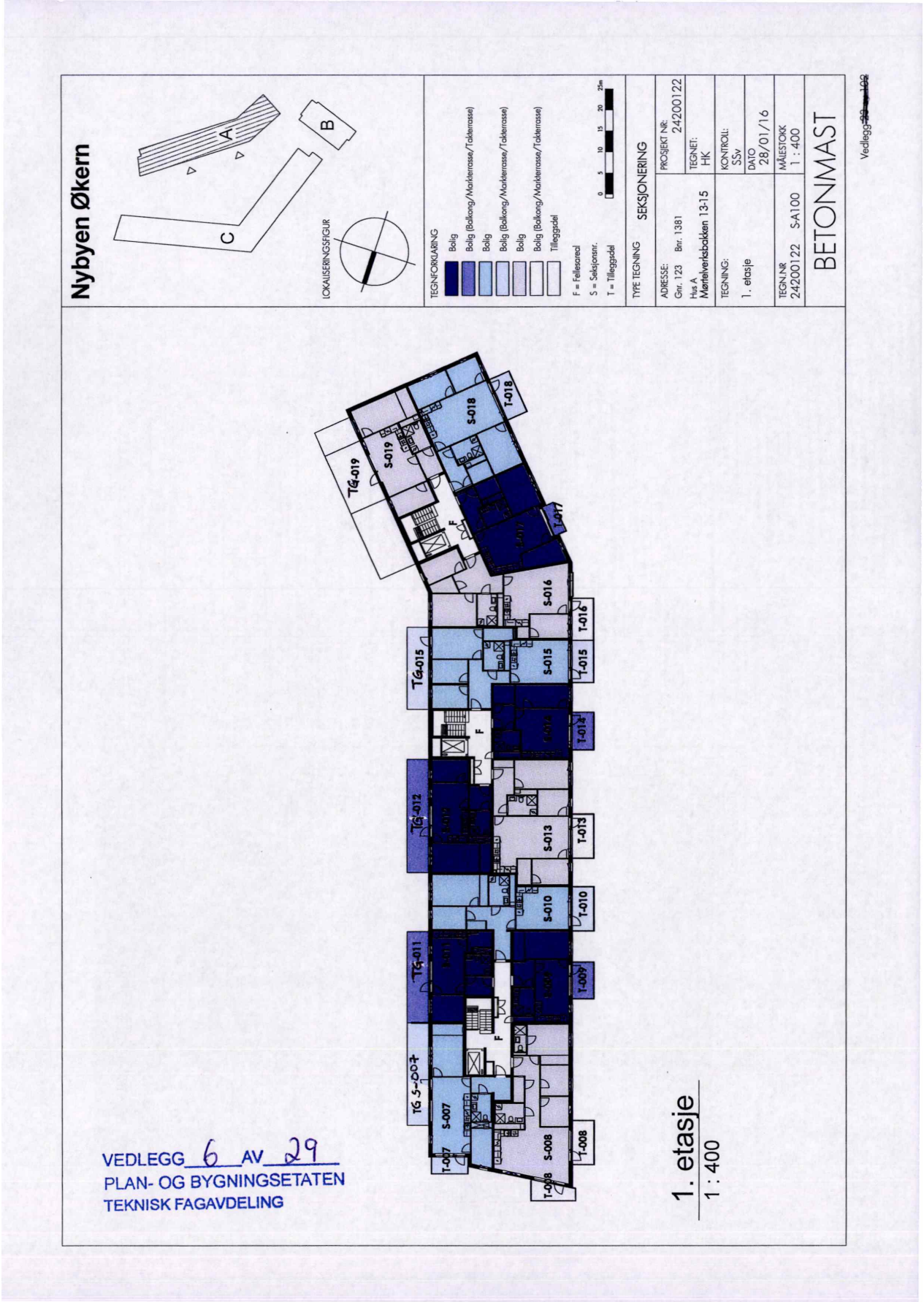

Nybyen Økern
A
B
C
LOKALISERINGSFIGUR
TEGNFORKLARING
Parkering S-218
Tilleggsdel
F = Fellesareal
S = Seksjonsnr:
T = Tilleggsdel
0 5 10 15 20 25m
TYPE TEGNING SEKSJONERING
ADRESSE: Gnr. 123 Bnr. 1381 Garasje
PROSJEKT NR: 242001122
TEGNET: HK
KONTROLL: SSv
DATO 11/03/16
TEGNING: Oversiktsplan garasje U0
TEGN.NR 242001122 S-GU00
MÅLESTOKK 1 : 500
BETONMAST
Vedlegg 3 av 192
OPPDATERT 2016.08.23
T.S-218
HUS A
Oversiktsplan garasje U0
1 : 500
VEDLEGG 2 AV 29
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

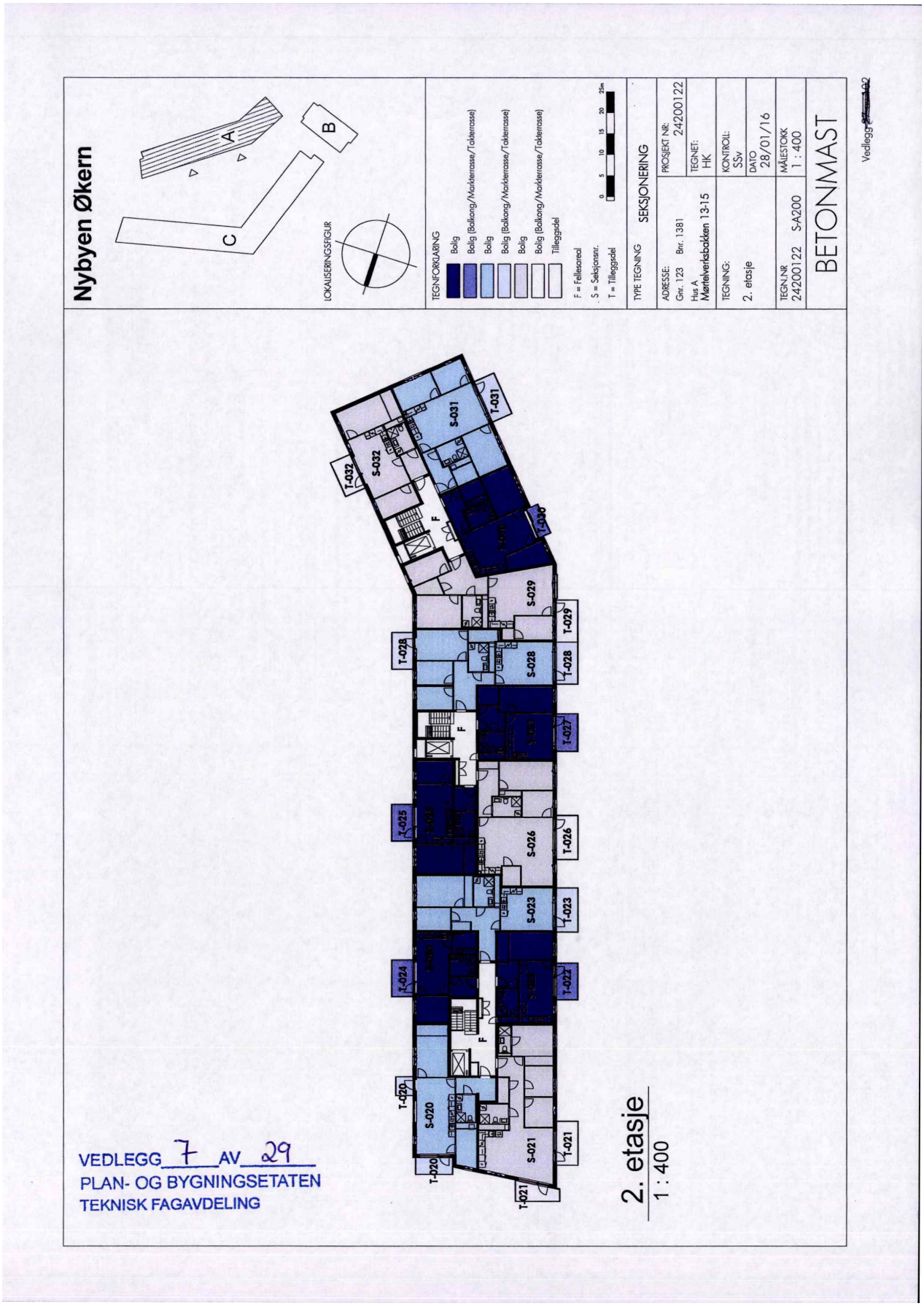

Nybyen Økern
A
B
C
LOKALISERINGSFIGUR
TEGNFORKLARING
Parkering S-218
Tilleggsdel
F = Fellesareal
S = Seksjonsnr.
T = Tilleggsdel
0 5 10 15 20 25m
TYPE TEGNING
SEKSJONERING
ADRESSE:
Gnr. 123 Bnr. 1381
Garasje
PROSJEKT NR:
24200122
TEGNET:
HK
TEGNING:
Oversiktsplan garasje U1
KONTROLL:
SSv
DATO
11/03/16
TEGN.NR
24200122 S-GU10
MÅLESTOKK
1 : 500
BETONMAST
Vedlegg
HUS B
TS-218
OPPDATERT
2016.08.23
Oversiktsplan garasje U1
1 : 500
VEDLEGG 3 AV 29
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

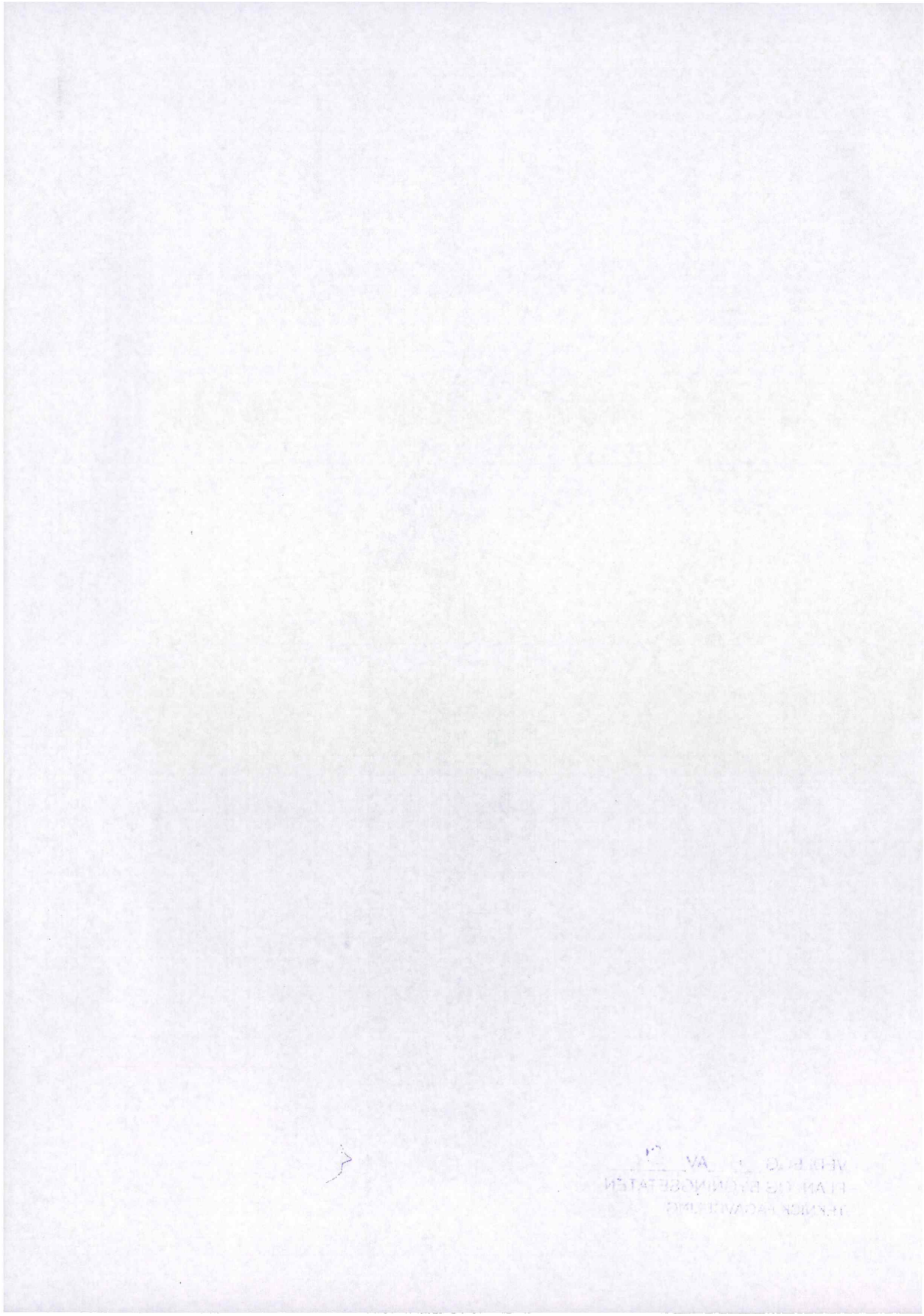


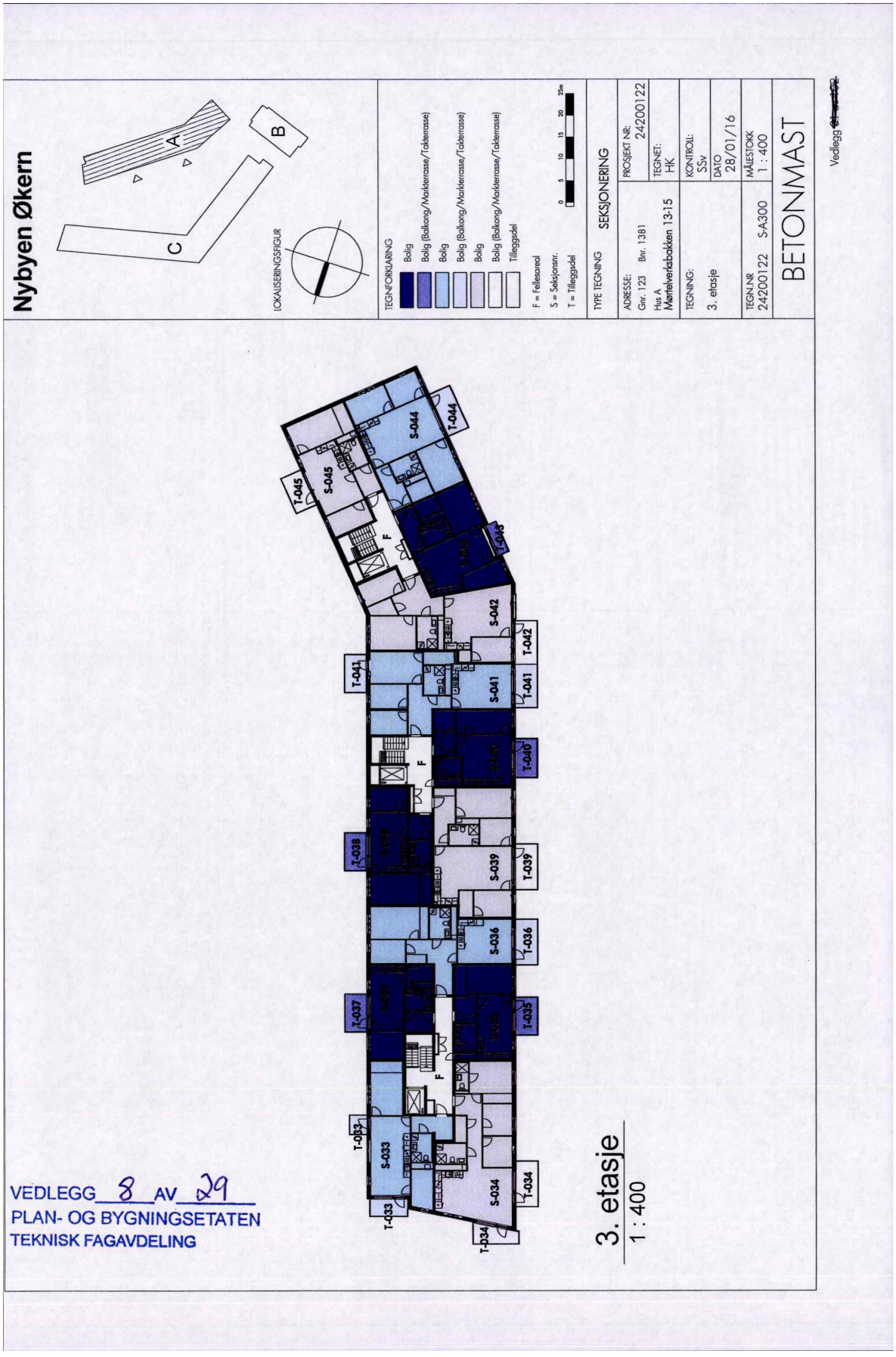

Nybyen Økern
A
B
C
LOKALISERINGSFIGUR
TEGNFORKLARING
Parkering S-218
Tilleggsdel
F = Fellesareal
S = Seksjonsnr.
T = Tilleggsdel
0 5 10 15 20 25m
TYPE TEGNING
SEKSJONERING
ADRESSE:
Gnr. 123 Bnr. 1381
Garasje
PROSJEKT NR:
24200122
TEGNET:
HK
KONTROLL:
SSv
DATO
02/02/16
TEGNING:
Oversiktsplan garasje U2
TEGN.NR
24200122 S-GU20
MÅLESTOKK
1 : 500
BETONMAST
Vedlegg
OPPDATERT
2016.08.23
T-S218
Oversiktsplan garasje U2
1 : 500
VEDLEGG 4 AV 29
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

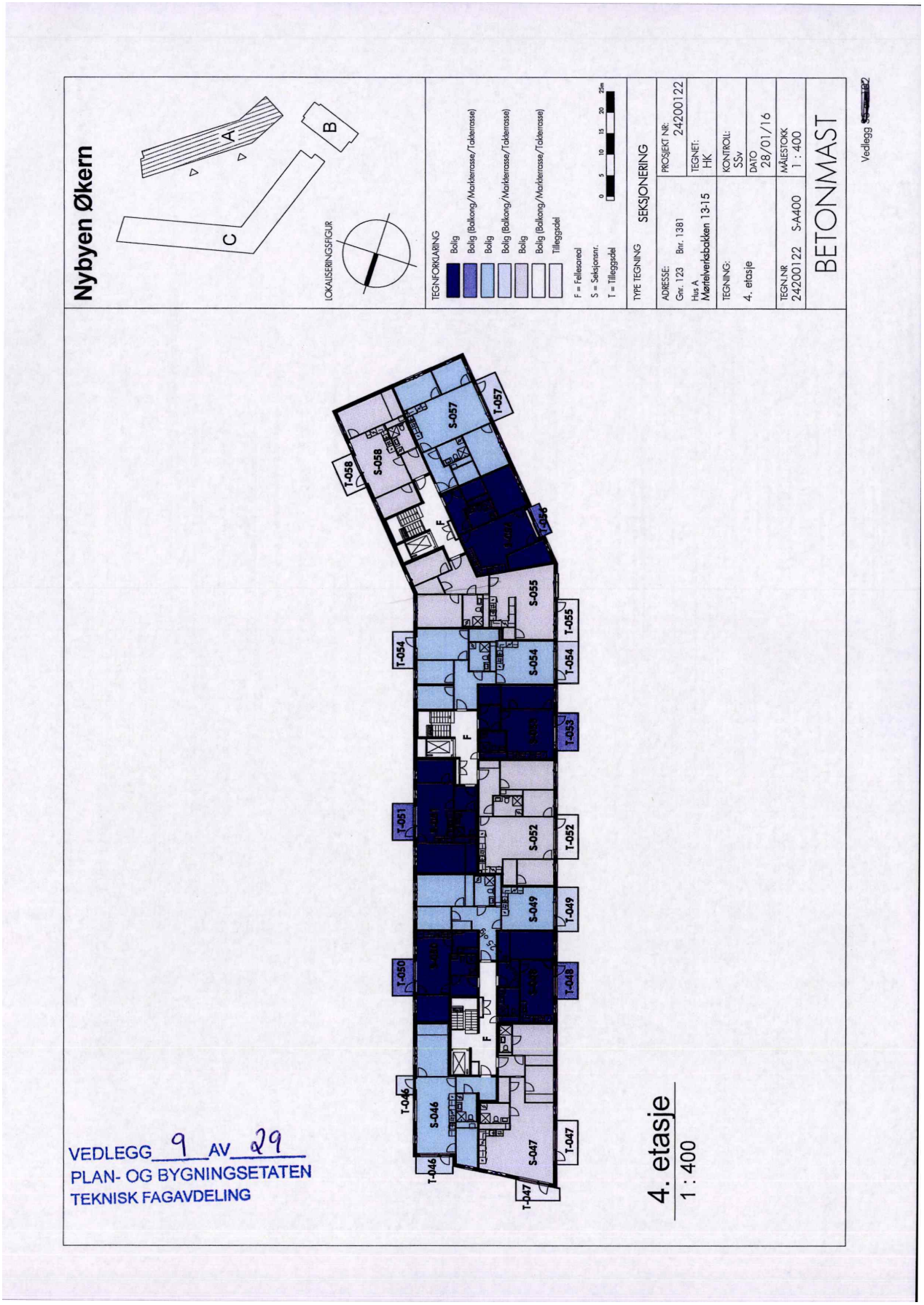

Nybyen Økern
A
B
C
LOKALISERINGSFIGUR
TEGNFORKLARING
Bolig
Bolig (Balkong/Markterrasse/Takterrasse)
Bolig
Bolig (Balkong/Markterrasse/Takterrasse)
Bolig
Bolig (Balkong/Markterrasse/Takterrasse)
Tilleggsdel
F = Fellesareal
S = Seksjonsnr.
T = Tilleggsdel
0 5 10 15 20 25m
TYPE TEGNING SEKSJONERING
ADRESSE:
Gnr. 123 Bnr. 1381
Hus A
Møllelverksbakken 13-15
PROSJEKT NR: 24200122
TEGNET: HK
TEGNING:
Underetasje
KONTROLL: SSv
DATO 28/01/16
TEGN.NR 24200122 S-AU00
MÅLESTOKK 1 : 400
BETONMASTER
Vedlegg 10 av 192
OPPDATERT
2016.08.23
S-006
TG-006
S-005
TG-005
TG-004
TG-003
S-003
S-002
TG-002
TG-001
Underetasje
1 : 400
VEDLEGG 5 AV 29
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

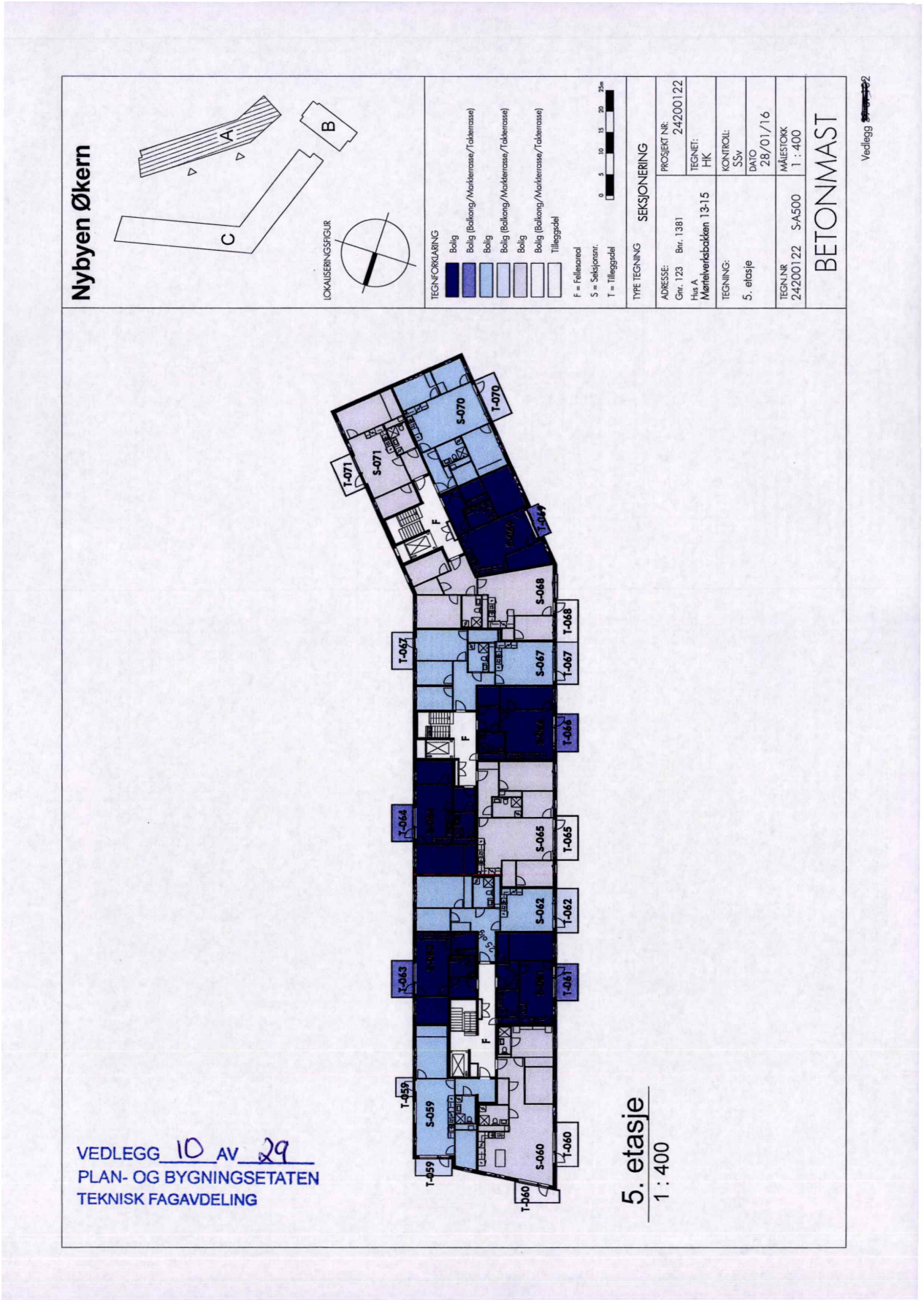

Nybyen Økern
A
B
C
LOKALISERINGSFIGUR
TEGNFORKLARING
Bolig
Bolig (Balkong/Markterrasse/Takterrasse)
Bolig
Bolig (Balkong/Markterrasse/Takterrasse)
Bolig
Bolig (Balkong/Markterrasse/Takterrasse)
Tilleggsdel
F = Fellesareal
S = Seksjonsnr.
T = Tilleggsdel
0 5 10 15 20 25m
TYPE TEGNING SEKSJONERING
ADRESSE:
Gnr. 123 Bnr. 1381
Hus A
Møtelverksbakken 13-15
PROSJEKT NR: 24200122
TEGNET: HK
TEGNING:
1. etasje
KONTROLL: SSv
DATO 28/01/16
TEGN.NR 24200122 SA100
MÅLESTOKK 1 : 400
BETONMAST
Vedlegg 29 av 198
TG-019
S-019
S-018
T-018
T-017
S-016
T-016
TG-015
S-015
T-015
T-014
TG-012
S-013
T-013
S-010
T-010
TG-011
T-009
TG S-004
S-007
T-007
S-008
T-008
1. etasje
1 : 400
VEDLEGG 6 AV 29
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

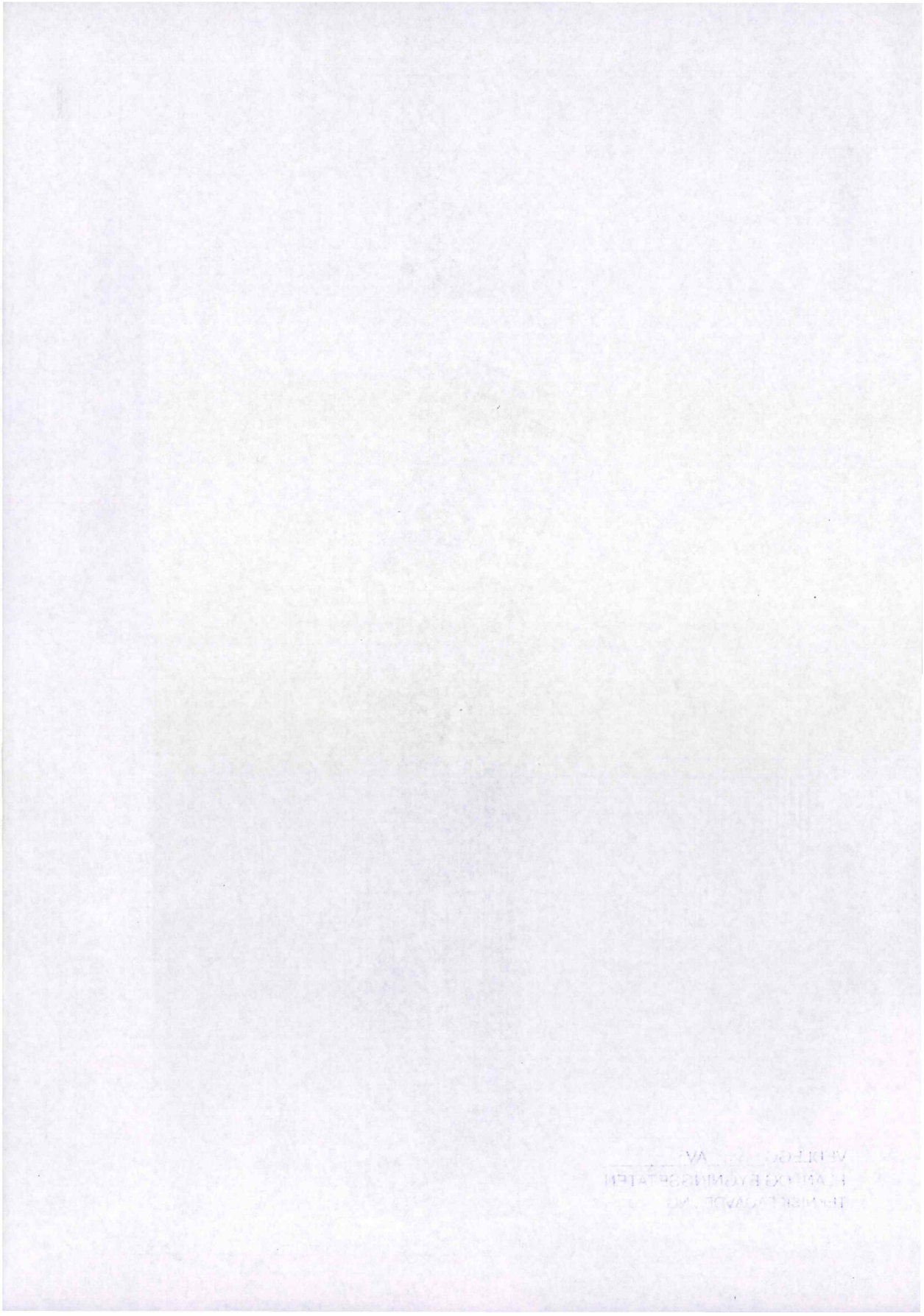

Nybyen Økern
A
B
C
LOKALISERINGSFIGUR
TEGNFORKLARING
Bolig
Bolig (Balkong/Markterrasse/Takterrasse)
Bolig
Bolig (Balkong/Markterrasse/Takterrasse)
Bolig
Bolig (Balkong/Markterrasse/Takterrasse)
Tilleggsdel
F = Fellesareal
S = Seksjonsnr.
T = Tilleggsdel
0 5 10 15 20 25m
TYPE TEGNING SEKSJONERING
ADRESSE:
Gnr. 123 Bnr. 1381
Hus A
Møtelverksbakken 13-15
PROSJEKT NR: 24200122
TEGNET: HK
TEGNING:
2. etasje
KONTROLL: SSv
DATO 28/01/16
TEGN.NR 24200122 SA200
MÅLESTOKK 1 : 400
BETONMAST
Vedlegg 87 av 192
S-031
T-031
T-032
S-032
F
T-030
S-029
T-029
T-028
S-028
T-027
T-025
S-026
T-026
S-023
T-023
T-024
T-022
T-020
S-020
S-021
T-021
2. etasje
1 : 400
VEDLEGG 7 AV 29
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

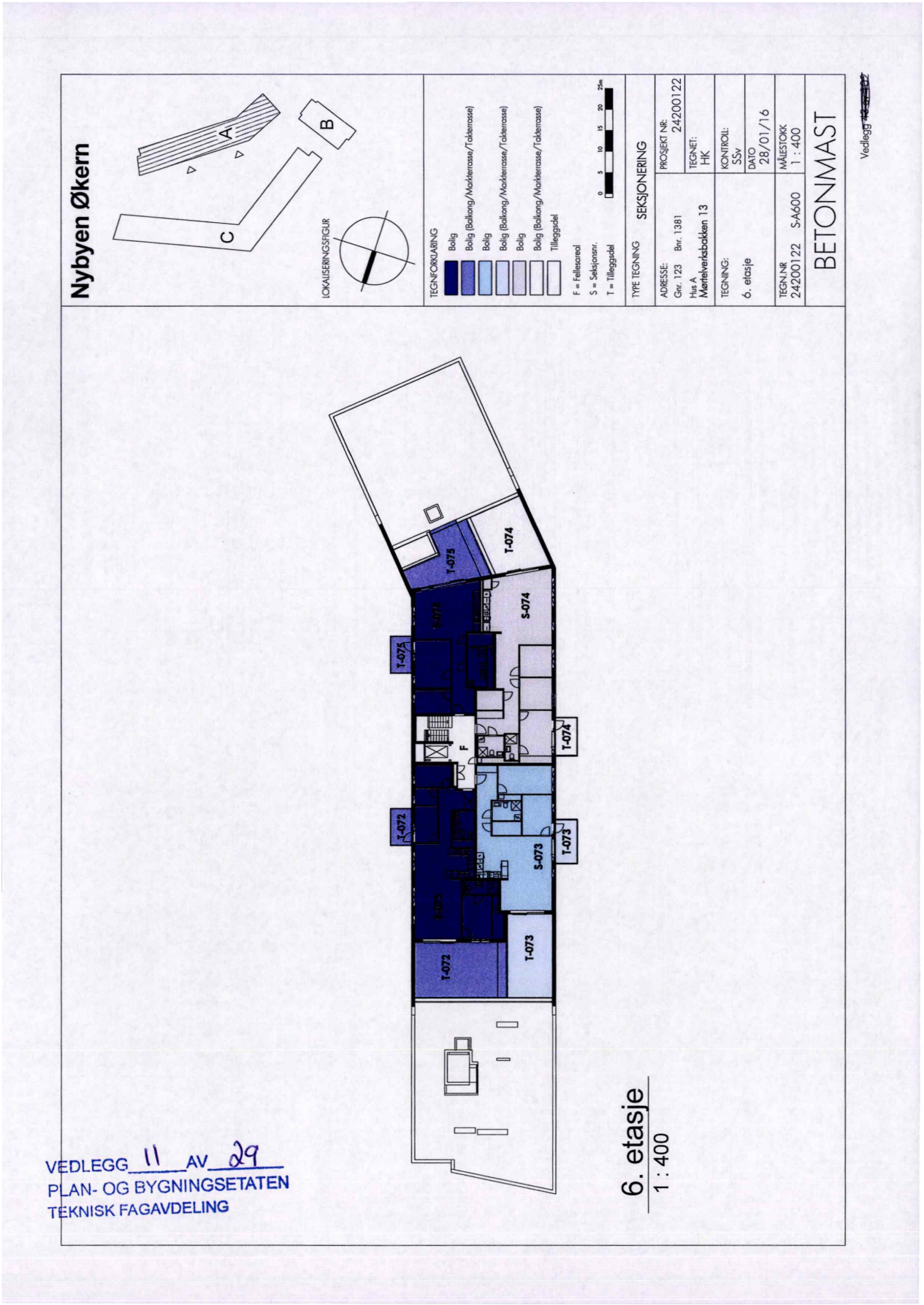


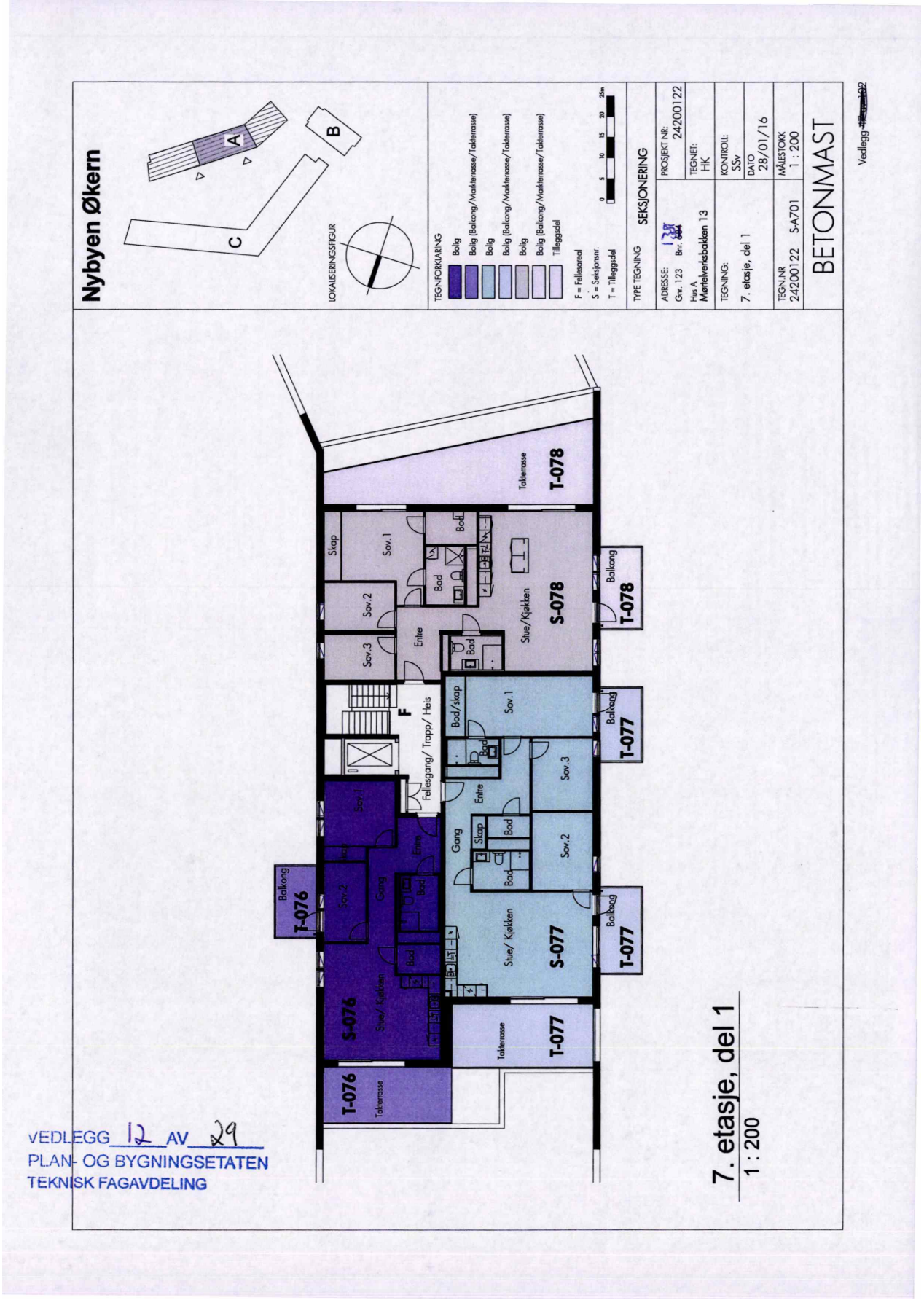

Nybyen Økern
A
B
C
LOKALISERINGSFIGUR
TEGNFORKLARING
Bolig
Bolig (Balkong/Markterrasse/Takterrasse)
Bolig
Bolig (Balkong/Markterrasse/Takterrasse)
Bolig
Bolig (Balkong/Markterrasse/Takterrasse)
Tilleggsdel
F = Fellesareal
S = Seksjonsnr.
T = Tilleggsdel
0 5 10 15 20 25m
TYPE TEGNING SEKSJONERING
ADRESSE:
Gnr. 123 Bnr. 1381
Hus A
Møtelverksbakken 13-15
PROSJEKT NR:
24200122
TEGNET:
HK
TEGNING:
3. etasje
KONTROLL:
SSv
DATO
28/01/16
TEGN.NR
24200122 SA300
MÅLESTOKK
1 : 400
BETONMAST
Vedlegg 01 av 29
S-044
T-044
T-045
S-045
F
T-043
S-042
T-042
T-041
S-041
T-040
T-038
S-039
T-039
S-036
T-036
T-037
T-035
T-033
S-033
S-034
T-034
T-033
T-034
3. etasje
1 : 400
VEDLEGG 8 AV 29
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

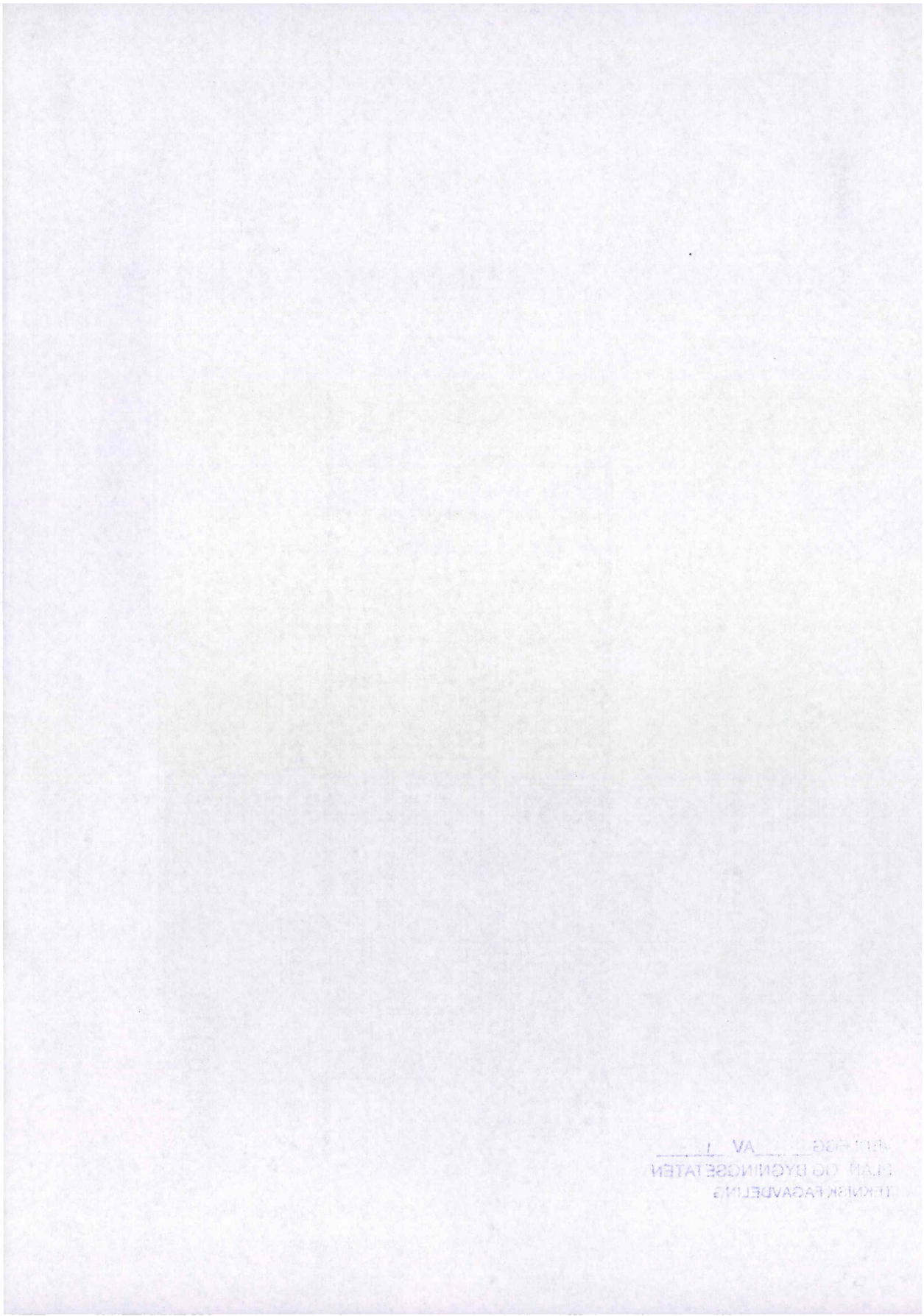

Nybyen Økern
A
B
C
LOKALISERINGSFIGUR
TEGNFORKLARING
Bolig
Bolig (Balkong/Markterrasse/Takterrasse)
Bolig
Bolig (Balkong/Markterrasse/Takterrasse)
Bolig
Bolig (Balkong/Markterrasse/Takterrasse)
Tilleggsdel
F = Fellesareal
S = Seksjonsnr.
T = Tilleggsdel
0 5 10 15 20 25m
TYPE TEGNING
SEKSJONERING
ADRESSE:
Gnr. 123 Bnr. 1381
Hus A
Mørtelverksbakken 13-15
PROSJEKT NR:
24200122
TEGNET:
HK
TEGNING:
4. etasje
KONTROLL:
SSv
DATO
28/01/16
TEGN.NR
24200122 S-A400
MÅLESTOKK
1 : 400
BETONMAST
Vedlegg
T-058
S-058
T-057
S-057
T-056
S-055
T-055
T-054
S-054
T-053
T-051
S-052
T-052
S-049
T-049
T-050
T-048
T-046
S-046
S-047
T-047
F
4. etasje
1 : 400
VEDLEGG 9 AV 29
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING


Nybyen Økern
A
B
C
LOKALISERINGSFIGUR
TEGNFORKLARING
Bolig
Bolig (Balkong/Markterrasse/Takterrasse)
Bolig
Bolig (Balkong/Markterrasse/Takterrasse)
Bolig
Bolig (Balkong/Markterrasse/Takterrasse)
Tilleggsdel
F = Fellesareal
S = Seksjonsnr.
T = Tilleggsdel
0 5 10 15 20 25m
TYPE TEGNING SEKSJONERING
ADRESSE:
Gnr. 123 Bnr. 1381
Hus A
Møtelverksbakken 13-15
PROSJEKT NR: 24200122
TEGNET: HK
TEGNING:
5. etasje
KONTROLL: SSv
DATO 28/01/16
TEGN.NR 24200122 SA500
MÅLESTOKK 1 : 400
BETONMAST
Vedlegg
S-070
T-070
S-071
T-071
S-068
T-068
T-067
S-067
T-066
S-065
T-065
T-064
S-062
T-062
T-063
T-061
S-059
T-059
S-060
T-060
F
5. etasje
1 : 400
VEDLEGG 10 AV 29
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING




Nybyen Økern
A
B
C
LOKALISERINGSFIGUR
TEGNFORKLARING
Bolig
Bolig (Balkong/Markterrasse/Takterrasse)
Bolig
Bolig (Balkong/Markterrasse/Takterrasse)
Bolig
Bolig (Balkong/Markterrasse/Takterrasse)
Tilleggsdel
F = Fellesareal
S = Seksjonsnr.
T = Tilleggsdel
0 5 10 15 20 25m
TYPE TEGNING SEKSJONERING
ADRESSE:
Gnr. 123 Bnr. 1381
Hus A
Mørtelverksbakken 13
PROSJEKT NR: 24200122
TEGNET: HK
KONTROLL: SSv
DATO 28/01/16
TEGNING:
6. etasje
TEGN.NR 242001122 S-A600
MÅLESTOKK 1 : 400
BETONMAST
Vedlegg
T-075
T-074
S-074
T-075
T-074
T-072
T-073
S-073
T-073
T-072
6. etasje
1 : 400
VEDLEGG 11 AV 29
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING


Nybyen Økern
A
B
C
LOKALISERINGSFIGUR
TEGNFORKLARING
Bolig
Bolig (Balkong/Markterrasse/Takterrasse)
F = Fellesareal
S = Seksjonsnr.
T = Tilleggsdel
TYPE TEGNING SEKSJONERING
ADRESSE: Gnr. 123 Bnr. 564
Hus A Mørtelverksbakken 13
PROSJEKT NR: 242001122
TEGNET: HK
KONTROLL: SSv
DATO 28/01/16
TEGNING: 7. etasje, del 1
TEGN.NR 242001122 S-A701
MÅLESTOKK 1 : 200
BETONMAST
Vedlegg
T-078
S-078
T-077
S-077
T-076
S-076
Takterrasse
Balkong
Soverom
Bad
Bad/skap
Skap
Entre
Gang
Fellesgang/ Trapp/ Heis
Stue/ Kjøkken
F
7. etasje, del 1
1 : 200
VEDLEGG 12 AV 29
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



Nybyen Økern

LOKALISERINGSFIGUR

TEGNFORKLARING
Næring
Tilleggsdel
F = Fellesareal
S = Seksjonsnr.
T = Tilleggsdel

TYPE TEGNING SEKSJONERING

ADRESSE: Gnr. 123 Bnr. 1381 Hus B Spireavelen 1

PROSJEKT NR: 242001122

TEGNET: HK

KONTROLL: SSv

DATO 28/01/16

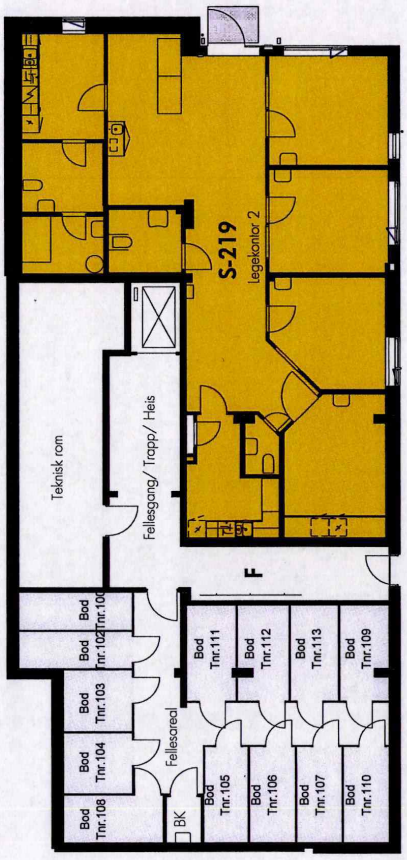
TEGNING: Underetasje

TEGN.NR 242001122 S-BU00

MÅLESTOKK 1 : 200

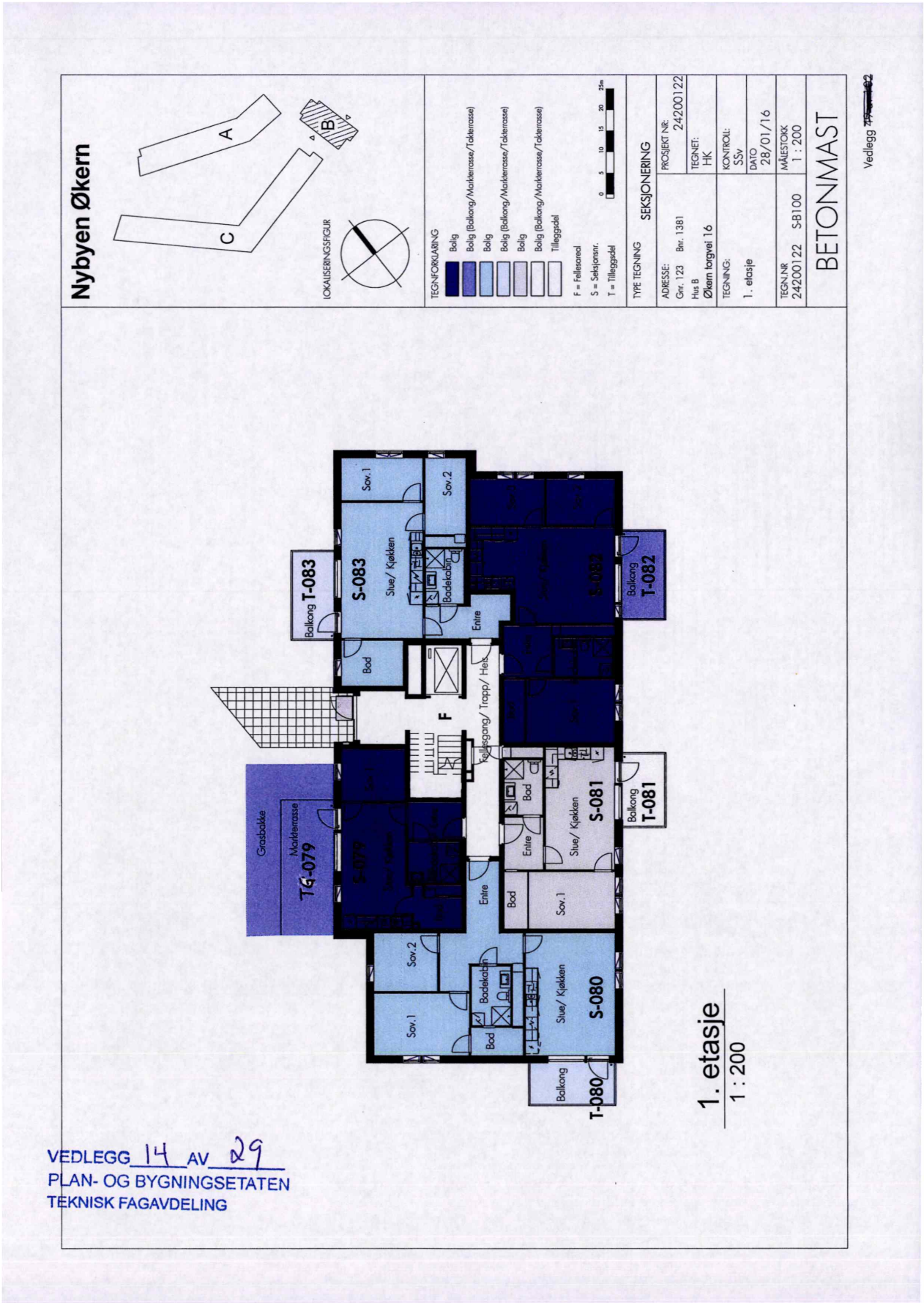
BETONMAST

Vedlegg 4

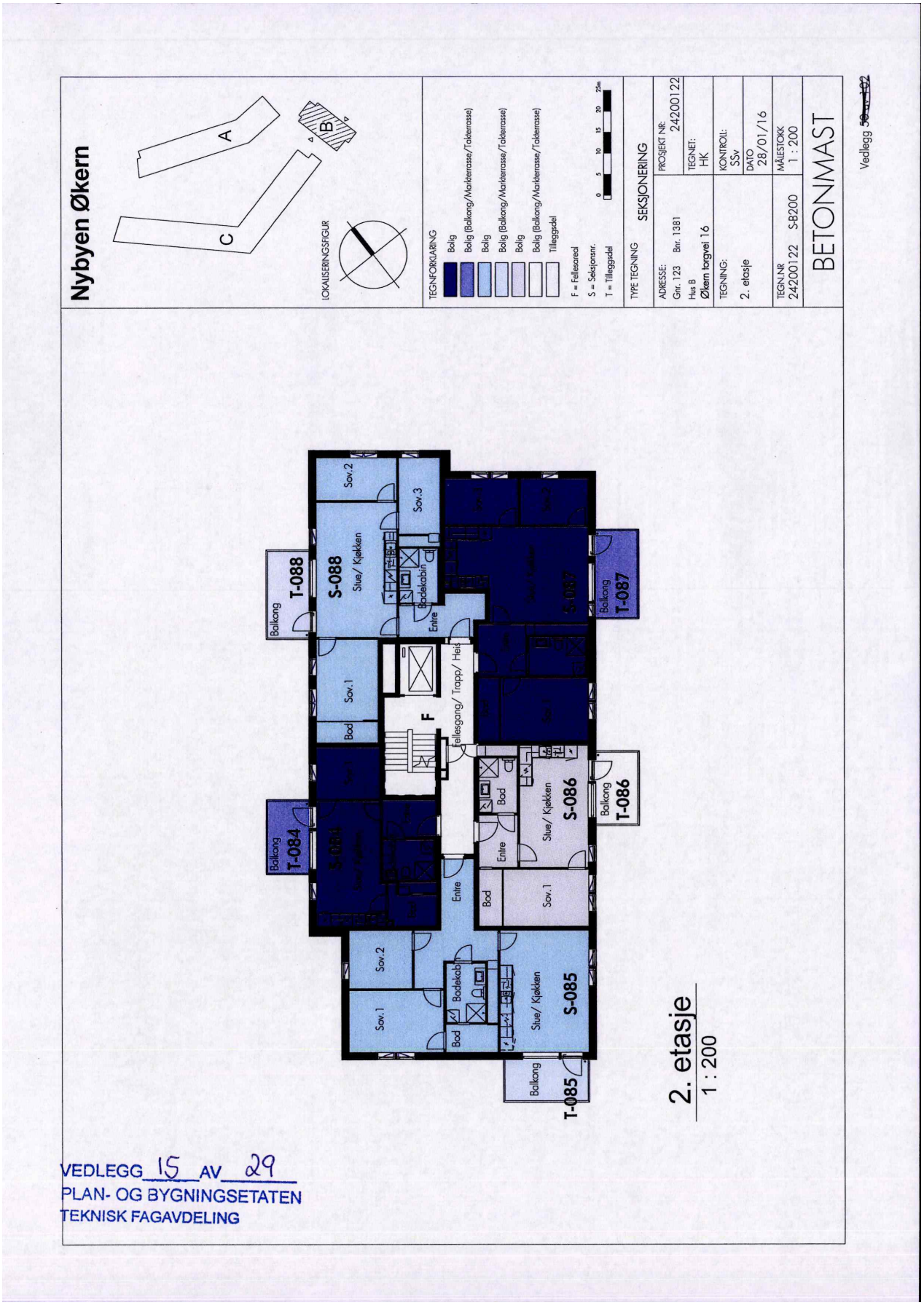


Underetasje
1 : 200

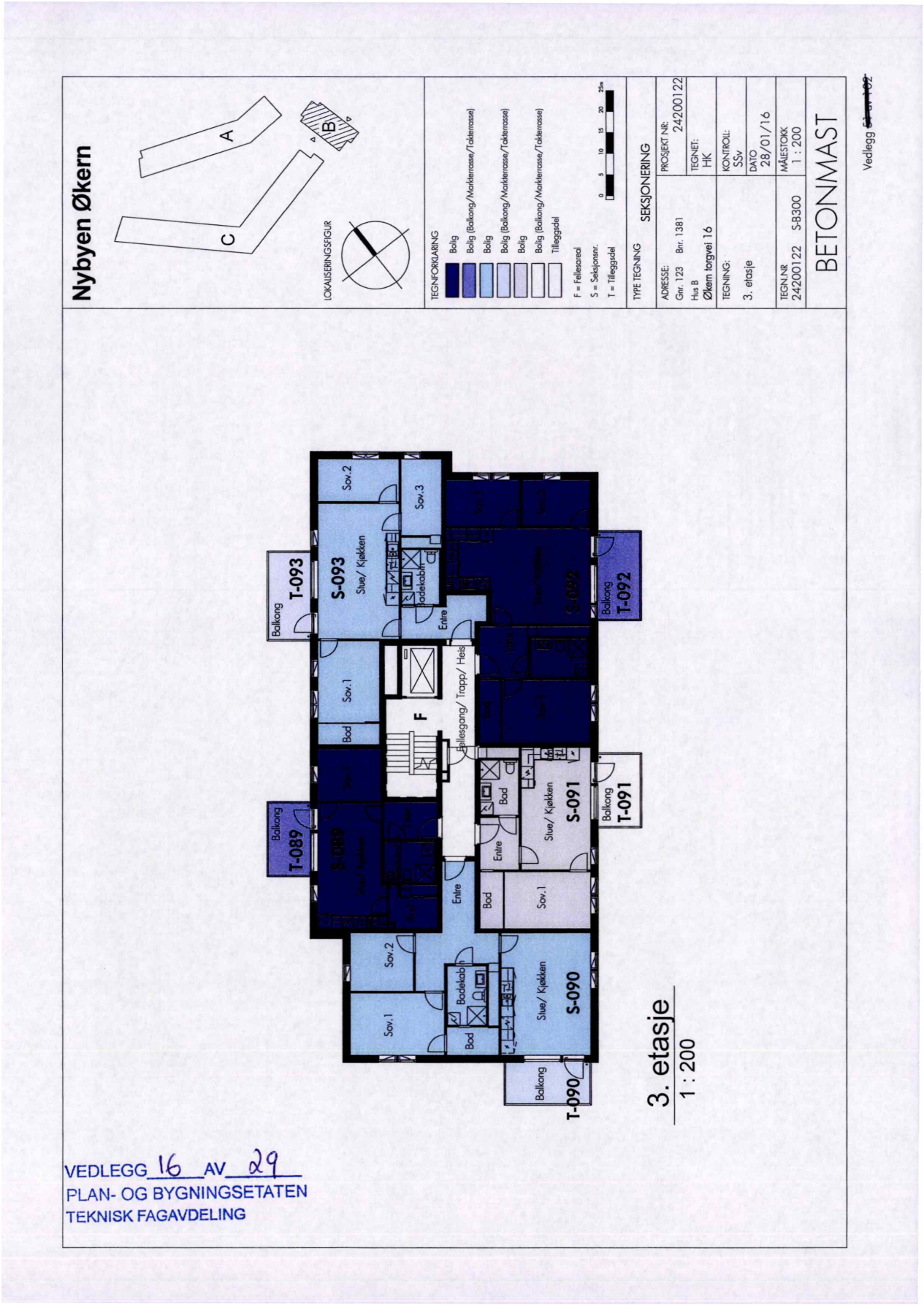
VEDLEGG 13 AV 29
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

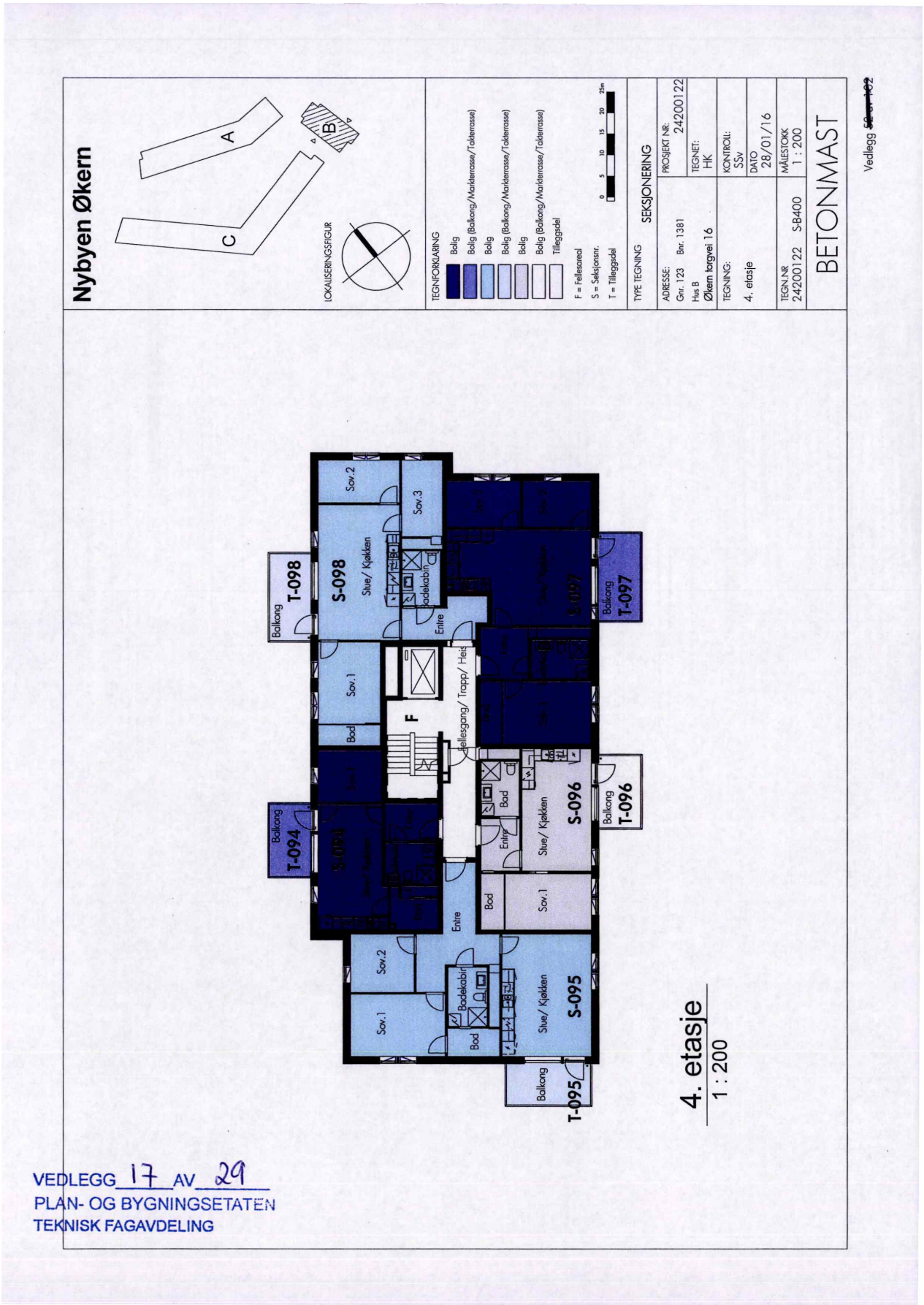


VEDLEGG 14 AV 29
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

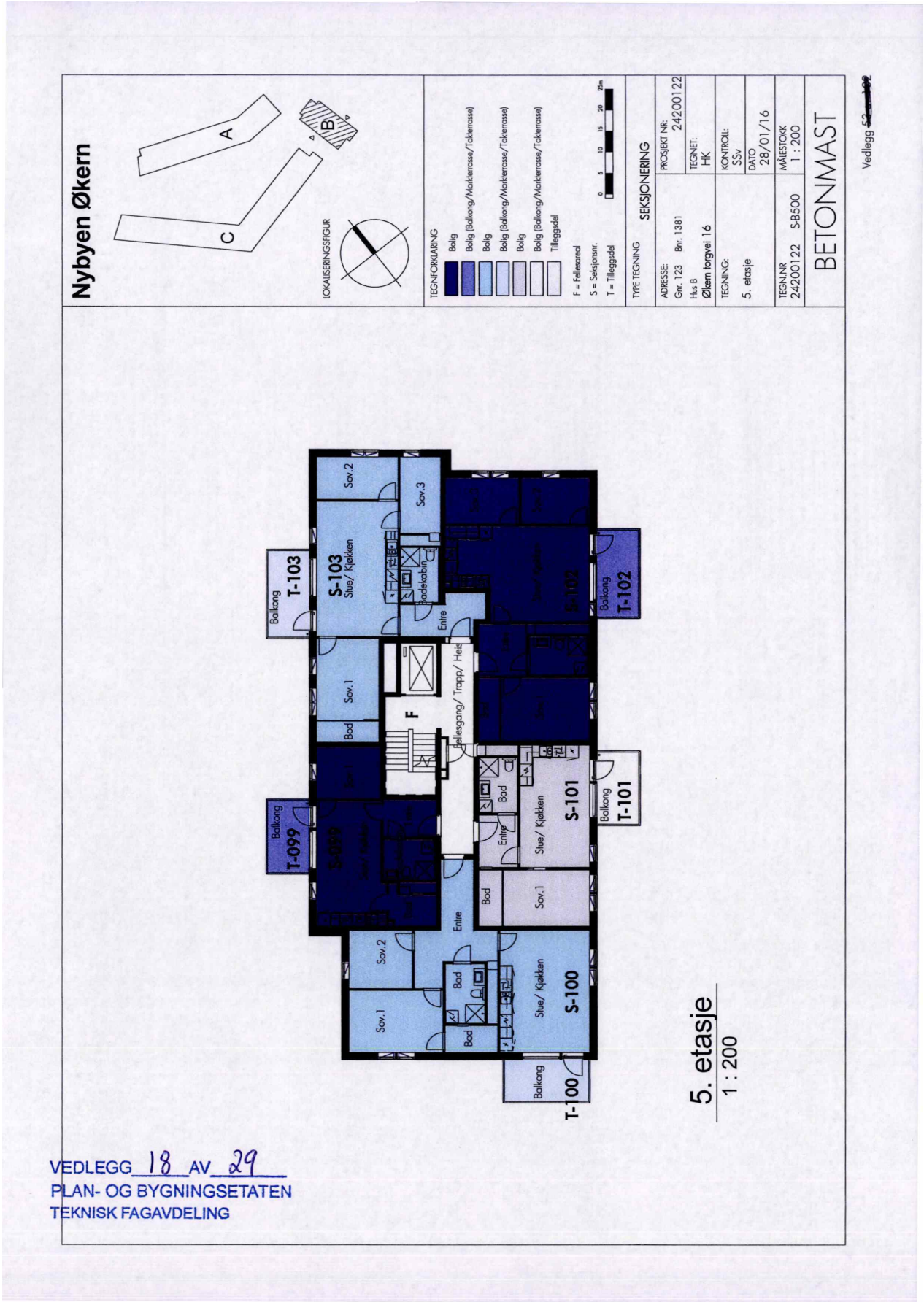


VEDLEGG 15 AV 29
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

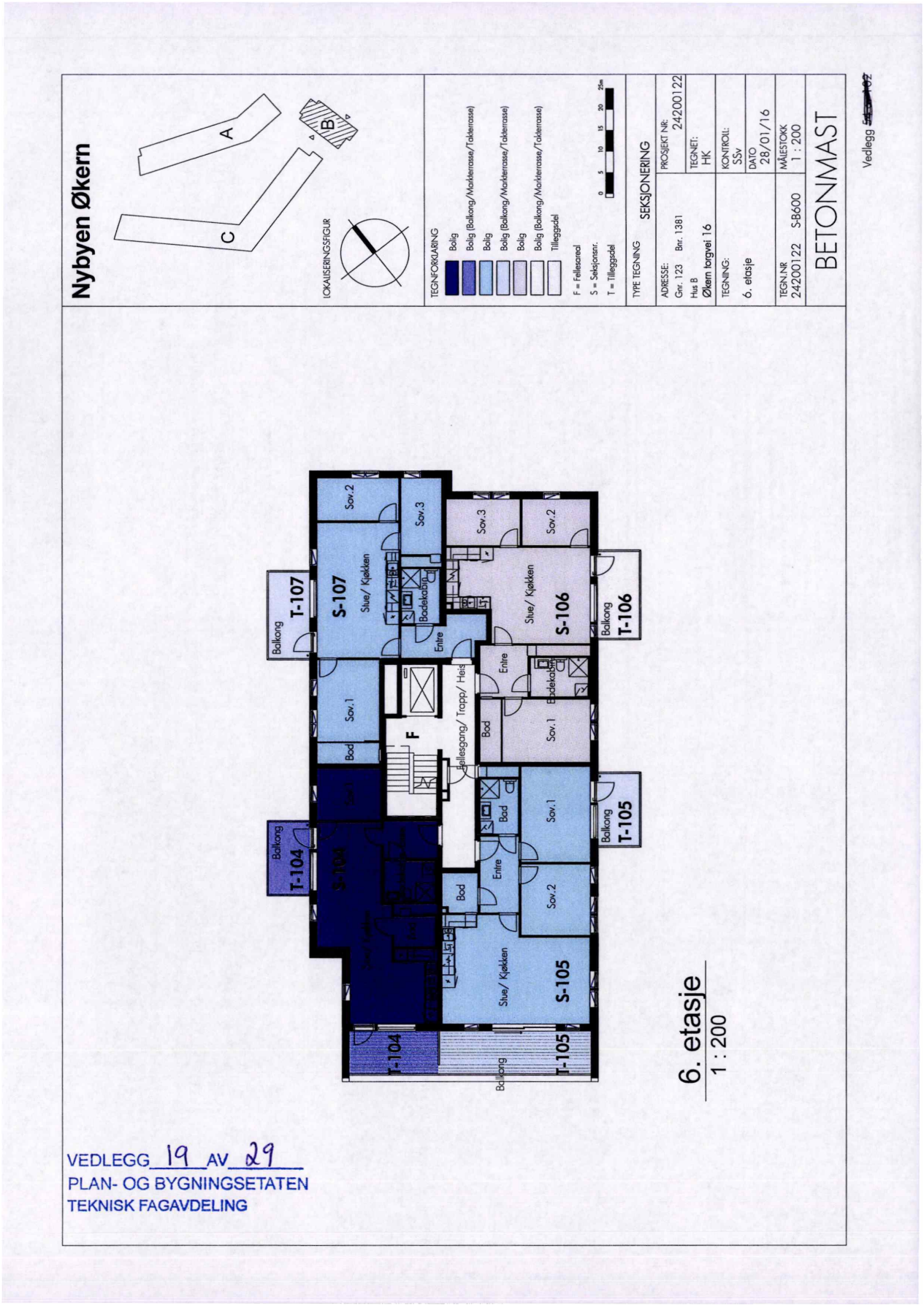

Nybyen Økern
A
B
C
LOKALISERINGSFIGUR
TEGNFORKLARING
Bolig
Bolig (Balkong/Markterrasse/Takterrasse)
F = Fellesareal
S = Seksjonsnr.
T = Tilleggsdel
TYPE TEGNING
SEKSJONERING
ADRESSE:
Gnr. 123 Bnr. 1381
Hus B
Økern torgvei 16
PROSJEKT NR:
24200122
TEGNET:
HK
KONTROLL:
SSv
DATO
28/01/16
TEGNING:
3. etasje
TEGN.NR
24200122 SB300
MÅLESTOKK
1 : 200
BETONGMAST
Vedlegg
T-093
S-093
Stue/ Kjøkken
Sov.2
Sov.3
Sov.1
Bod
Badekabin
Entre
F
Fellesgang/ Trapp/ Heis
T-092
S-092
T-089
S-089
T-091
S-091
T-090
S-090
3. etasje
1 : 200
VEDLEGG 16 AV 29
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



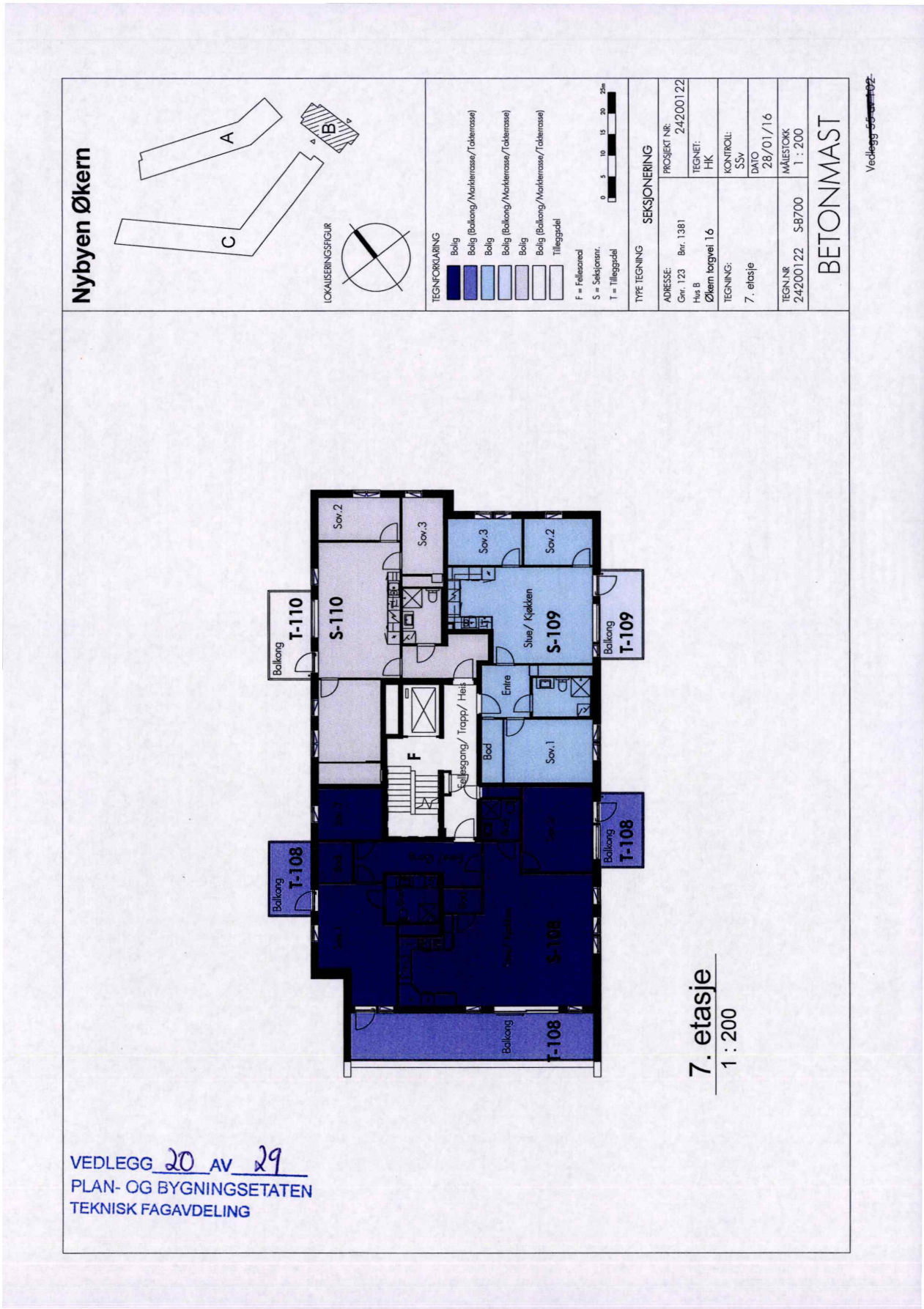
VEDLEGG 17 AV 29
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

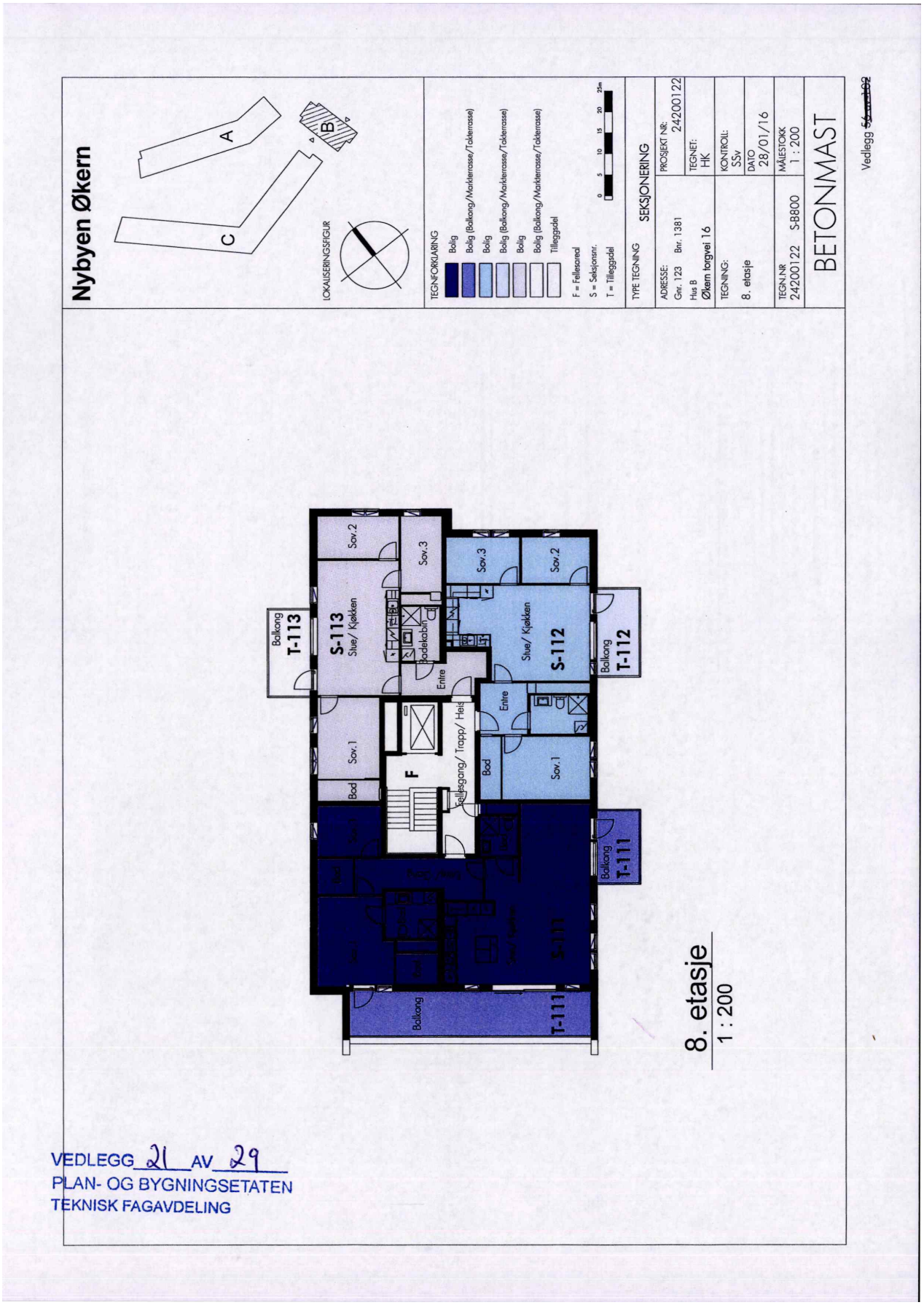


VEDLEGG 18 AV 29
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

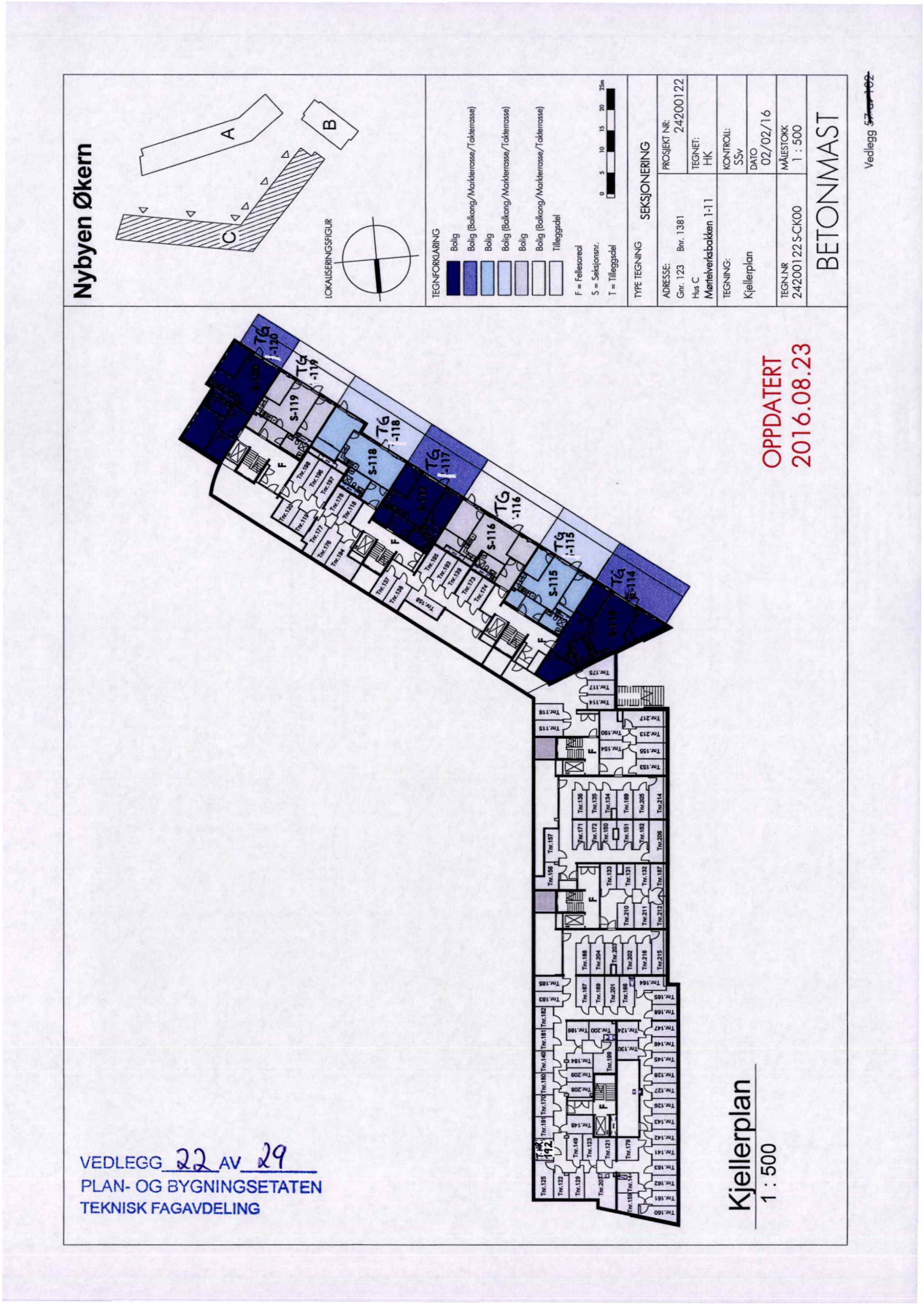


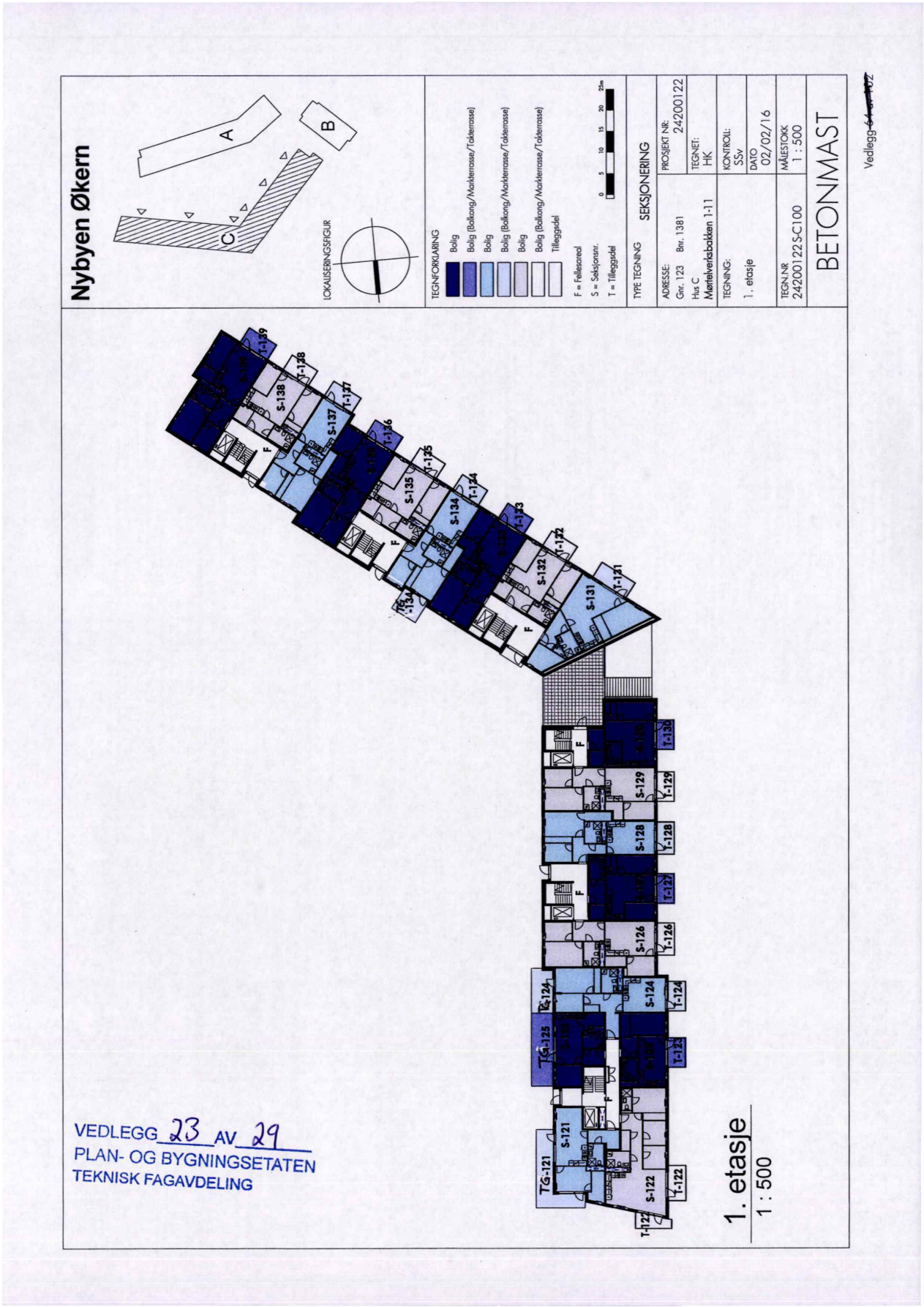
VEDLEGG 19 AV 29
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

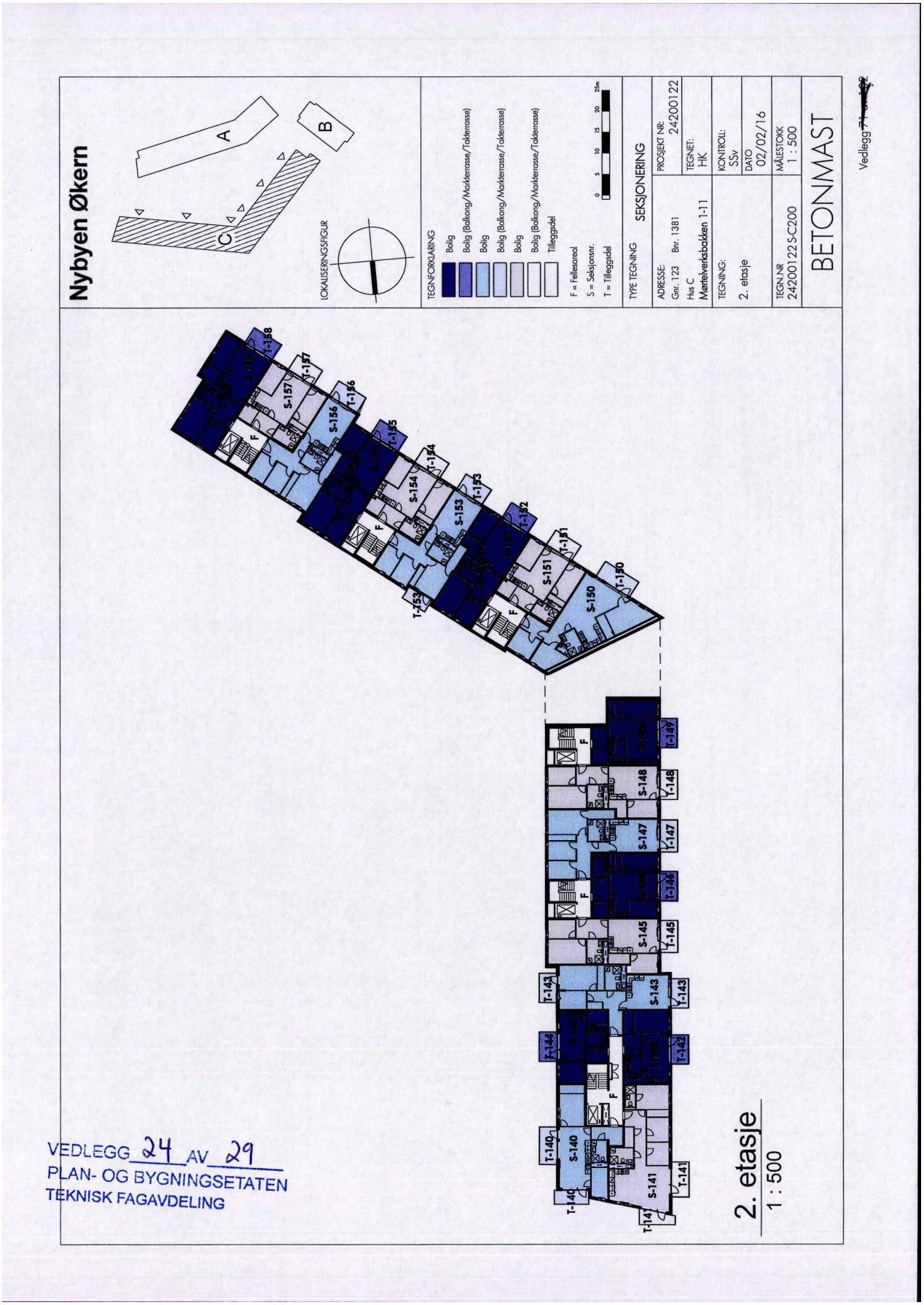

Nybyen Økern
A
B
C
LOKALISERINGSFIGUR
TEGNFORKLARING
Bolig
Bolig (Balkong/Markterrasse/Takterrasse)
F = Fellesareal
S = Seksjonsnr.
T = Tilleggsdel
TYPE TEGNING
SEKSJONERING
ADRESSE:
Gnr. 123 Bnr. 1381
Hus B
Økern torgvei 16
PROSJEKT NR:
242001122
TEGNET:
HK
KONTROLL:
SSv
DATO
28/01/16
TEGNING:
7. etasje
TEGN.NR
242001122 S8700
MÅLESTOKK
1 : 200
BETONMAST
Vedlegg 55 av 102
Sov.2
Sov.3
Sov.3
Sov.2
Stue/ Kjøkken
S-109
Balkong
T-109
Balkong
T-110
S-110
Entre
Bad
Sov.1
F
Fellesgang/ Trapp/ Heis
Balkong
T-108
Balkong
T-108
S-108
Balkong
T-108
7. etasje
1 : 200
VEDLEGG 20 AV 29
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

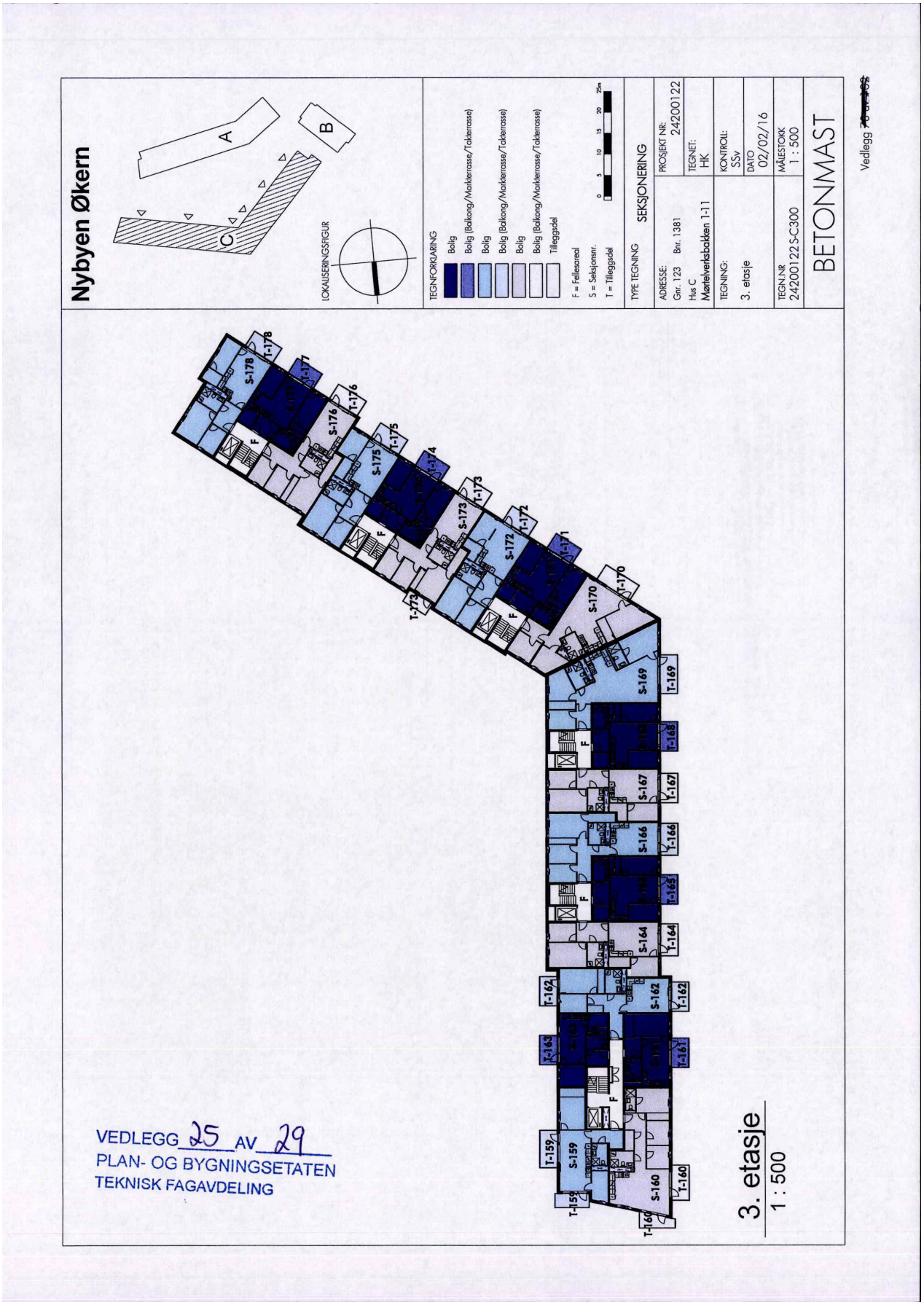


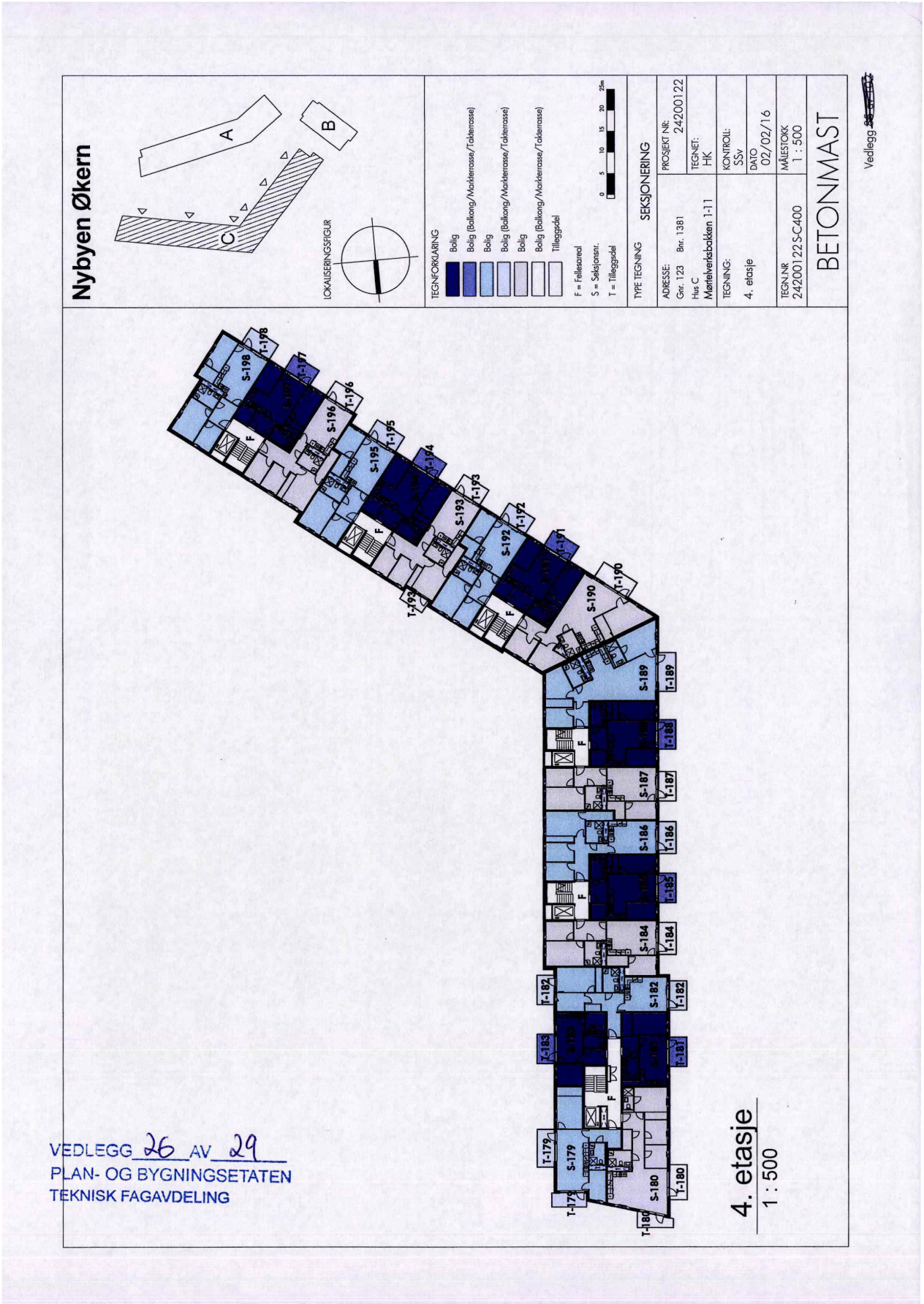
VEDLEGG 21 AV 29
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

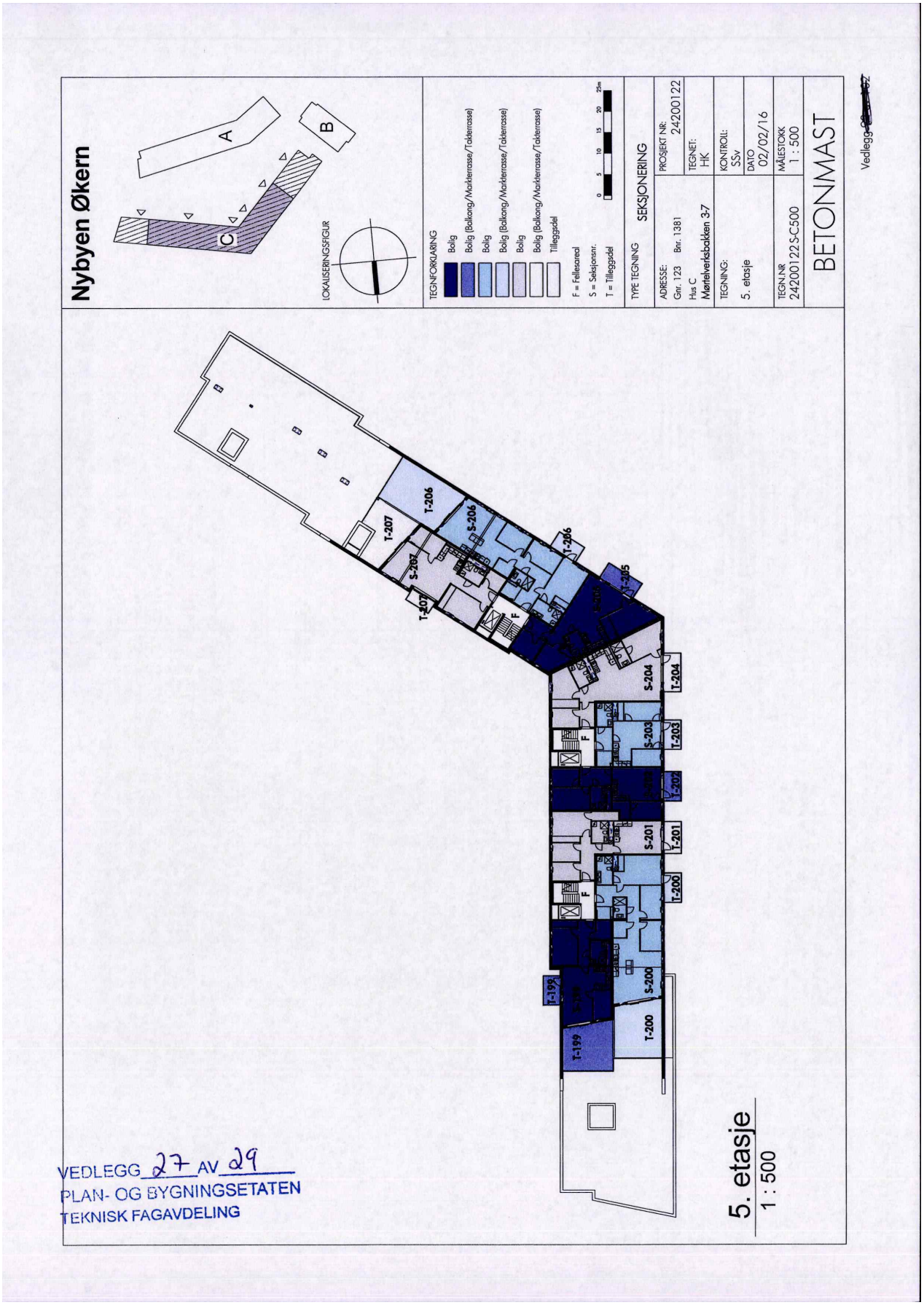

Nybyen Økern
A
B
C
LOKALISERINGSFIGUR
TEGNFORKLARING
Bolig
Bolig (Balkong/Markterrasse/Takterrasse)
Bolig
Bolig (Balkong/Markterrasse/Takterrasse)
Bolig
Bolig (Balkong/Markterrasse/Takterrasse)
Tilleggsdel
F = Fellesareal
S = Seksjonsnr.
T = Tilleggsdel
0 5 10 15 20 25m
TYPE TEGNING
SEKSJONERING
ADRESSE:
Gnr. 123 Bnr. 1381
Hus C
Mørtelverksbakken 1-11
PROSJEKT NR:
24200122
TEGNET:
HK
TEGNING:
Kjellerplan
KONTROLL:
SSv
DATO
02/02/16
TEGN.NR
24200122-SCK00
MÅLESTOKK
1 : 500
BETONMAST
Vedlegg 5 av 102
OPPDATERT
2016.08.23
Kjellerplan
1 : 500
VEDLEGG 22 AV 29
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING


Nybyen Økern
A
B
C
LOKALISERINGSFIGUR
TEGNFORKLARING
Bolig
Bolig (Balkong/Markterrasse/Takterrasse)
F = Fellesareal
S = Seksjonsnr.
T = Tilleggsdel
TYPE TEGNING
SEKSJONERING
ADRESSE:
Gnr. 123 Bnr. 1381
Hus C
Mørtelverksbakken 1-11
PROSJEKT NR:
24200122
TEGNET:
HK
TEGNING:
1. etasje
KONTROLL:
SSv
DATO
02/02/16
TEGN.NR
24200122SC100
MÅLESTOKK
1 : 500
BETONMAST
1. etasje
1 : 500
VEDLEGG 23 AV 29
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

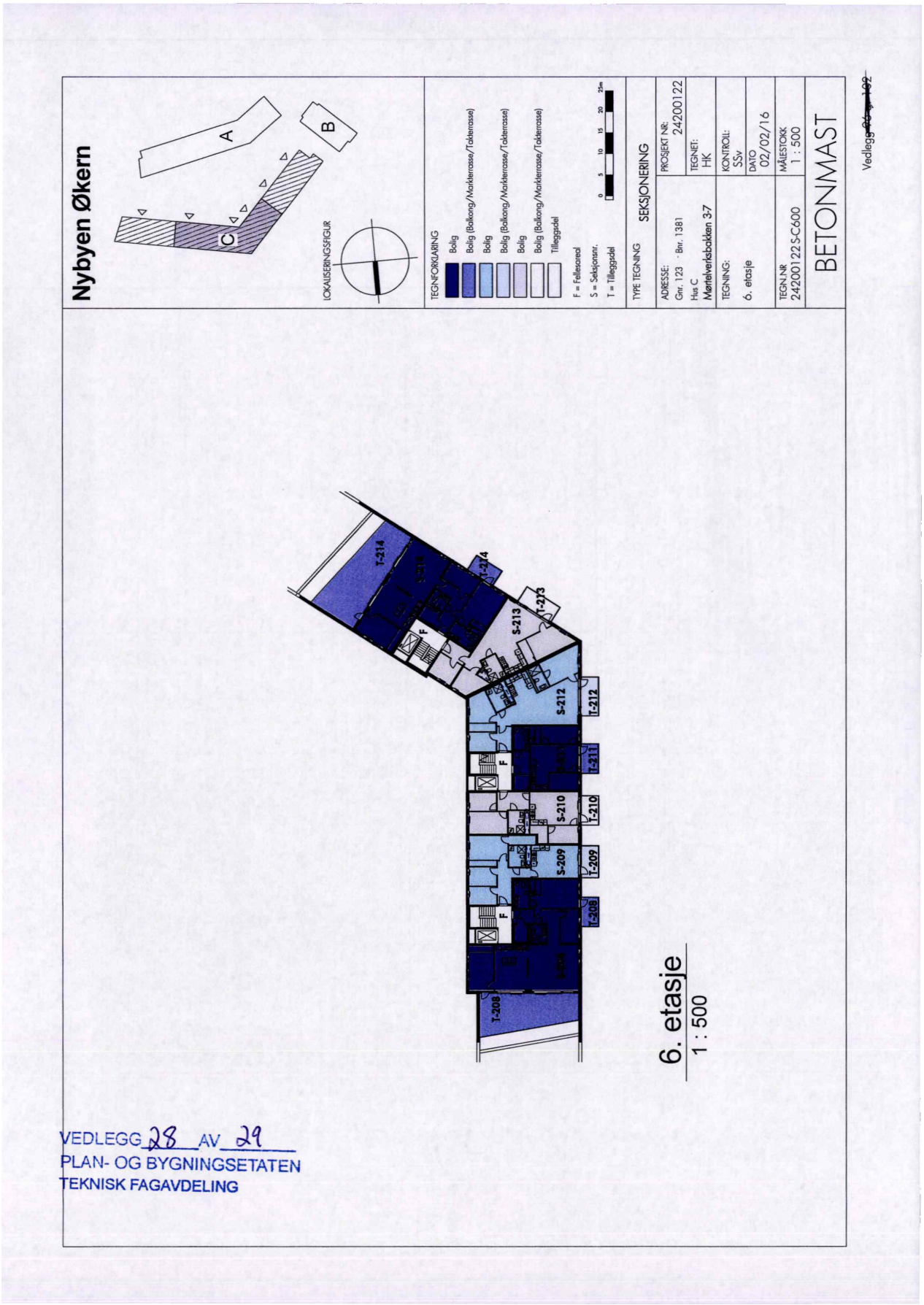

Nybyen Økern
A
B
C
LOKALISERINGSFIGUR
TEGNFORKLARING
Bolig
Bolig (Balkong/Markterrasse/Takterrasse)
F = Fellesareal
S = Seksjonsnr.
T = Tilleggsdel
TYPE TEGNING
SEKSJONERING
ADRESSE:
Gnr. 123 Bnr. 1381
Hus C
Møtelverksbakken 1-11
PROSJEKT NR:
242001 22
TEGNET:
HK
TEGNING:
2. etasje
KONTROLL:
SSv
DATO
02/02/16
TEGN.NR
242001 22 S-C200
MÅLESTOKK
1 : 500
BETONMAST
Vedlegg 71 av 102
2. etasje
1 : 500
VEDLEGG 24 AV 29
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

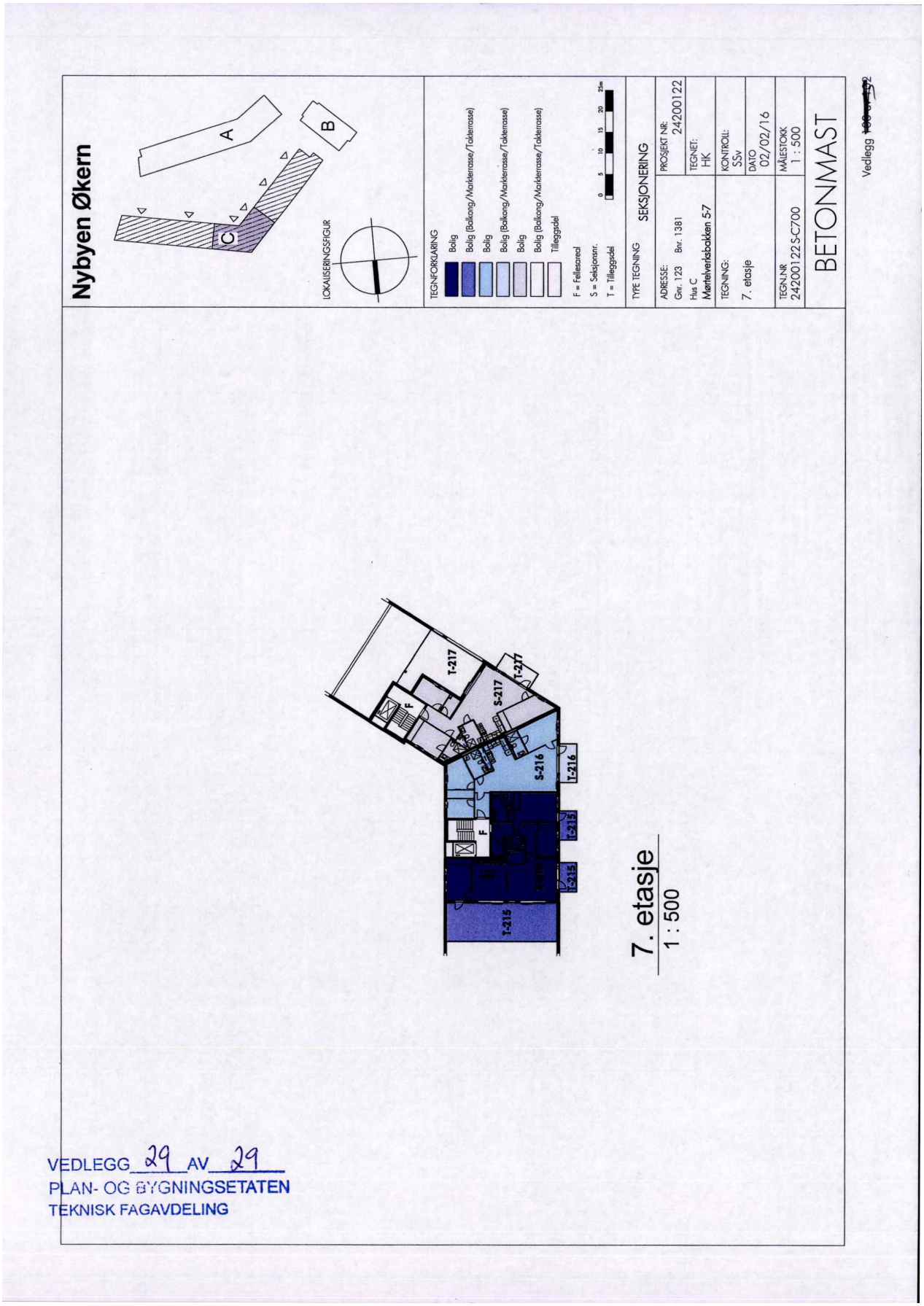

Nybyen Økern
A
B
C
LOKALISERINGSFIGUR
TEGNFORKLARING
Bolig
Bolig (Balkong/Markterrasse/Takterrasse)
Bolig
Bolig (Balkong/Markterrasse/Takterrasse)
Bolig
Bolig (Balkong/Markterrasse/Takterrasse)
Tilleggsdel
F = Fellesareal
S = Seksjonsnr.
T = Tilleggsdel
0 5 10 15 20 25m
TYPE TEGNING SEKSJONERING
ADRESSE:
Gnr. 123 Bnr. 1381
Hus C
Mørtelverksbakken 1-11
TEGNING:
3. etasje
TEGN.NR
242001225-C300
PROSJEKT NR:
24200122
TEGNET:
HK
KONTROLL:
SSv
DATO
02/02/16
MÅLESTOKK
1 : 500
BETONMAST
Vedlegg 25 av 29
VEDLEGG 25 AV 29
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
3. etasje
1 : 500


Nybyen Økern
A
B
C
LOKALISERINGSFIGUR
TEGNFORKLARING
Bolig
Bolig (Balkong/Markterrasse/Takterrasse)
Bolig
Bolig (Balkong/Markterrasse/Takterrasse)
Bolig
Bolig (Balkong/Markterrasse/Takterrasse)
Tilleggsdel
F = Fellesareal
S = Seksjonsnr.
T = Tilleggsdel
0 5 10 15 20 25m
TYPE TEGNING
SEKSJONERING
ADRESSE:
Gnr. 123 Bnr. 1381
Hus C
Mørtelverksbakken 1-11
PROSJEKT NR:
242001122
TEGNET:
HK
TEGNING:
4. etasje
KONTROLL:
SSv
DATO
02/02/16
TEGN.NR
242001122-SC400
MÅLESTOKK
1 : 500
BETONMAST
Vedlegg 26 av 29
4. etasje
1 : 500
VEDLEGG 26 AV 29
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



VEDLEGG 27 AV 29
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING


Nybyen Økern
A
B
C
LOKALISERINGSFIGUR
TEGNFORKLARING
Bolig
Bolig (Balkong/Markterrasse/Takterrasse)
Bolig
Bolig (Balkong/Markterrasse/Takterrasse)
Bolig
Bolig (Balkong/Markterrasse/Takterrasse)
Tilleggsdel
F = Fellesareal
S = Seksjonsnr.
T = Tilleggsdel
0 5 10 15 20 25m
TYPE TEGNING SEKSJONERING
ADRESSE:
Gnr. 123 · Bnr. 1381
Hus C
Mørtelverksbakken 3-7
PROSJEKT NR:
24200122
TEGNET:
HK
TEGNING:
6. etasje
KONTROLL:
SSv
DATO
02/02/16
TEGN.NR
24200122-S-C600
MÅLESTOKK
1 : 500
BETONMAST
Vedlegg 02 av 102
T-214
S-213
T-213
T-212
S-212
T-211
T-210
S-210
T-209
S-209
T-208
S-208
T-207
F
6. etasje
1 : 500
VEDLEGG 28 AV 29
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



VEDLEGG 29 AV 29
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Melding til tinglysing

Det er ført en reseksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Reseksjonering

Løpenummer for forretning: 602171613
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

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

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
918408029	NYBYEN ØKERN SØR SAMEIE		v/OBOS Eiendomsforvaltning AS, Postboks 6668 St. Olavs plass, 0129 OSLO
945958405	GARTNERHALLEN SA		Postboks 111 Alnabru, 0614 OSLO

Seksjonert(e) matrikkelenhet(er)

Knr	Gnr	Bnr
0301	123	1381

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Doknr: 658889 Tinglyst: 20.06.2017
STATENS KARTVERK

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
RETT KOPI 16/6-17

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2017/658889/200
Attesteringstidspunkt 2026-02-25 12:14

Etter tinglysing returneres begjæringsskjemaet til
Org.nr.: 971 040 823
Oslo kommune,
Plan- og bygningsetaten,
Postadresse: Boks 364 sentrum, 0102 Oslo

☐ **Begjæring om oppdeling i eierseksjoner**
☒ **Begjæring om reseksjonering**

Kun opplysninger i feltene 1 - 4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen som begjæres seksjonert

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
0301	OSLO	123	1381		218

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) [1]	Navn	Seksjonsnr. [2]	Ideell andel [3]
918 408 029	Nybyen Økern Sør SAMEIE		
945958405	Gartnerhallen SA		1/1

3. Begjæring. Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det framgår av etterstående fordelingsliste

S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]
218	N	90	B												
SUM BRØK				SUM BRØK				SUM BRØK				SUM BRØK			

SUM BRØK (TELLERE) 15114 **= NEVNER I SAMEIEBRØKEN**

4. Supplerende tekst [7]

OBS ! Her påføres kun opplysninger som kan og skal tinglyses.
Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i. Eventuelt på hvilken måte fellesarealene berøres.

Del av fellesareal overføres til seksjon 218.
Dette grunnes feil ved opprinnelig seksjonering, da areal i bakkant og areal for 2 p-plasser ikke var tatt med. Teller i sameierbrøk for seksjon 218 økes fra 88 til 90.
Nevner i sameierbrøk økes tilsvarende.

PLASS 91 og 92 samt areal i bakkant av plass 8-14 og 91 overføres til seksjon 218

Signaturer

Rubrikk for underskrifter finnes nederst på side 2. (Felt 7) Da skjemaet består av løse ark, kreves imidlertid signering også her.

Ingvild Eliassen
INGVILD ELIASSEN

Øystein Klungland

©Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten . Seksjoneringsbegjæring - side Side 1 av 3

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
RETT KOPI 30/5-12

Rettet med samtykke fra søker 28/4-17

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) ☒ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
☐ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd.

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i bygningen.

c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter.

d) ☒ bruksenhetenes formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven.

e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov.

f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett.

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

h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og WC innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og WC er i eget eller egne rom,
eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (Jfr. ESL § 28)

UNDERTEGNEDE ER KJENT MED AT DET ER STRAFFBART Å AVGI ELLER BENYTTE URIKTIG ERKLÆRING - JFR. STRAFFELOVENS § 365.

6. Tegninger m.v.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert.
Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:
a) Situasjonsplan (ESL § 7, 2. ledd)
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (ESL § 7, 2. ledd)
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke sendes til tinglysing.)
d) Vedtekter (ESL § 28). (Skal ikke sendes til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (ESL §§ 12 og 13)

7. Underskrifter

Sted og dato	Underskrift [8]	Navn gjentas med blokkbokst.	Ektefelle/registrert partner [9]
Oslo 8/12-2016	Yngve Eliassen	Yngve Eliassen	
Oslo 8/12-2016	Øystein Klunglang	Øystein Klunglang	
		For Nybyen Økern Sør SAMEIE	
	Yngve Eliassen	Yngve Eliassen	
		For Gartnerhallen SA iht fullmakt	
	Øystein Klungland	Øystein Klungland	

8. Styrets samtykke m.v. ved reseksjonering [10]

☐ Styret samtykker til reseksjonering (ESL § 12)

eller

☒ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (ESL § 30)

Sted og dato	Underskrift [11]	Navn gjentas med blokkbokst.
X Oslo 8/12-2016		VIGDIS ELIASSEN
X Oslo 8/12-2016		Øystein Klungland

9. Kommunens tillatelse til seksjonering

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevskart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [12]

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

Oslo kommune erklærer at tillatelse til seksjonering / reseksjonering er gitt for:

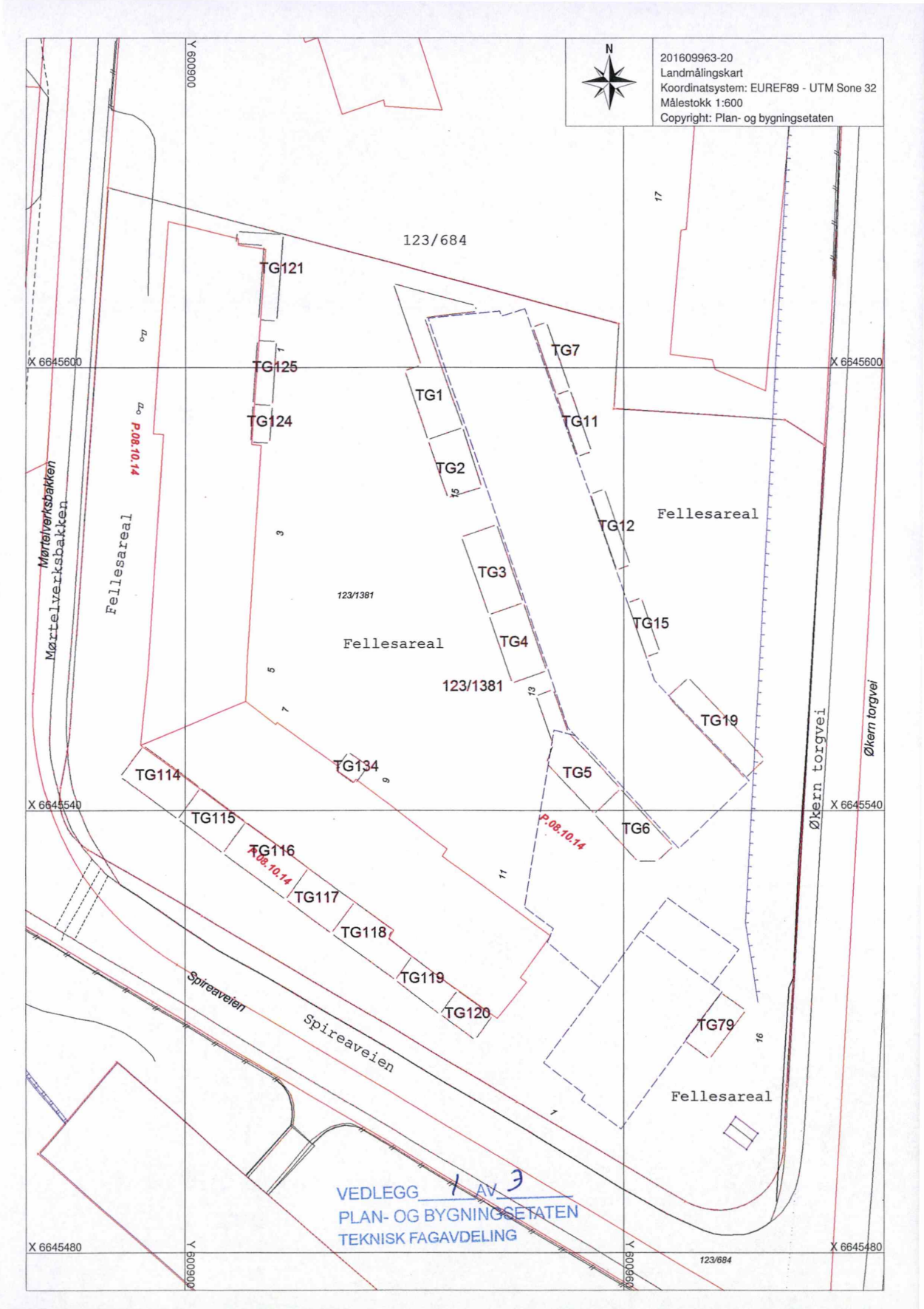
Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	
123	1381		218	i Oslo kommune

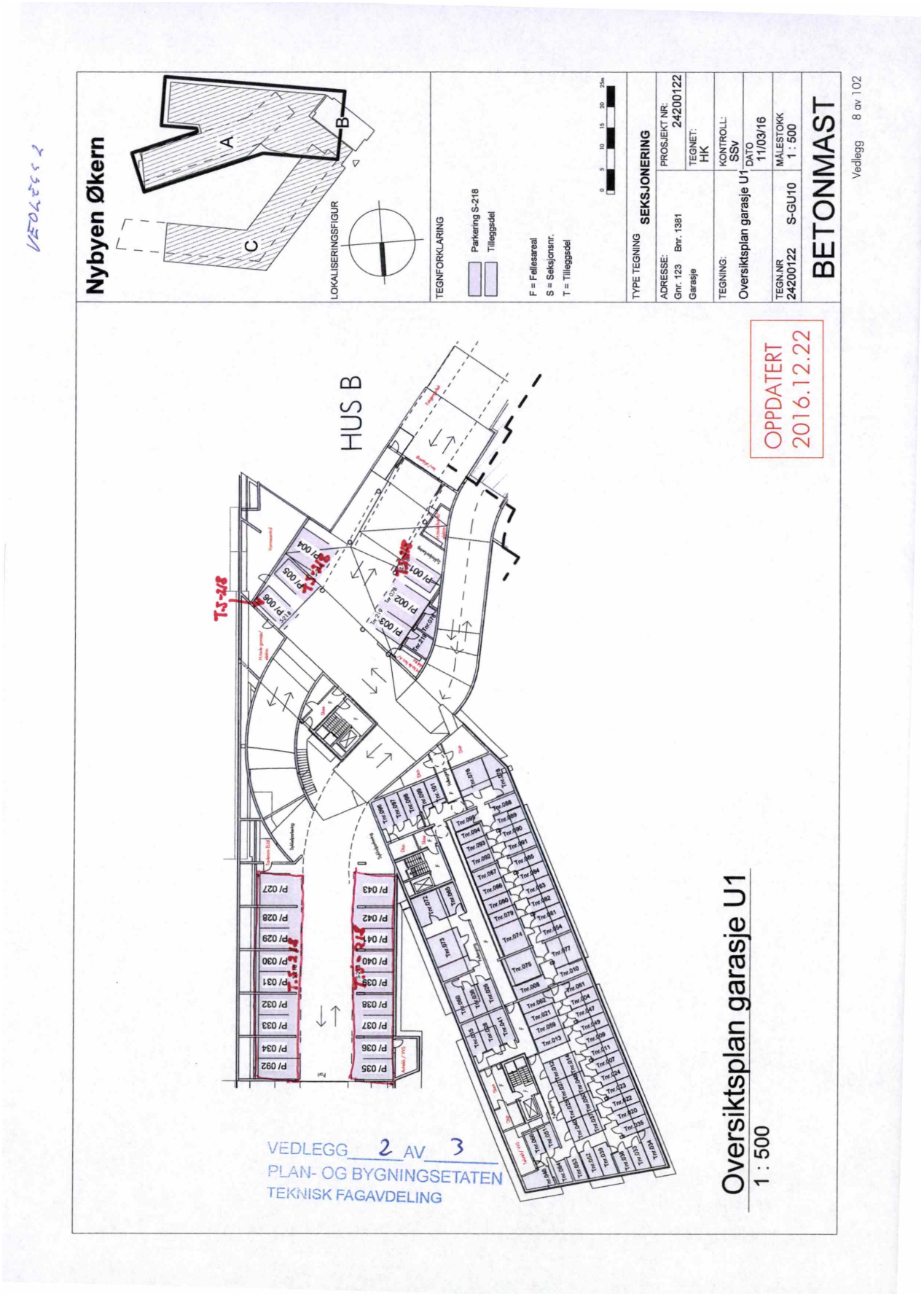
Dato	Underskrift	Stempel
7.6.17		Plan- og bygningsetaten TEKNISK FAGAVDELING

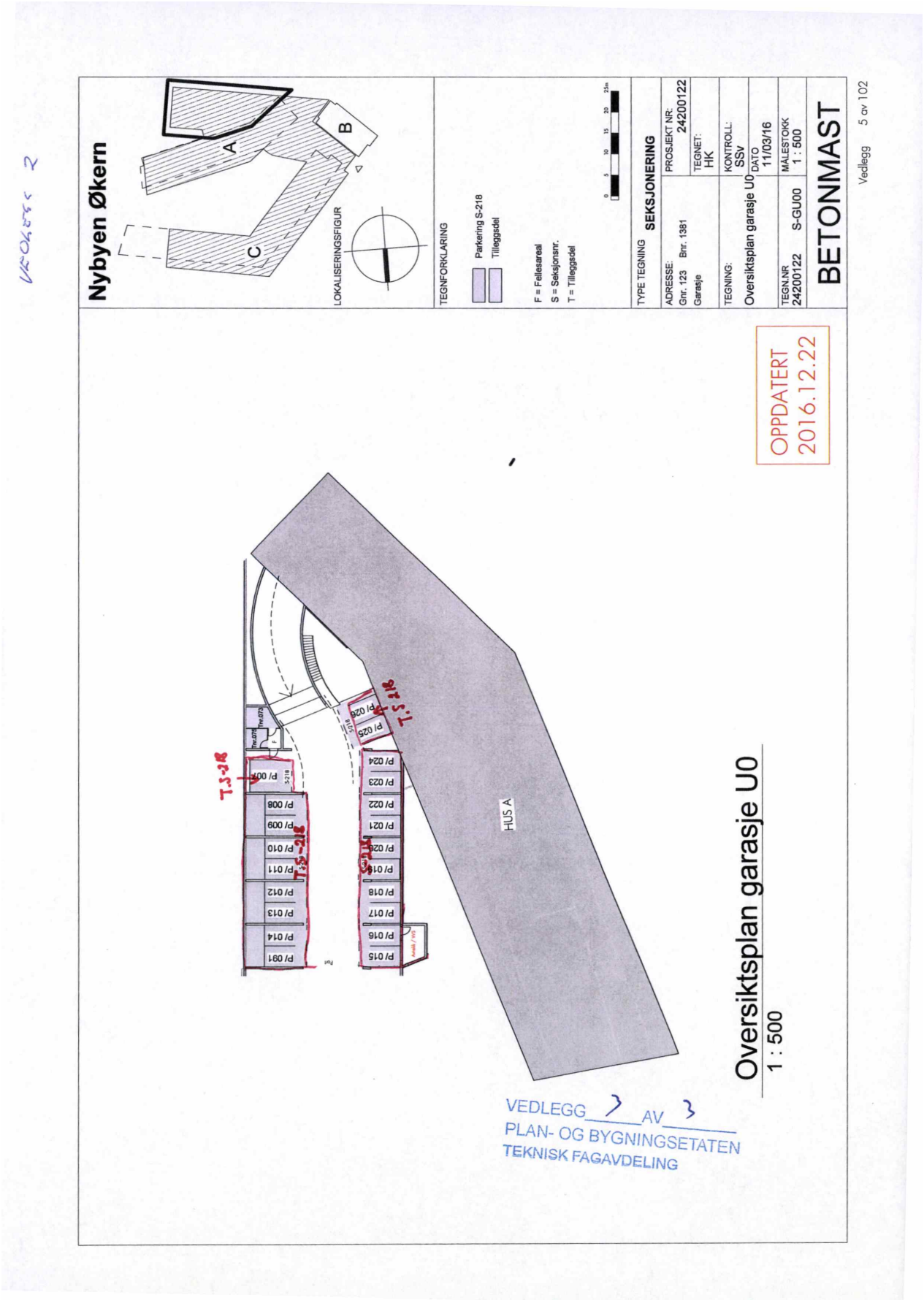
Noter:

1) Det er enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
2) Seksjonsnummer angis kun ved reseksjonering.
3) Feltet for ideell andel utfylles dersom det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon; N=næringsseksjon; SB=samleseksjon bolig; SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk. I rubrikken angis kun telleren (som heltall). Alle tellerne summeres ned, og summen utgjør da sameiebrøkens nevner.
6) B=tilleggsdel i bygning; G=tilleggsdel i tomt; BG=tilleggsdel både i bygning og tomt.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter ESL § 25, 1. ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg - jfr. § 25, 3. ledd. Panterett inntatt i seksjoneringsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Underskrift fra hjemmelshaver (ESL § 7) eller styret (ESL § 13)
9) Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres.
10) Etter ESL § 12 skal styret i noen tilfelle samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet - jfr. ESL § 30.
11) Styremedlemmenes underskriftsfullmakt må dokumenteres gjennom bekreftet kopi av årsmøteprotokoll el.l.
12) Kommunen skal - dersom måledokument utarbeides - vedlegge dette sammen med tinglysingsgjenpart.

©Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten . Seksjoneringsbegjæring - side Side 3 av 3


N
201609963-20
Landmålingskart
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM Sone 32
Målestokk 1:600
Copyright: Plan- og bygningsetaten
123/684
TG121
TG125
TG124
TG7
TG1
TG11
TG2
TG12
Fellesareal
TG3
TG15
TG4
123/1381
TG19
TG5
TG134
TG114
TG6
TG115
TG116
TG117
TG118
TG119
TG120
TG79
Fellesareal
Mørtelverksbakken
Spireaveien
Økern torgvei
P.08.10.14
X 6645600
X 6645540
X 6645480
Y 600900
VEDLEGG 1 AV 3
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

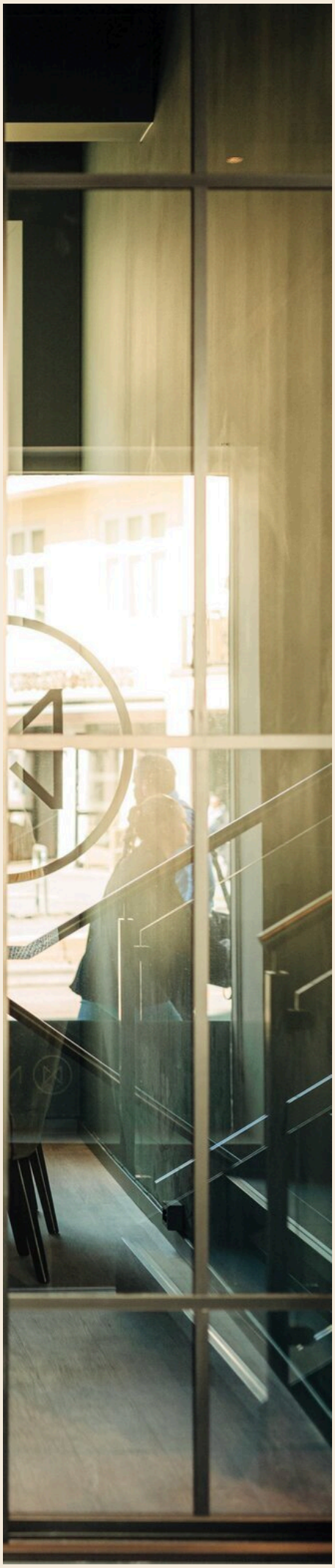

Nybyen Økern
A
B
C
LOKALISERINGSFIGUR
TEGNFORKLARING
Parkering S-218
Tilleggsdel
F = Fellesareal
S = Seksjonsnr.
T = Tilleggsdel
0 5 10 15 20 25m
TYPE TEGNING SEKSJONERING
ADRESSE: Gnr. 123 Bnr. 1381 Garasje
PROSJEKT NR: 24200122
TEGNET: HK
KONTROLL: SSv
TEGNING: Oversiktsplan garasje U1
DATO 11/03/16
TEGN.NR 24200122 S-GU10
MÅLESTOKK 1 : 500
BETONMAST
Vedlegg 8 av 102
HUS B
OPPDATERT 2016.12.22
Oversiktsplan garasje U1
1 : 500
VEDLEGG 2 AV 3
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING


Nybyen Økern
A
B
C
LOKALISERINGSFIGUR
TEGNFORKLARING
Parkering S-218
Tilleggsdel
F = Fellesareal
S = Seksjonsnr.
T = Tilleggsdel
0 5 10 15 20 25m
TYPE TEGNING SEKSJONERING
ADRESSE: Gnr. 123 Bnr. 1381 Garasje
PROSJEKT NR: 24200122
TEGNET: HK
TEGNING: Oversiktsplan garasje U0
KONTROLL: SSv
DATO 11/03/16
TEGN.NR 24200122 S-GU00
MÅLESTOKK 1 : 500
BETONMAST
Vedlegg 5 av 102
OPPDATERT 2016.12.22
HUS A
P/ 001
P/ 008
P/ 009
P/ 010
P/ 011
P/ 012
P/ 013
P/ 014
P/ 091
P/ 015
P/ 016
P/ 017
P/ 018
P/ 019
P/ 020
P/ 021
P/ 022
P/ 023
P/ 024
P/ 025
P/ 026
T.S-218
Oversiktsplan garasje U0
1 : 500
VEDLEGG 2 AV 3
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Velkommen til

Nordvik Røa

Velkommen til Nordvik Bolig Røa – din lokale eiendomsmegler på Røa, Ullern, Lilleaker, Holmenkollen og Vinderen.
Vi hjelper deg med kjøp og salg av bolig i områdene Røa, Ullern, Lilleaker, Holmenkollen og Vinderen, og tilbyr skreddersydde løsninger som sikrer best mulig resultat. Våre erfarne meglere har inngående kjennskap til disse ettertraktede områdene og forstår hva som verdsettes i markedet. Med oss får du en trygg og profesjonell prosess, uansett om du skal selge en villa i Holmenkollen, et hus på Ullern eller en leilighet på Lilleaker. Hos Nordvik Røa får du personlig oppfølging og målrettet markedsføring som når de rette kjøperne. Vi bruker moderne, digitale kanaler og lokalkunnskap for å fremheve det unike ved din bolig. Erfaringen vår på Røa, Ullern, Lilleaker, Holmenkollen og Vinderen gir oss et solid grunnlag for å levere resultater som møter dine forventninger.
Våre meglere hjelper deg med å finne den riktige prisen og utforske mulighetene i dagens marked. Vi er stolte av å være din lokale partner på Oslo Vest.



Vækerøveien 203c, 0751 OSLO
roa@nordvikbolig.no
22 22 55 00

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

Klageorgan

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

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

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

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt

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

Garantiordning for skadeforsikring

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

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

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

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

Pris

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

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

16. Fastmontertvegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 22-0031/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Økern Torgvei 16 0580 OSLO
Matrikkel: Gnr 123, bnr 1381, snr 81 (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:





Marcus Nielsen Rommen
Eiendomsmegler / Partner
Oslo Vest Eiendomsmegling AS
m.rommen@nordvikbolig.no
904 72 375

Ole-Jørgen Jensen
Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Oslo Vest Eiendomsmegling AS
oj.jensen@nordvikbolig.no
472 69 229

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