



Østre Elvebakke 5

— Velkommen til

Østre Elvebakke 5



Grünerløkka – Sofienberg

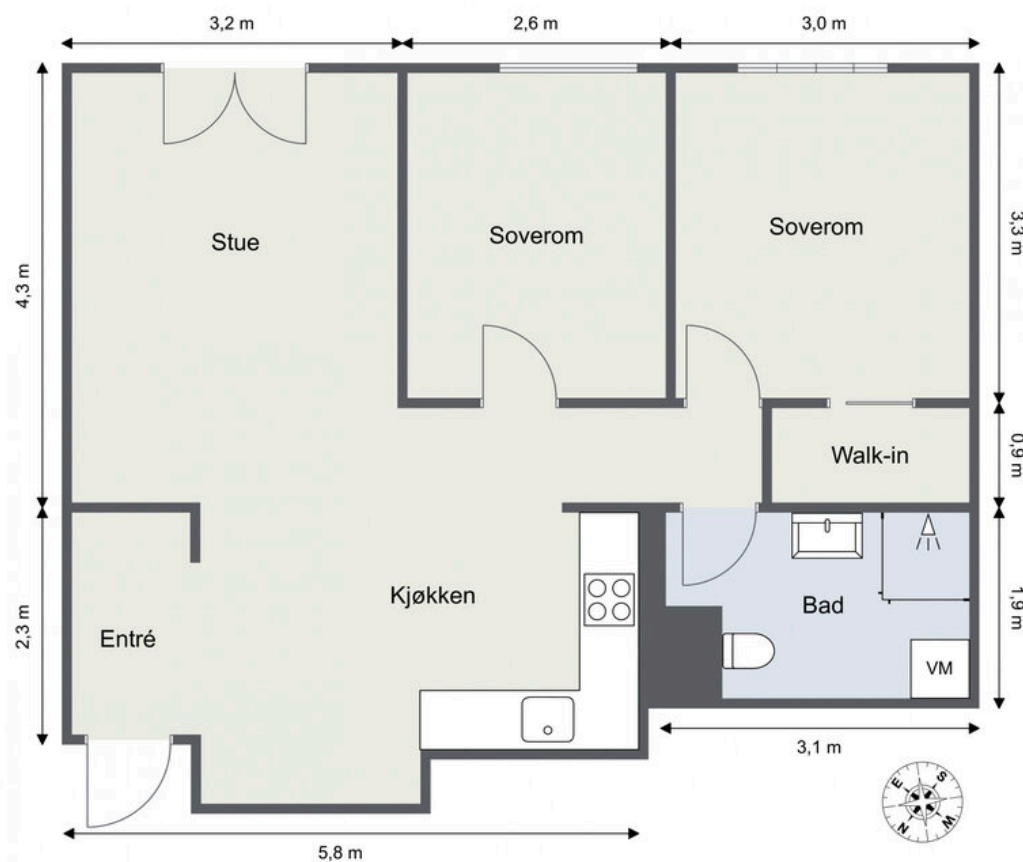
Lys og lekker 3-roms med attraktiv beliggenhet på Løkka – Nytt kjøkken i 2024 – Felles takterrasse – Heis

Prisantydning	5 790 000,-
Fellesgjeld	33 172,-
Omkostninger	146 950,-
Totalpris	5 970 122,-
Fellesutgifter pr. mnd	3 103,-
BRA-i	63 kvm
Totalt BRA	66 kvm
Soverom	2

Etasje	3
Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1948
Ansvarlig megler	Maria Valentinsen Løken
Telefon	974 98 874
E-post	m.loken@nordvikbolig.no

Østre Elvebakke 5

3. Etasje



Planskissen er ikke målbar, kun ment som en illustrasjon.
Mål i skissen er innvendige og avrundet. Avvik kan forekomme.





Kort fortalt

- Velkommen til Østre Elvebakke 5 - en meget innbydende 3-roms selveierleilighet i byggets 3. etasje.
- Rett utenfor døren finner du alt av det Løkka har å by på, som koselige kafeer, restauranter og barer, nisjeforretninger, gallerier og så og si alt av fasiliteter man trenger i den urbane hverdagen.
- Høydepunkter:
- Innbydende standard og en herlig atmosfære
- Perfekt planløsning med to gode soverom og flott utsyn fra alle rom
- Åpen kjøkken- og stueløsning med fransk balkong
- Nytt kjøkken og oppgradert baderomsinnredning i 2024
- Bygningen er ombygget i 2008 og holder høy standard
- Mulighet for garasjeplass*
- Felles takterrasse med gode solforhold og fantastisk utsikt
- En perfekt og skjermet intern beliggenhet i et sentralt område.
- Må ses!

Arealer og innhold

BRA-i: 63 kvm
BRA-e: 3 kvm
Totalt BRA: 66 kvm

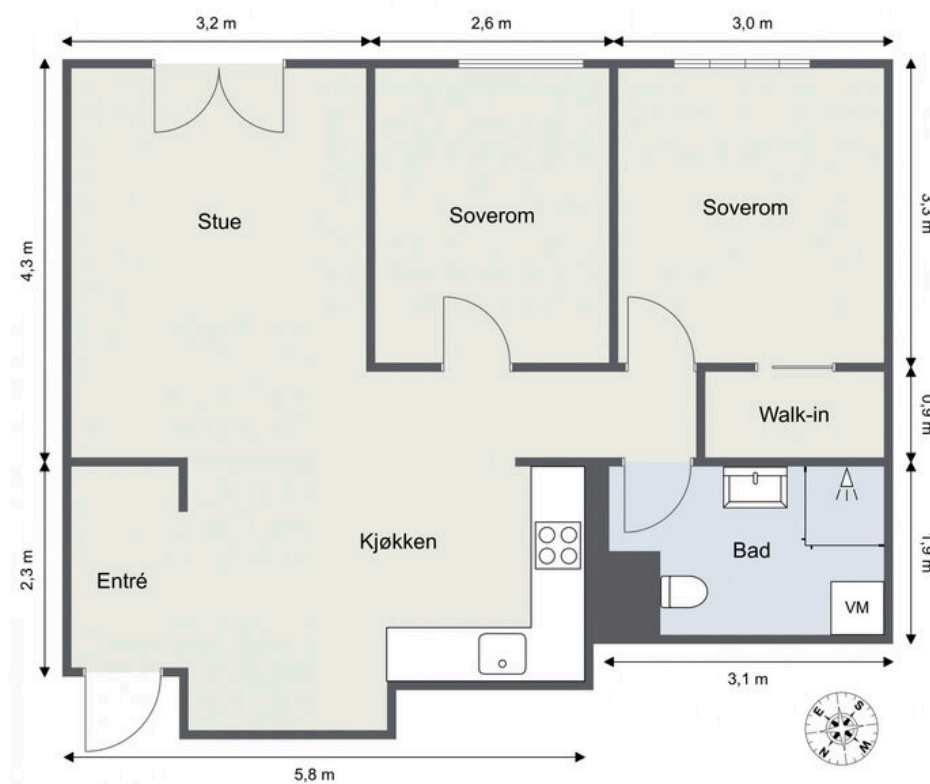
Beskrivelse

3. etasje:
BRA-i: 63 kvm.
Total BRA: 63 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 3 kvm.
Total BRA: 3 kvm.

Østre Elvebakke 5

3. Etasje



Planskissen er ikke målbar, kun ment som en illustrasjon.
Mål i skissen er innvendige og avrundet. Avvik kan forekomme.

Forklaring av bilde/rommet



























Informasjon

Østre Elvebakke 5

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer

5-0501/25

Boligtype og eierform

Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse

Østre Elvebakke 5, 0182 OSLO

Gnr 208, bnr 287, snr 16 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger

Frida Løken

Kjøpesum og omkostninger

5 790 000,- (Prisantydning)

33 172,- (Andel av fellesgjeld)

5 823 172,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:

145 570,- (Dokumentavgift)

290,- (Pantattest kjøper)

545,- (Tinglyst pantedokument)

545,- (Tinglyst skjøte)

12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))

146 950,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))

159 650,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))

5 970 122,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))

5 982 822,- (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.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår

1948

Etasje

3

Antall soverom

2

Arealer

BRA-i: 63 kvm

BRA-e: 3 kvm

Totalt BRA: 66 kvm

Beskrivelse:

3. etasje:

BRA-i: 63 kvm.

Total BRA: 63 kvm.

Kjeller:

BRA-e: 3 kvm.

Total BRA: 3 kvm.

Innhold

Leiligheten ligger i 3. etasje og inneholder entré, stue/kjøkken, 2 soverom, walk-in og bad.

I tillegg disponerer leiligheten en kjellerbod på ca. 3 kvm.

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

Parkering

Det er muligheter for å kjøpe bruksrett til garasje plass i Parkeringssameiet H-16 ved ledighet.

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

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo,

Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:

Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 6.200 kroner for ett år

Motorsykkkel og moped: 3.100 kroner for ett år

El-bil : 2.090 kroner for ett år

El-motorsykkkel og el-moped: 1.045 kroner for ett år

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

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ikke siden bygget ble totalrenover i 2007. I 2024: montering av dusjvegger, dusjsett og servantskap Dema rørservice og sanitær

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Montera Tilpassing og forberedelser oppstart - frakopling/demontering m.m.

tilknyttet montering av kjøkken Opplegg for direktekoplet VVB Tilkobling av koketopp og/eller stekeovn inkl. materiell

Komfyrvakt. Inkl. montering og programmering Flytting av komfyrvakt/Teknisk stikk over 1 m. Montering av ny stikkontakt inkl.

materiell (max16A) Levering og montering av koblinger for

kurser/avgrening/tilførsler mm Montering av lokk til tak og veggbokser Opplegg og montasje av ny kurs og tilførsel 20/25A inkl. JF automat (inntil 10m)

Oppgradering av termostat

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? 2024

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

Eventuell kommentar: Bygget er gammelt, men har blitt totalrenovert

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Oppgradering av varmtvannstank i 2024 av montera elktro og VVS

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? Førrige salgsoppgave, men greide ikke å oppdrive denne.

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

Ja

Beskriv: Nabolaget er preget av et bymiljø med enkelte sosiale utfordringer

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

Ja

Beskriv: Det er avtalt et ekstraordinært fellesmøte for å evaluere en eventuell økning i fellesutgiftene

Bygningssakkyndig

Dalbeck Takst AS

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:

Byggemåte:

Bygning med bolig og næring. Grunnmur i tegl, naturstein og betong. Støpte betongdekker. Veggkonstruksjon i mur, betong og stål, utvendig kledd med tegl, glasspartier, pusset og malt fasade. Yttertak antatt tekket med papp/folie.

Innvendige overflater:

Gulv: Fliser på bad. Malte gulv i øvrige rom, antatt parkett.

Vegger: Fliser på bad. Malte slette flater i øvrige rom.

Tak: Malte slette flater i samtlig rom.

Takhøyde: Ca. 242cm, målt i stue.

Vesentlige endringer etter byggeår:

Bygget ble opprinnelig oppført i 1948. Bygningen ble ombygd i perioden 2003-2008 og oppbyggingen av leiligheten antas å være utført rundt 2007/2008. Nytt kjøkken og innredning på bad fra 2024/2025.

Bygningsdeler som har fått TG2:

- 1.1.1 Bad Overflate vegger og himling

TG2 settes på grunn av sprukne flis, riss i flisfuge og i himling.

1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk

TG2 settes på grunn av alder og forventet gjenværende levetid.

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

TG2 settes på grunn av åpen vannfordeler i himling uten teknisk skap med avrenning til sluk og kun delvis dokumentasjon.

Bygningsdeler som har fått TG3:

- Ingen.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):

- Ingen.

Merk: Elektrisk anlegg er ikke gitt en tilstandsgrad men er beskrevet på følgende måte:

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Sikringskap med automatsikringer plassert i entré.

Ansvarlig bygnings sakkyndig har ikke spesialkompetanse innen elektrisk anlegg.

Vurdering blir gjort ut ifra

opplysninger og observasjoner gjort på befaringsdagen, og må ikke forveksles med en fullstendig gjennomgang av anlegget. Det anbefales på generelt grunnlag å få utført utvidet el-kontroll.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

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

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

Det er ikke kjent at det foreligger regler som er til hinder for at eiendommen leies ut.

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

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

Seksjonseier skal melde ifra til styret om utleie og navn og kontaktopplysninger til leieboere.

Seksjonseier skal presisere for leietaker husordensreglement og vedtektenes § 4 som setter grenser for bruk av seksjonene og eiendommen.

Seksjonseier er ansvarlig for skader leieboer måtte påføre sameiet eller andre seksjoner.

Brudd på husordensreglement eller vedtektene fra leieboere ansees som mislighold og kan få konsekvenser for eierforholdet, jfr. vedtektene § 15.

Energi og oppvarming

Energimerking

D - rød

Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:

- Elektrisk gulvvarme på bad.
- Øvrig elektrisk oppvarming.

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

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 3300 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 3 103,- pr. mnd.

Inkluderer: Betjening av fellesgjeld, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, drift og forretningsførsel.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 595 094,- pr. 2023

Sekundærbolig: Kr 6 380 376,- pr. 2023

Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Sameiet

Navn og orgnr.

Sameiet H16-kvartalet, orgnr. 988514101

Om sameiet

Eiendommen består av 49 seksjoner hvorav 43 er bolig og 6 er næring. Seksjon nr 6 er tilrettelagt for restaurantdrift

Styrets arbeid 2024

Styret har i 2024 hatt fysiske styremøter og en rekke dialoger på e-post og uformelle

møter. Sameiet er helt avhengig av en god dialog med Aspelin Ramm.

Samarbeidet

fungerer godt.

Utover oppfølging av renhold, og løpende vedlikehold og drift har styret særlig vært engasjert i følgende:

- Retts sak ifm lekkasjer fra tak leilighet 608

Tidligere eiere av leilighet 608 (Elisabeth Reiersen og Are Kalvø) tok 5. mars 2024 ut stevning for forliksrådet med krav om erstatning for diverse utgifter og tapte inntekter pga lekkasjen fra terrassen de siste årene, basert på at det ikke hadde lyktes å utbedre lekkasjen tidligere. Lekkasjen ble utbedret i høsten 2023 og arbeidene avsluttet 9. oktober 2023, og erstatningssaken gjaldt tiden før dette.

Mer spesifikt krevde de erstatning for (i) erstatningsbolig vinter/vår 2023, (ii) tapte leieinntekter vinter 2023, (iii) lagring og møbler, (iv) bistand til sakkyndig bistand, (v) egentid og (vi) utgifter til juridisk bistand, totalt 190.000 kroner.

Forhandlinger førte ikke frem og saken ble innstilt av forliksrådet 6. september 2024, hvorpå Reiersen/Kalvø tok ut stevning for tingretten 18. desember 2023, med samme påstand som i forliksrådet. Saken var oppe til behandling i Oslo tingrett 10. mars 2025. Sameiet ble dømt til å betale totalt 36.166 kroner i erstatning, hver part ble idømt å bære sine egne sakskostnader. Sameiet har hatt benyttet rettshjelpforsikringen for dekning av egne sakskostnader, og har for øvrig benyttet svært mye tid selv på denne saken, ettersom historikken går helt tilbake til 2018. Saken ble ikke anket videre av noen av partene og er således endelig avgjort.

Tilbakebetaling lån, økning felleskostnader

Det har pågått arbeid i styret for å forberede løsninger for førtidig tilbakebetaling av lånet som ble tatt opp ifm utbedring av terrassen i leilighet 608, ettersom en lang løpetid ikke anses økonomisk gunstig. Planen var å legge dette frem for sameiermøtet, men etter hvert oppsto en uenighet mellom boligdelen og næringsdelen i styret om ansvar for dette lånet, ettersom næringsdelen (Aspelin Ramm) mener at boligdelen er ansvarlig for 100%, mens boligdelen mener at lånet skal fordeles mellom bolig og næring etter den sameiebrøken som ellers gjelder (56,6% bolig og 43,4% næring) for bygget. Styret jobber for å avklare dette, slik at ulike modeller for tilbakebetaling av lånet kan legges frem for avstemning i ekstraordinært sameiermøte høsten 2026.

Adventsfeiring

Pynting og tenning av julegran, bål og gløgg på fellesterrassen.

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse

Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 33 172,-pr. 22.10.2025

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank: Obos-Banken AS

Lånenr.: 98208194127

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 7,25%

Restsaldo 1 470 393,00

Innfrielsesdato: 30.08.2053

Type rente: Flytende rente

Terminer i året: 12

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank: Obos-Banken AS

Lånennummer: 98208194127

Restsaldo: 33 172,75

Kapitalkostnader: 232,26

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Forrige års regnskap viste et overskudd på kroner 20 512. I inneværende år er det budsjettert med et underskudd på kroner -286 000. Budsjettert underskudd:

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med kr 193 000. Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimater.

Vedtekter og husordensregler

Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt så fremt dette ikke medfører urimelig sjenanse for naboer.

Sameiets forsikring

Gjensidige Forsikring

Polisenr. 85853477

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 5 162 kvm (Eiertomt)

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

Midlertidig enerett til å bruke deler av fellesarealene :

I medhold av esl § 19 femte ledd fastsettes det at eierne av næringsseksjonene skal ha enerett til å bruke de deler av fellesarealene som naturlig sokner til disse seksjonene. Tilsvarende skal boligeierne ha enerett til å bruke de deler av fellesarealene som naturlig sokner til disse seksjonene. Seksjonene i bygg D og E gis eksklusiv bruksrett til gårdsrom mellom bygg D og E. Seksjonene i bygg A og D gis eksklusiv bruksrett til gårdsrom mellom bygg A og D. Eneretten opphører når

dette eventuelt vedtas som vedtektsendring med to tredjedels flertall i sameiemøtet.

Se vedtektene nr. 4 for nærmere informasjon.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Meget attraktiv og sentral beliggenhet på Grünerløkka. I nærområdet finnes alt av fasiliteter og servicetilbud som forretninger, dagligvare, kaféer, restauranter, treningssentre og offentlig kommunikasjon.

Fra boligen er det kort vei til Markveien og Thorvald Meyers gate som tar deg rundt Grünerløkka. Olaf Ryes Plass er rett i nærheten, med rikt folkeliv, fortauskaféer, restauranter og nisjeforretninger. Av populære steder på Grünerløkka nevnes Delicatessen, Le Benjamin, Trancher, Södøst, Villa Paradiso, Tim Wendelboe, Parkteatret, Markveien Mat og Vinhus, og Ostebutikken.

Fra Grünerløkka er det kort gange til Vulkan, med Smelteverket (Nordens lengste bar), Døgnvills gourmetburgere samt Mathallen. Langs Akerselva finnes fine turstier - følg den ned mot Bjørvika eller opp mot Maridalsvannet. Det er også kort vei til trivelige grøntområder som Birkelunden, Sofienbergparken, Torshovdalen, Ola Narr og Botanisk Hage.

Flere treningsmuligheter i området som, SATS, Evo Grünerløkka, Fagerheimen Tennisklubb og idrettsanlegget på Dælenenga, samt Klatreverket på Vulkan.

God dekning med kollektivtrafikk i nærområdet i form av buss, trikk og t-bane. Kort vei til Oslo S.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument datert 1903.

Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er ferdig attestert, og dokumenterer at bygget er registrert lovlig oppført. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for at bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger ferdigattest for "Ombygging til leiligheter" for Østre Elvebakke 5-7 datert 2008.

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

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig, forretning, kontor. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

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

Pågående byggesaker i området:

Brenneriveien 1 og Hausmanns gate 42 - oppføring av boligbygg og rehabilitering av eksisterende bygård
Saksnummer: 202508485

Krysset Hausmanns gate - torggata , ved kulturkirken Jakob - Merknad til felling av kastanjetre
Saksnummer: 202504591

Nedre gate 5 - forhåndskonferanse, oppføring av tilbygg
Saksnummer: 202509851

Øvre gate 5 - bruksendring fra næring til bolig
Saksnummer: 202504691

Brenneriveien - oppgradering av gate
Saksnummer: 202508407

Pågående plansaker i området:

Saksnr: 202209792
Saken gjelder: Markveien - Gateopprustning

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

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

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/208/287/16:

04.01.1934 - Dokumentnr: 910950 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om kloakkledning

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:287

Gjelder denne registerenheten med flere

08.05.1951 - Dokumentnr: 301337 - Bestemmelse om bebyggelse

Overført fra: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:287

Gjelder denne registerenheten med flere

22.05.2001 - Dokumentnr: 27860 - Erklæring/avtale
stedsevarig og vederlagsfri rett til netstasjon for Viken
energinett AS

Bestemmelse om adkomstrett

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:287

Gjelder denne registerenheten med flere

22.05.2001 - Dokumentnr: 27862 - Erklæring/avtale
Vederlagsfri rett til Viken energi til å ha strømkabler
over/langs eiendommen.
Avtalen kan ikke avlyses uten samtykke fra Viken energi
Overført fra: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:287
Gjelder denne registerenheten med flere

03.06.2005 - Dokumentnr: 34830 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om almen ferdsel og bruk
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo Kommune v/ Plan- og
bygningsetaten
Overført fra: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:287
Gjelder denne registerenheten med flere

10.06.2005 - Dokumentnr: 36844 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om garasje/parkering
Rettighetshaver - Aspelin-Ramm Drift AS 959759839.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:287
Gjelder denne registerenheten med flere

27.10.2025 - Dokumentnr: 1290464 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten
samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

22.01.1903 - Dokumentnr: 900007 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:208 Bnr:286
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:208 Bnr:287

17.06.2005 - Dokumentnr: 38404 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 16
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 79/13654
Bestemmelser om tilleggsdel, se under servitutter.
Gjelder seksjon nr. 6

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.

Verneklasse/SEFRAK

Eiendommen er registrert i byantikvarens gule liste. Dette innebærer at
eiendommen er helt eller delvis bevaringsverdig, og kan ha betydning for

fremtidig ombygging/restaurering mv. Byantikvaren skal gi en rådgivende uttalelse i byggesaker som berører eiendommen.

For en fullstendig oversikt over eiendommens status, se:

<http://riksantikvaren.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=545b8e996b6e4e1fbc65f69299a7167>

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.

Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

Tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) er vedlagt salgsoppgaven, og gjelder dersom ikke annet er særskilt avtalt.

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.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold.

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 deknings salg 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

Meglernes vederlag

Vederlag:

Provisjon: 0,80% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 46 265,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 10 500,-

Markedspakke inkl. digital salgsoppgave kr. 20 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 15 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:

Utlegg er p.d.d estimert til kr. 24 608,-.

Samlet skal selger betale kr. 130 063,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

Vedlegg til salgsoppgaven

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

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 2. november 2025

Ansvarlig megler

Maria Valentinsen Løken, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 97498874

Meglerforetaket

Nordvik St. Hanshaugen
Waldemar Thranes gate 6
0171 Oslo
Juridisk navn: Parken Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 913250575

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 Utleiemeglere. 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). Parken Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.



Vedlegg

Østre Elvebakke 5

Østre Elvebakke 5

Nabolaget Oslo sentrum øst - vurdert av 362 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

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

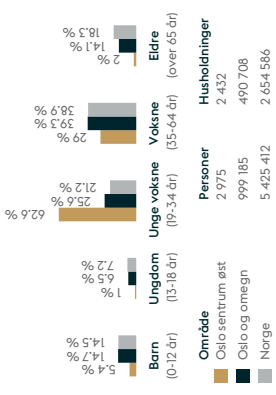
Skoler

Møllergata skole (1-7 kl.) 210 elever, 15 klasser	5 min ⚡ 0,4 km
St Sunniva skole (1-10 kl.) 508 elever, 26 klasser	9 min ⚡ 0,7 km
Lakkegata skole (1-7 kl.) 437 elever, 22 klasser	11 min ⚡ 0,9 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 429 elever, 30 klasser	15 min ⚡ 1,2 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 412 elever, 30 klasser	24 min ⚡ 1,9 km
Elvebakken videregående skole 576 elever	2 min ⚡ 0,2 km
Hersleb videregående skole	9 min ⚡

Offentlig transport

🚏 Jacob kirke Linje 34, 54	1 min ⚡ 0,1 km
🚏 Nybrua i Storgata Linje 11, 12, 17, 18	5 min ⚡ 0,4 km
🚏 Jernbanetorget Linje 1, 2, 3, 4, 5	13 min ⚡ 1 km
🚏 Oslo S Totalt 24 ulike linjer	14 min ⚡ 1,1 km
🚏 Oslo Gardermoen	40 min ⚡

Aldersfordeling



Oslo sentrum øst	2 975	Personer	2 432	Husholdninger	2 432
Oslo og omegn	999 185		999 185		490 708
Norge	5 425 412		5 425 412		2 654 586

Kvalitet på skolene

Bra 53/100

Opplevd trygghet

Trygt 52/100

Naboskapet

Høflige 46/100

Primære transportmidler

- **Gående**
- **Trikk**

Sport

🏊 Elvebakken v.g. skole - flerak...	2 min ⚡
🏊 Ankertorget gymnastikkal	4 min ⚡
🏊 Skippern Squash	6 min ⚡
🏊 Torggata Bad Tr.senter	6 min ⚡

«3 minutter til Hytogel, 2 minutter til Youngs torget, 4 minutter til Blå»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud

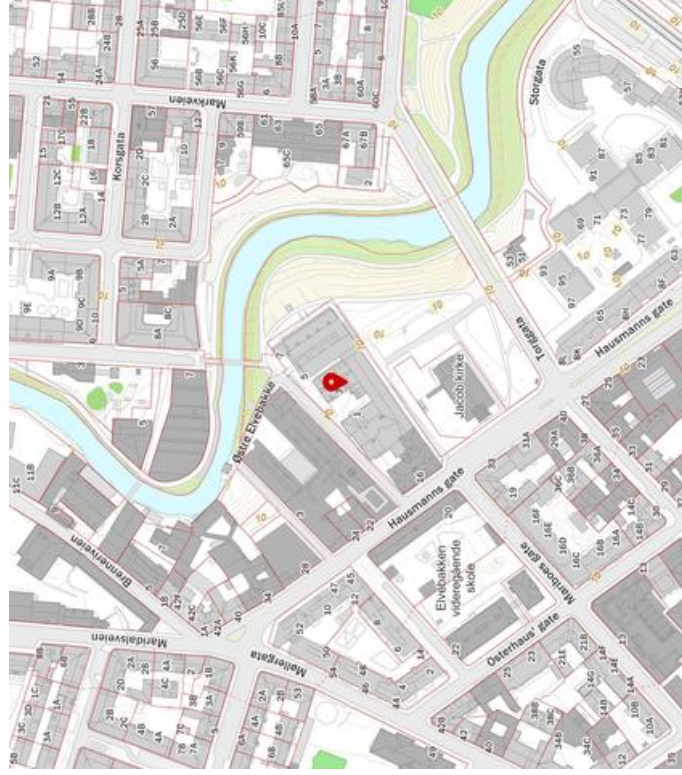
Veldig bra 93/100

Shoppingtvalg

Meget bra 87/100

Serveringstilbud

Meget bra 86/100



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



EIERSKIFTERAPPORT™

Østre Elvebakke 5
0182 Oslo



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

0	TG 0	Ingen avvik
7	TG 1	Ingen vesentlige avvik
3	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
Sivert Dalen
Dato: 24/10/2025

Waldemar Thranes gate 55A
Oslo 0173
47841288
post@dalbeck.no



Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

EIERSKIFTERAPPORT™

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eiendom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:

EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom.

NIVÅ AV ANALYSEN:

Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullboring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskeren 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ

Egenerklæringskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3

Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

EIERSKIFTERAPPORT™

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/brukslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:208, Bnr: 287
Hjemmelshaver:	Frida Farstad Løken
Seksjonsnummer:	16
Festenummer:	
Andelsnummer:	
Byggeår:	1948
Tomt:	5162 m ²
Kommune:	Oslo

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Hjemmelshaver
Befaringsdato:	23.10.2025
Fuktmåler benyttet:	Protimeter mms 3
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Adkomst:	OFFENTLIG

OM TOMTEN:

Felles sentral tomt.

OM BYGGEMETODEN:

Bygning med bolig og næring. Grunnmur i tegl, naturstein og betong. Støppte betongdekker. Veggkonstruksjon i mur, betong og stål, utvendig kledd med tegl, glasspartier, pusset og malt fasade. Ytertak antatt tekket med papp/folie.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Boligen fremstår i normal stand og godt vedlikeholdt, alder tatt i betraktning. Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

EIERSKIFTERAPPORT™

ANNET:

Rapporten begrenser seg til boligen, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som selveier. Normalt utgjør dette alt innenfor boenhetens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner. Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for boligen. Dette er sameiets ansvarsområde og ikke ytterligere undersøkt, det anbefales at sameiet innhenter felles rapport ang. felles bygningsdeler.

DOKUMENTKONTROLL:

Eiendomsverdi.no
Skriftlig og muntlig informasjon fra selger

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):

Gulv: Fliser på bad. Malte gulv i øvrige rom, antatt parkett.
Vegger: Fliser på bad. Malte slette flater i øvrige rom.
Tak: Malte slette flater i samtlige rom.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Bygget ble opprinnelig oppført i 1948. Bygningen ble ombygd i perioden 2003-2008 og oppbyggingen av leiligheten antas å være utført rundt 2007/2008. Nytt kjøkken og innredning på bad fra 2024/2025.

FELLESKOSTNADER:

Se prospekt for informasjon om felleskostnader.

EIERSKIFTERAPPORT™

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdige.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal
BRA-e =Ekstert bruksareal
BRA-b =Innglasset balkong
TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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.

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye målereglene, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldende bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
3.Etasje	63				61	2
Kjellerbod		3				
SUM BYGNING	63	3			61	2
SUM BRA	66					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

Entré, Stue/Kjøkken, 2 Soverom, Bad, Walk-in

BRA-e:

Kjellerbod

MERKNADER OM AREAL:

Areal ble målt ved bruk av en avstandsmåler og BRA ble beregnet på stedet. Rommene er definert etter bruken på befaringdatoen, rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning fra kommunen.

Boligen disponerer en kjellerbod under trapp. Målbart areal er 3m2 grunnet skråtak.

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

Oppvarming: Elektrisk gulvvarme på bad. Øvrig elektrisk oppvarming.

Takhøyde: Ca 242cm målt i stue.

EIERSKIFTERAPPORT™

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

Boligen ble inspisert i dagslys. Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen. Møbler og annen inventar er i liten grad flyttet på. For å opprettholde boligens standard må det forutsettes normalt vedlikehold utover det som nevnes i rapporten.

ANDRE MERKNADER:**TILSTEDE VED BEFARINGEN:**

Hjemmelshaver

EIERSKIFTERAPPORT™

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester e.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

Ansvarlig for rapporten:

Sivert Dalen

Mer enn 10 års erfaring med tilstandsanalyse, bygging, rehabilitering og vedlikehold.

24/10/2025



Sivert Dalen

EIERSKIFTERAPPORT™

1. Våtrom**1.1 Bad****TG 2** 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist riss og sprekker, se under.

Det er påvist sprekker i fuger, se under.

Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

Flislagte vegger og malt slett himling. Det er utført en enkel test av tilgjengelige flater og det registreres to sprukne flis over døren, riss i flisfuge på ytterhjørne ved toalett samt riss og mindre sprekker i himling. Det antas at dette kommer av bevegelser i konstruksjonen over tid og at det ikke er behov for strakstiltak.

Innredning består av servantskap med nedfelt servant med underskuffer og 1-greps blandebatteri. Dusjhjørne med glassdører, gulvstående toalett og opplegg for vaskemaskin.

Det registreres enkelte åpne skruerull, selger informerer om at disse vil bli tettet før eierskifte.

Merknader: TG2 settes på grunn av sprukne flis, riss i flisfuge og i himling.

TG 1 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagt gulv med elektrisk gulvvarme. Overflatene fremstår i normal stand. Det registreres tilfredsstillende fall på gulv, alder tatt i betraktning. Ikke avdekket avvik eller øvrige svekkelser ved overflatene under besiktigelsen.

Merknader:**TG 2** 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2007

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres på samme måte som synlige bygningsdeler. Tilstanden til membranen vurderes etter alder, dokumentasjon og forventet gjenværende levetid.

Det ble utført hulltaking for fuktsøk fra walk-in-garderoben ved forrige salg i 2022, uten at det ble registrert avvik. Dagens eier har montert garderobeskap som hindrer tilkomst til inspeksjonshullet. Det anbefales å gjøre hullet tilgjengelig og undersøke ytterligere.

Merknader: TG2 settes på grunn av alder og forventet gjenværende levetid.

2. Kjøkken**TG 1** 2.1 Kjøkken

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereider eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

EIERSKIFTERAPPORT™

Kjøkkeninnredning fra Epoq fremstår i normal stand med naturlig bruksslitasje. Slette fronter, nedfelt oppvaskum og 1-greps bløndebatteri. Frittstående kjølfrys. Integreert oppvaskmaskin, ovn og platetopp.

Merknader:**3. Andre Rom**

TG 1 3.1 Andre rom

Øvrige rom i boligen er jevnlig vedlikeholdt og fremstår i normal stand uten tegn til vesentlige skader eller mangler. Det ble ikke avdekket feil eller avvik som krever strakstiltak utover normalt vedlikehold. Enkelte sår/hakk/rift i overflater forekommer og anses som normalt.

Det registreres noe slitasje i gulvene der mindre utbedringer vil være naturlig. Det anses dog normalt i henhold til alder. Ikke behov for strakstiltak.

Merknader:**4. Vinduer og ytterdører**

TG 1 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

2-lags vinduer produsert i 2007 i stue og ett soverom. Glassbyggerstein med ett lite vindu på det andre soverommet. Vinduene ble visuelt undersøkt og kontrollert ved stikkprøver. Vinduene fremstår i normal stand, alder tatt i betraktning.

Merknader:**5. Balkonger, verandaer og lignende**

TG 1 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Sydøstvendt fransk balkong fra stue fremstår i normal stand.

Merknader:**6. VVS**

TG 2 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Lekkasjevann i fordelerskap ledes ikke til sluk, se under.

Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er ingen WC med innebygget sisterner.

Vannrør i plast og kobber. Avløpsrør i plast. Det bemerkes at kun lett synlig/tilgjengelig røropplegg er kontrollert og det ble ikke avdekket tegn til skader eller svekkelser under besiktigelsen.

Vannrør og fordeler ligger åpent over himling på bad og ikke i et lukket fordelerskap med avrenning til sluk, slik at eventuelt lekkasjevann vil renne over himling og kunne føre til fuktskader. Det anbefales å få etablert et lukket fordelerskap.

Det foreligger ikke dokumentasjon på rørarbeid på bad.

Merknader: TG2 settes på grunn av åpen vannfordeler i himling uten teknisk skap med avrenning til sluk og kun delvis dokumentasjon.

TG 1 6.2 Varmtvannsbereider

EIERSKIFTERAPPORT™

Det er ikke påvist avdripp og fuktskjolder ved bereder.

Bereiderens plassering er tilfredsstillende.

Bereideren er lekkasjesikret.

Varmtvannsbereider på ca 110 liter plassert i kjøkkenhjørne skiftet i 2024.

Det er begrenset mulighet for inspeksjon og tilstandsgrad settes på grunnlag av alder.

Merknader:

TG 1 6.3 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Mekanisk avtrekk på kjøkken og bad. Resten av boligen baserer seg på naturlig ventilasjon med veggventiler.

Luftutskiftningen i oppholdsrom tilfredsstillende krav fra byggeår, men det anbefales å undersøke mulighet for å bedre luftutskiftning i oppholdsrom.

Merknader:**7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring**

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

I følge eier/oppgavsgiver har det ikke vært brann, branntiløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppgavsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppgavsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppgavsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap med automatsikringer plassert i entré.

Ansvarlig bygningssakkyndig har ikke spesialkompetanse innen elektrisk anlegg. Vurdering blir gjort ut ifra opplysninger og observasjoner gjort på befaringdagen, og må ikke forveksles med en fullstendig gjennomgang av anlegget. Det anbefales på generelt grunnlag å få utført utvidet el-kontroll.

Merknader:

EIERSKIFTERAPPORT™

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringskjema er levert i forbindelse med oppdraget.
Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Tilleggsopplysninger:

Takstmannens vurdering ved TG2:

1.1.1 Bad Overflate vegger og himling

TG2 settes på grunn av sprukne flis, riss i flisfuge og i himling.

1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk

TG2 settes på grunn av alder og forventet gjenværende levetid.

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

TG2 settes på grunn av åpen vannfordeler i himling uten teknisk skap med avrenning til sluk og kun delvis dokumentasjon.

Takstmannens vurdering ved TG3:



Signing Information Side 1/1

Egenerklæringskjema_for_boligsalg

Løken, Frida Farstad 9578-5997-4-4030414 2025-10-21 19:49:55



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.

Uttytt dato
21. okt. 2025
Oppdragsnummer
5-0501/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt Østre Elvebakke 5, 0182 OSLO	Meglerfirma Nordvik St. Hanshaugen
Selgere Frida Løken	
Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)? 18. november 2022	Selges eiendommen på vegne av noen andre? Nei
Selges eiendommen som et dødsbo? Nei	Har du kjennskap til eiendommen? Ja
Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder? Ja	
Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring? Ja Polisenummer: 85853477 Forsikret i: Gjensidige Forsikring	

Utført arbeid

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ikke siden bygget ble totalrenover i 2007. I 2024: montering av dusjvegger, dusjsett og servantskap Dema rørservice og sanitær

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

Nei

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Montera Tilpassing og forberedelser oppstart - frakopling/demontering m.m. tilknyttet montering av kjøkken Opplegg for direktekøplet VVB Tilkobling av koketopp og/eller stekeovn inkl. materiell Komfyrvakt. Inkl. montering og programmering Flytting av komfyrvakt/Teknisk stikk over 1 m. Montering av ny stikkontakt inkl. materiell (max16A) Levering og montering av koblinger for kurser/avgrening/tilførsler mm Montering av lokk til tak og vegg-bokser Opplegg og montasje av ny kurs og tilførsel 20/25A inkl. JF automat (inntil 10m) Oppgradering av termostat

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? 2024

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

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

Eventuell kommentar: Bygget er gammelt, men har blitt totalrenovert

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?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Oppgradering av varmtvannstank i 2024 av montera elktro og VVS

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 gutv/setningsskader eller liknende?

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Nei

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Forrige salgsoppgave, men greide ikke å oppdrive denne.

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 endringer 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?

Ja

Beskriv: Nabolaget er preget av et bymiljø med enkelte sosiale utfordringer

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?

Ja

Beskriv: Det er avtalt et ekstraordinært fellesmøte for å evaluere en eventuell økning i fellesutgiftene

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

Nei

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 5-0501/25

Egenerklæringskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Løken, Frida Farstad	2025-10-21

Identifikasjon

 **bankID** Løken, Frida Farstad

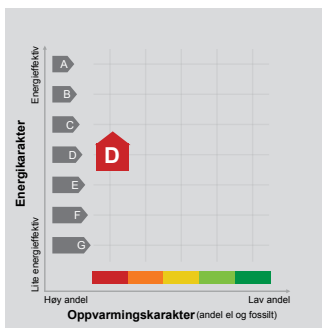


This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))



ENERGIATTEST

Adresse	Østre Elvebakke 5
Postnummer	0182
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	208
Bruksnummer	287
Seksjonsnummer	16
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	81764735
Bruksenhetsnummer	H0303
Merkenummer	Energiattest-2025-182212
Dato	20.10.2025



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 høy 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 innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Spar strøm på kjøkkenet
- Tidsstyring av panelovner

- Tiltak utendørs
- Termostat- og nedbørsstyring av snømelteanlegg

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.



Parken Eiendomsmegling AS
 Nordvik St.Hanshaugen v/Sofie Kliligto
 Waldemar Thranes gate 6, 0171 OSLO
 E-post: s.nordstrand@nordvikbolig.no

Deres ref.: 5-0501/25 . Vår ref.: 1167-1-16

Dato: 22.10.2025

Megleropplysninger

Boligselskap: Sameiet H16-Kvartalet
 Organisasjonsnr: 988514101
 Seksjonseier: Løken, Frida Farstad
 Medeier:
 Leilighetsnummer: 16
 Adresse: Østre Elvebakke 5, 0182 OSLO
 Seksjonsnummer: 16
 Gnr.: 208
 Bnr.: 287

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa- polisnummer 85853477.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Sameiet har inngått administrasjonsavtale vedrørende mulighet for innfrielse av andel fellesgjeld. Se selskapets vedtekter.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjenning 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 spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Pakostninger/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.

Enkelte seksjonseiere har kjøpt bruksrett til p-plass i Parkeringssameiet H-16. Vi er ikke forretningsfører for dette selskapet. Hvis ny eier ønsker å reservere seg mot elektronisk kommunikasjon må vi få melding etter at eier er registrert i våre systemer med nytt kundenr. Kundenr med ønske om reservasjon sendes til reservasjon.oef@obos.no
 Felleskostnadene økte med 15% fra 01.10.2023

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank: Obos-Banken AS
 Lånenr.: 98208194127
 Lånetype: Annuitetslån
 Rentesats: 7,25%
 Restsaldo: 1 470 393,00
 Innfrielsesdato: 30.08.2053
 Type rente: Flytende rente
 Termer i året: 12

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 103,00,-

Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Fellesskostnader	3 103,00	

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

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	200,-
Fradragsberettigede kostnader:	2 636,-
Annen formue:	0,-
Gjeld:	35 217,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	Obos-Banken AS
Lånenummer:	98208194127
Restsaldo:	33 172,75
Kapitalkostnader:	232,26

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 33 172,75,-, pr. dags dato.

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

Kapitalkostnader:

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

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.

I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.

Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.

Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:

Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Rushil Kumar Pathak pr. e-post: rushil.kumar.pathak@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som fremgår 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 utvisig grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:

Ved krav om styregodkjenning av ny eier sendes søknad til styret v/Daniel Seeger, e-post: h16-kvartalel@styremmet.no

Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: elerskifte@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.cef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET H16 – KVARTALET

(vedtatt på ekstraordinært sameiermøte 30.11.05)
(sist endret på ordinært årsmøte 21.09.2021)

FORMÅL

Husordensreglene skal sikre brukere av næringslokaler og beboere i sameiet for Hausmannsgate 16, Østre Elvebakke 7 og 5, et trivelig og godt bomiljø. Vi tilstreber å ha det rent, pent og ryddig.

GENERELT

- Disse husordensreglene skal sikre et godt miljø for beboerne og næringsvirksomheten i sameiet som benytter bygg A, B, C.
- Alle som benytter arealer i sameiet plikter å følge bestemmelsene i husordensreglene. Spesielt ansvarlige for at reglene overholdes er eier og leietagere av næringslokaler, samt eiere og leiere av boenheter. Andre som gis adgang til leie av næringslokale for ulike arrangementer skal gjøres oppmerksom på og følge husordensreglenes bestemmelser.
- Styrets medlemmer plikter å påse at husordensreglene blir overholdt. Det skal i tillegg velges to **tilsynsansvarlige, en fra næringsdelen** og en fra boligdelen for å hjelpe styret med dette.
- Eventuelle brudd på husordensreglene forutsettes i første omgang ordnet opp ved direkte kontakt mellom de berørte parter. Dersom ikke dette fører fram, tas forholdet skriftlig opp med sameiets styre. Kun **skriftlige** klager blir behandlet.
- Vaktmester har fullmakt til å påse at husordensreglene overholdes og kan på sameiets vegne gripe inn ved overtredelser.

RO

- På hverdager mellom kl. 24.00 og kl. 07.00 skal det være ro i huset - dette gjelder også i korridorer, svalganger, inngangspartier og utearealer som tilhører seksjonene. For boligdelen skal det på hverdager være ro mellom kl 23.00 og kl 07.00. På helligdager, lørdag og søndag skal det være ro mellom kl 24.00 og 10.00. Det henstilles til at det utvises normalt hensyn hva gjelder bruk av musikkanlegg, instrumenter, vaskemaskiner og tørketromler. Dersom det avholdes fest eller arrangement med høyt lydnivå skal naboer varsles i hvert enkelt tilfelle. Sameiet forutsetter at næringsdelens virksomhet også er i samsvar med gjeldende kommunale forskrifter.
- Det må utvises hensynsfullhet ved all bruk av støyende redskap. Primært bør slik aktivitet legges til tidspunkt på dagen hvor det er til minst sjenanse for de øvrige beboerne. På søndager, helligdager og offentlige høytidsdager, må det

utvises særlig hensynsfullhet og de nevnte aktiviteter må aldri foregå over lengre tidsrom.

- Musikk- og sangundervisning tillates bare etter skriftlig samtykke fra naboene, og styrets godkjenning.

Utvendige installasjoner

- Det tillates foreløpig ikke å sette opp solavskjerming. Styret arbeider med saken.
- Det er ikke tillatt å gjøre fasademessige endringer som å sette glassrekkverkene på balkonger med transparent film eller annet. Det er ikke tillatt å gjøre endringer eller tillegg på fasade eller byggmasse, faste eller midlertidige, uten at dette er godkjent av styret. Herunder levegger, vindskjerm, markiser og lignende.
- Det er forbudt å montere parabolantenne på bygningen/balkongen.

OPPGANGENE / FELLESAREALENE

- Inngangsdørene** skal alltid holdes **låst**. Beboere som befinner seg ved inngangsdør skal bare slippe inn folk de kjenner. Ved anrop på porttelefonen, skal den enkelte beboer kun slippe inn personer som man har til hensikt å slippe helt inn i sin egen bolig. Postbud og avisbud har egen nøkkel.
- I gjennomgående korridorer/rømningsveier er det ikke tillatt å sette fra seg gjenstander.
- Sykler skal plasseres ute, eventuelt i bod.
- Det er **ikke** tillatt å **røyke** i oppgangene, svalgangene og i innvendige fellesarealer.

KJELLERGANGER OG BODER

- Dører inn mot parkeringskjeller skal **alltid** være **låst**.
- Det er strengt **forbudt** å lagre **brannfarlige** eller illeluktende stoffer/kjemikalier i kjellerbodene.

FELLES TAKTERRASSER

- Styret er ansvarlig for eventuelle innkjøp samt det rutinemessige vedlikehold av planter, møbler, med mer.

SØPPEL

19. Søppel skal kastes i sameiets avfallsdunker i søppelrom. Det må kun kastes vanlig husholdningsavfall pakket i sammenknyttede bæreposer eller på annen forsvarlig måte. Det er forbudt å sette søppel ved siden av avfallsdunkene, eller utenfor inngangsdørene. Aviser og pappesker skal legges i avfallsdunk for papir. Pappesker må brettes sammen. Pappesker/emballasje fra innflytting er den enkelte beboer ansvarlig for å kjøre bort. Likeledes større gjenstander som møbler, tv-apparater og hvitevarer. For næringsdelen gjelder særskilte regler.

DYREHOLD

20. Dyrehold er tillatt så fremt dette ikke medfører urimelig sjenanse for naboer.

EIERSKIFTE

21. Beboere som selger eller leier ut sin leilighet, plikter å melde dette til forretningsfører. Ved utleie er eier ansvarlig for at leietaker følger sameiets vedtekter og husordensregler.

UTLEIE

22. Seksjonseier skal melde ifra til styret om utleie og navn og kontaktopplysninger til leieboere.

Seksjonseier skal presisere for leietaker husordensreglement og vedtektenes § 4 som setter grenser for bruk av seksjonene og eiendommen.

Seksjonseier er ansvarlig for skader leieboer måtte påføre sameiet eller andre seksjoner.

Brudd på husordensreglement eller vedtektene fra leieboere ansees som mislighold og kan få konsekvenser for eierforholdet, jfr. vedtektene § 15.

Utover disse husordensregler, henvises til: **Vedtekter for Sameiet H16-kvartalet.**

Styret

V E D T E K T E R for

Sameiet H16-kvartalet

fastsatt i medhold av § 7 d i lov om eierseksjoner av 23.05.1997 nr. 31

1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er **Sameiet H16-kvartalet**. Sameiet opprettes ved oppdelingsbegjæring som tinglyses.

2 Eiendommen

Bebyggelsen og tomten gnr 208, bnr 287 i Oslo ligger i sameie mellom eierne av de nærings- og boligseksjoner bebyggelsen og tomten er oppdelt i. For hver seksjon er det fastsatt sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse.

Eiendommen består av 49 seksjoner hvorav 43 er bolig og 6 er næring. Seksjon nr 6 er tilrettelagt for restaurantdrift.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter oppdelingen omfattes av bruksenheter med enerett til bruk, er fellesarealer.

3 Rettslig rådighet over seksjonen

Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtekter har den enkelte sameier full rettslig rådighet over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse.

4 Bruken av bruksenheter og fellesarealer

Generelt

Den enkelte sameier har enerett til å bruke sin bruksenhet og rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til. Styret kan bestemme hvordan fellesarealene skal brukes.

Bruk

Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at bruken på urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for andre sameiere. Alle installasjoner på fellesarealene, herunder tiltak som er nødvendige på grunn av en sameiers eller husstandsmedlemmes funksjonshemming, må på forhånd godkjennes av styret.

Husordensregler

Sameiemøtet kan vedta og endre husordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer.

Sameierne plikter å følge de husordensregler som til enhver tid er fastsatt. Brudd på husordensreglene anses som brudd på sameiernes forpliktelser overfor sameiet.

Midlertidig enerett til å bruke deler av fellesarealene

I medhold av esl § 19 femte ledd fastsettes det at eierne av næringsseksjonene skal ha enerett til å bruke de deler av fellesarealene som naturlig sokner til disse seksjonene. Tilsvarende skal boligeierne ha enerett til å bruke de deler av fellesarealene som naturlig sokner til disse seksjonene.

Seksjonene i bygg D og E gis eksklusiv bruksrett til gårdsrom mellom bygg D og E. Seksjonene i bygg A og D gis eksklusiv bruksrett til gårdsrom mellom bygg A og D. Eneretten opphører når dette eventuelt vedtas som vedtektsendring med to tredjedels flertall i sameiemøtet.

Tekniske installasjoner - fellesareal i tilknytning til restaurant

Fellessareal ved seksjon nr 6 (restaurant) rommer tekniske installasjoner som er nødvendig også for de øvrige næringsseksjoner. Seksjon nr 1 - 6 gis rett til så lenge som nødvendig å ha disse montert på dette fellesarealet. Rett til bruk av nevnte fellesareal begrenses til at seksjon nr. 1 - 6 kan foreta nødvendig drift og vedlikehold av tekniske installasjoner.

Tinglyst bruksrett til parkeringsplasser

Det er tinglyst stedsevarig bruksrett til samtlige 11 p-plasser i garasjeanlegget til fordel for Sameiet H 16 Parkering. Eierseksjonssameiet har ikke bruksrett til noen av p-plassene. Bruksrett til p-plasser kan kun erverves ved avtale med andelseierne i Sameiet H 16 Parkering. Sameiet H 16 Parkering skal i hht avtale med Eierseksjonssameiet dekke kostnader til drift og vedlikehold av p-plassene.

Skilting

Med hjemmel i esl § 19 femte ledd har eierne av næringsseksjoner rett til å sette opp reklame- og opplysningsskilt for egen eller leiers virksomhet på fasader og innvendige vegger. Før skiltene settes opp, skal plasseringen og utseende godkjennes av sameiestyret. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn. Hvis styret ikke meddeler sitt standpunkt innen 14 dager etter henvendelsen, anses skiltene som godkjent.

5 Vedlikehold og påkostninger

Det påligger den enkelte sameier å besørge og bekoste innvendig vedlikehold av bruksenheten, herunder innvendige flater på terrasser. Sameieren har også vedlikeholdsansvaret for vann- og avløpsledninger innenfor bruksenhetens grenser, med unntak av de deler av ledningene som ligger i etasjeskiller eller andre fellesarealer, eller deler av ledningene som også betjener andre bruksenheter. Videre har sameieren ansvar for vedlikeholdet av sikringsskapet og elektriske ledninger og opplegg i bruksenheten. Sameieren har plikt til å gjennomføre forsvarlig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade på fellesarealene eller andre bruksenheter, eller ulemper for andre sameiere.

Alt vedlikehold av tomten og andre fellesarealer og -anlegg påhviler sameierne i fellesskap (sameiet). Styret er ansvarlig for at nødvendig vedlikehold blir gjennomført.

Sameiemøtet kan med vanlig flertall vedta avsetning til fond til framtidig vedlikehold. Med to tredjedels flertall kan sameiemøtet vedta avsetning til påkostningsfond til bruk for bestemte tiltak for standardheving. Når fondsavsetning er vedtatt, skal avsetningsbeløpene innkreves sammen med de månedlige beløpene til dekning av felleskostnadene.

6 Fordeling av felleskostnader

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift og vedlikehold som ikke gjelder den enkelte bruksenheter eller andre arealer sameieren har enerett til å bruke. Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditorer gjør krav gjeldende mot de enkelte sameiere for deres andel av sameiernes felles forpliktelser. Styret fastsetter størrelsen på de a konto beløp som den enkelte sameier skal betale forskuddsvis pr. måned. Kostnader som er direkte knyttet til det enkelte bygg, derunder drift og vedlikehold av utvendig bygningsmasse og innvendige fellesarealer, røropplegg og el.-opplegg som kun gjelder den enkelte bygning, fordeles på seksjonene i bygget.

I bygg C skal kostnader som er direkte knyttet til boligseksjonene og fellesarealer som naturlig sokner til disse dekkes av boligseksjonene og kostnader direkte knyttet til næringsseksjonene og fellesarealer som naturlig sokner til disse dekkes av næringsseksjonene.

Utgifter til drift og vedlikehold av arealer som det er gitt eksklusiv bruksrett til, bæres av de seksjoner som har denne retten. Felleskostnadene tilhørende boligdelen fordeles med 50 % etter eierbrøk og 50 % med lik fordeling pr. boligseksjon.

Alle andre felleskostnader fordeles mellom alle seksjoner med 50% etter eierbrøk og 50% med lik fordeling.

Fordeling av spesielle kostnader knyttet til fellesareal ved seksjon nr.6

Kostnader til anskaffelse, drift og vedlikehold av tekniske installasjoner på dette fellesareal fordeles etter nevnte fordelingsnøkkel mellom eierne av de næringsseksjoner som benytter disse.

7 Ansvar utad

For sameiernes felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk.

8 Lovbestemt panterett

De andre sameierne har lovbestemt panterett (legalpant) i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenheter svarer til folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført.

9 Sameiemøter

Øverste myndighet i sameiet er sameiemøtet.

Berømmelse og innkalling

Ordinært sameiemøte skal holdes hvert år innen utgangen av april måned. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Årsberetning, regnskapsoversikt og revisjonsberetning skal tilstiles alle sameiere med kjent adresse senest en uke før det ordinære sameiemøte. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i sameiemøte.

Ekstraordinært sameiemøte 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.

Innkalling til sameiemøte skal skje med minst åtte og høyst tjue dagers varsel. Ekstraordinært sameiemøte kan, når det er nødvendig, innkalles med kortere varsel, dog minst tre dager. Styret har ansvar for innkalling til ordinære og ekstraordinære sameiemøter.

Innkallingen skal skje skriftlig. Når en sameier ikke selv bruker seksjonen, skal innkallingen sendes til den postadresse som sameieren har oppgitt. Innkallingen skal bestemt angi de saker som det skal treffes vedtak om i sameiemøtet. Det kan ikke treffes vedtak i noe anliggende som ikke er angitt i innkallingen. Saker som en sameier ønsker behandlet i det ordinære sameiemøtet skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det innen den fastsatte frist. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen eller i et vedlegg til innkallingen.

Deltakere

Styremedlemmer, forretningsføreren og revisor har rett til å være til stede i sameiemøtet og til å uttale seg. Styrelederen og forretningsføreren plikter å være til stede.

Sameierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av en boligeiers husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.

En sameier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles.

Enhver sameier har rett til å ta med seg en rådgiver til sameiemøte. Rådgiveren kan få rett til å uttale seg hvis sameiemøte gir tillatelse med vanlig flertall.

Ledelse og protokoll

Sameiemøtet skal ledes av styrets leder, med mindre sameiemøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være sameier.

Under møtelederens ansvar skal det føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av sameiemøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én sameier, som utpekes av sameiemøtet blant dem som er til stede. Protokollen leses ikke opp ved møtet avslutning, men kopi av den undertegnede protokollen skal tilstilles samtlige

sameiere, og protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for sameierne på forretningsførerens kontor.

Stemmeberegning og flertallskrav

I sameiemøte regnes stemmene etter sameiebrøkene.

Når ikke loven eller vedtektene setter strengere krav, treffes alle vedtak med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

For fastsettelse og endringer av vedtektsbestemmelser kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene. Likeledes kreves det minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer for vedtak om:

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameiere i fellesskap,
- d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
- e) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt,
- f) tiltak som har sammenheng med sameierens bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige felleskostnadene.

For vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av fellesarealet, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, kreves tilslutning fra samtlige sameiere.

Ugildhet i sameiemøter

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.

Saker som behandles i det ordinære sameiemøtet

Det ordinære sameiemøtet skal

- 1) behandle styrets årsberetning,
- 2) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår,
- 3) fastsette budsjett for kommende år,
- 4) velge styreleder når lederen er på valg,
- 5) velge styremedlemmer som er på valg,
- 6) velge varamedlemmer til styret som er på valg,
- 7) velge revisor når den tidligere revisor skal fratres,
- 8) behandle forslag fra styret og
- 9) behandle andre saker som er nevnt i innkallingen.

Ved valg av styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer skal tjenestetiden for den enkelte fastsettes av sameiemøtet, se pkt. 10, 2 avsnitt.

10 Styret

Styrets oppgaver og myndighet

Sameiet skal ha et styre som skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov og vedtekter og vedtak i sameiemøtet. Ved utførelsen av sitt oppdrag kan styret treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven eller vedtektene skal vedtas av sameiemøtet.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i sameiemøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av loven eller vedtektene eller sameiemøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

Valg av styre

Styret skal bestå av 5 medlemmer og 3 varamedlemmer. Styrets leder velges særskilt. Både bolig- og næringsseksjonene bør være representert i styret. Ved valgene anses den eller de kandidater som oppnår flest stemmer som valgt, selv om den enkelte ikke oppnår vanlig flertall av de avgitte stemmer.

I forbindelse med valgene fastsetter sameiemøtet tjenestetiden for det enkelte styremedlem og varamedlem. Hvis det ikke fastsettes en bestemt tjenestetid, er et styremedlem valgt for 2 år og varamedlemmer valgt for ett år. Styremedlemmene og varamedlemmene behøver ikke å være sameiere eller å tilhøre noen sameiers husstand.

Styremøter

Styremøter avholdes ved behov. Styremøtet innkalles og ledes av styrets leder. Hvis styrelederen ikke er til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene (eventuelt varamedlemmene) er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene (eventuelt varamedlemmene).

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de styremedlemmene som var til stede. Protokollen underskrives ved møtets avslutning eller senere.

Ugildhet ved vedtak i styret

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen, i eller utenfor styremøte, av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse i. Det samme gjelder forretningsfører.

Representasjon

Styret representerer sameierne og forplikter dem ved underskrift av styrets leder og ett

styremedlem i fellesskap i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder vedtak som er truffet av sameiemøtet eller styret.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsføreren representere sameierne på samme måte som styret.

Beboerutvalg

Eierne av boligseksjonene kan velge et eget beboerutvalg for å ivareta boligseksjonenes særlige interesser. Styret kan på et saklig avgrenset område delegere ansvar og myndighet til utvalget. Styret kan bevilge utvalget de nødvendige økonomiske midler. Beboerutvalget skal fremlegge eget regnskap overfor styret.

11 Mindretallsvern

Sameiemøtet, styret eller andre som etter esl § 43 representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning, jf. esl § 32.

12 Forretningsfører og funksjonærer

Sameiemøte kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer, fastsetter deres lønn og instruks, og fører tilsyn med at de oppfyller sine plikter. Det er dessuten styret som eventuelt sier opp eller gir forretningsfører og funksjonærer avskjed.

13 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal legges fram i det ordinære sameiemøtet.

Sameiet skal ha revisor, som skal være statsautorisert eller registrert. Revisor velges av sameiemøte og tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

14 Mislighold

Pålegg om salg

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan seksjonen kreves solgt gjennom namsmyndighetene etter reglene om tvangssalg, så langt de passer.

Krav om fravikelse (utkastelse)

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av

eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter reglene i tvangsfullbyr-delseslovens kapittel 13. Denne regelen kommer også til anvendelse i forhold til bruker som ikke er sameier (leier eller annen bruker).

15 Registrering i foretaksregisteret

Sameiet skal registreres i Foretaksregisteret med vedtekter innen seks måneder etter at eierseksjonsameiet er opprettet. Vedtektene får da uten tinglysning rettsvern mot sameiets kreditorer og senere rettstiftelser i god tro i seksjonen.

Oslo, 7. juni 2005
(revidert 30.11.05 og 23.03.2006)

VEDLEGG:**Vedtakter for Parkeringssameiet H-16**

(vedtatt på konstituerende sameiermøte 28.09.05)

1. Sameiets navn

Sameiets navn er Parkeringssameiet H 16

2. Sameiets kontor- og postadresse

Sameiets kontor- og postadresse er Parkeringssameiet H16 c/o Centrum Eiendomsbestyrelse AS, Hammersborg torg 3, 0123 Oslo

3. Eierforhold

Sameiet består av 11 eierandeler. Eierforholdene er slik ved stiftelsen;

Sameier	Personnr/org.nr	Adresse:	
Tore Brenna	12066630577	Wilhelmsmyrveien 1C	7088 HEIMDAL
Norma Mjellem	13045031629	Bygdøy Allé 51	0265 OSLO
Geir Johannessen	18038042374	Rostedsgate 15 B, leil. 19	0178 OSLO
Silje Johannessen / Torbjørn Vaadal	07037638654 / 12087736529	Rostedsgate 13 B	0178 OSLO
Trine Finanger	11077442830	Seilidugata 8	0553 OSLO
Aspelin-Ramm Bolig AS	981 175 964	Postboks 389 Sentrum	0102 OSLO
Aspelin-Ramm Bolig AS	981 175 964	Postboks 389 Sentrum	0102 OSLO
Peter R. Groth	20087630154	Prof. Dahlsgt. 21 B	0353 OSLO
Per Gjesbach	22035435151	Singasteinveien 13 B	0198 OSLO
Gunnar H. Kind	14116147913	Drammensveien 93 B	0271 OSLO
Sverre Fjeldstad / Cecilie Trædal Flem	02057345511 / 28057143888	Ullevålsveien 95 D	0359 OSLO

4. Sameiegjenstand

Sameiet eier en eksklusiv og stedsvarig bruksrett til 11 parkeringsplasser i garasjeanlegget på g.nr 208, b.nr 287 i Oslo kommune i henhold til tinglyst avtale.

Hver eierandel gir rett til å disponere 1 parkeringsplass

5. Sameiets formål

Sameiets formål er å eie bruksrettigheten samt forvalte og drifte de tilknyttede parkeringsplassene.

6. Fordeling av felleskostnader

Driftsutgifter fordeles likt pr. andel. Styret har fullmakt til å fastsette betalingsintervall og gjennomføre hensiktsmessig innkreving. Det løper forsinkelsesrente etter lov om forsinkelsesrente fra forfall til betaling skjer.

Sameierne hefter internt pro-rata, likt pr andel, for sameiets forpliktelser i forhold til tredjemann.

Sameiets kostnader til drift og vedlikehold av parkeringsanlegget er regulert av erklæringen om bruksrett. Denne avtalen kan ikke reforhandles uten samtykke fra samtlige sameiere. Utover dette påløper kostnader til administrasjon og drift av selve sameiet.

Sameiets samlede kostnader benevnes felleskostnader.

7. Mislighold av betalingsforpliktelser**Dersom sameier vesentlig misligholder sin plikt til betaling av felleskostnader, har sameiet rett til å innløse andelen til markedspris, og motregne utestående beløp mot innløsningssummen.****8. Sameiermøtet og representasjon**

Sameiermøtet er sameiets øverste organ. Hver sameier er representert med én representant. Representanten har tale- og stemmerett. Hver av sameierne kan i tillegg sende én observatør uten stemmerett.

På sameiermøtet stemmes det i henhold til eierandel. Vedtak på sameiermøtet treffes ved vanlig flertall, om ikke annet framgår av vedtektene eller lov. Ved stemmelikhet avgjøres saken etter loddtrekning.

9. Innkalling til sameiermøtet og sakliste

Ordinært sameiermøte skal holdes årlig innen 1. mars. Sameiets styreleder plikter å innkalle til sameiermøte. Innkallingen skal være skriftlig og sendes med minst 4 ukers varsel til sameierne. Saker som skal behandles på sameiermøtet må være fremmet til sameiets styre senest 8 uker før årsmøtet. Alle saker og saksdokumenter som skal behandles på sameiermøtet skal tas med i innkallingen.

På ordinært sameiermøte behandles følgende saker:

- a. Godkjenning av årsmelding, årsregnskap og budsjett
- b. Disponering av overskudd/ dekning av underskudd
- c. Fastsattelse av styrehonorar
- d. Valg av styreleder, styremedlemmer, varamedlemmer og valgkomité
- e. Valg av revisor
- f. Saker til behandling

10. Ekstraordinært sameiermøte

Ekstraordinært sameiermøte skal avholdes når en eller flere sameiere skriftlig krever det. Det ekstraordinære sameiermøtet skal avholdes senest 14 dager etter at det er fremsatt krav om det. For øvrig gjelder reglene om ordinært sameiermøte så langt de passer.

11. Styret

Styret står for den daglige driften av sameiet og treffer avgjørelser i alle saker som ikke etter lov eller vedtekt skal avgjøres på sameiermøtet.

Styrets leder, medlemmer og varamedlem velges for ett år av gangen. Forslag til leder, styremedlemmer og varamedlem fremmes av en valgkomité på sameiermøtet.

Styret skal, i tillegg til en styreleder, bestå av 2 ordinære styremedlemmer. Ingen sameier kan ha flere enn ett ordinært styremedlem. Det skal også velges 1 varamedlem.

Styreleder innkaller til styremøte, skriftlig og med minst 7 dagers varsel, dersom denne eller minst ett styremedlem finner det nødvendig.

Vedtak på styremøte fattes med vanlig flertall dersom ikke annet er bestemt av lov eller vedtekter. Ved stemmelikhet avgjøres saken av styreleder. Det må være minst 2 til stede for at styret skal være vedtaksført.

Representantene i sameiermøtet skal få tilsendt referat fra styremøtene.

Styret legger frem avsluttet årsregnskap for foregående år samt budsjett for påfølgende år for godkjenning på sameiermøtet.

Styret er ansvarlig for å sende melding til Enhetsregisteret om endringer i styresammensetning.

12. Disposisjonsrett

Leder i sameiets styre har disposisjonsrett for inntil kr. 10. 000,- pr. sak.

For beløp over kr. 10 000,- har leder sammen med ett styremedlem disposisjonsrett. Saker av vesentlig betydning skal styrebehandles før utbetaling.

Alle økonomiske disposisjoner skal redegjøres for på påfølgende styremøte i sameiet.

13. Fordeling og bruk av parkeringsplassene

Styret har fullmakt til å fordele plassene mellom sameierne og kan omfordele når saklig grunn tilsier det, eksempelvis at en av sameierne har behov for en spesiell plass grunnet funksjonshemming. Styret har fullmakt til å lage egne ordensregler for bruk av parkeringsplassene

Sameierne er forpliktet til å følge husordensreglene i Eierseksjonssameiet H16, så langt de passer, ved bruken av parkeringsplassene.

14. Utleie av parkeringsplass

Sameierne har rett til å leie ut parkeringsplass knyttet til andelen.

Utleie til personer som ikke er seksjonseier eller er bosatt/leietaker i Eierseksjonssameiet H 16 kan kun skje etter samtykke fra styret dersom det dokumenteres at det er gjort tilfredsstillende forsøk på å få leid ut plassen til seksjonseiere eller beboere/leietakere.

15. Salg av eierandel

Sameierne har rett til å selge eierandel. Ved eierskifte kan andel kun overføres til personer som eier seksjon eller er bosatt/leietaker i Eierseksjonssameiet H16.

Sameierne plikter å selge eierandelen dersom vedkommende selger sin seksjon og fraflytter Eierseksjonssameiet H16. Sameiere som ikke er seksjonseiere plikter å selge sin eierandel når de fraflytter bolig/lokale i Eierseksjonssameiet H16.

Aspelin Ramm Bolig AS har rett til å sitte med sine eierandeler på ubestemt tid, men er ved videresalg bundet av de samme regler som øvrige sameiere.

Ved arv av eierandel, uten at arvingen bosetter seg i Eierseksjon H16 eller erverver eierseksjon, må eierandelen overføres til noen innenfor kretsen definert i 1. ledd.

Salg eller annen overføring av eierandelen skal varsles styret i sameiet slik at forkjøpsrett kan utlyses.

Eierandelen justeres forholdsmessig ved inntreden av nye sameiere. Styret har fullmakt til å endre vedtektenes § 3 endres i tråd med dette, og vedtektsendring skal gjøres innen 14 dager.

16. Forkjøpsrett

De andre sameierne i det tingsrettslige sameiet har forkjøpsrett ved salg av eierandel. Forkjøpsrett utøves ved å varsle selger om at man ønsker å tre inn i høyeste bud.

Sameierne har 20 dager til å utøve sin forkjøpsrett. Fristen starter å løpe fra styret mottar varsel iht § 15,5. ledd. Dersom det skulle være flere sameiere som er interessert i å overta eierandelen, skal styret foreta loddtrekning for å avgjøre hvem som skal ha rett til å tre inn i høyeste bud.

Forkjøpsretten gjelder ikke i tilfeller der salg/overføring av eierandel i sameiet er en del av transaksjon der også seksjon i Eierseksjonssameiet H16 overføres til samme person.

17. Endring av vedtekter

Endringer krever enstemmighet blant sameierne. Vedtektsendring skal behandles på sameiermøtet.

Vedtektsendring kan også gjøres ved flertallsbeslutning dersom skifteretten godkjenner endringen.

18. Bruksdeling og oppløsning

Bruksdeling og oppløsning av sameiet etter sameielovens § 14 og 15 kan ikke kreves uten samtykke fra samtlige sameiere.

19. Lov om sameige

For forhold som ikke er omtalt foran, gjelder bestemmelsene i "Lov om sameige av 18. juni 1965", med senere endringer.



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 1167
SAMEIET H 16-KVARTALET

Velkommen til årsmøte i SAMEIET H 16-KVARTALET

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 1. september kl. 12:00 og lukker 4. september kl. 12:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/1167>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgjøre din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Ødelagt treverk i trapp og gøleider på takterrassen
7. Det er stort behov for fasadevask og maling/vedlikehold av fasadene som vender inn mot svalgangene.
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET H 16-KVARTALET

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
Rushil fra OBOS er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak
Espen Nordgaard og Stian Fjellsey er valgt.

Sak 3

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 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

3 av 18

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. 1167 Årsregnskap 2024 korr.pdf
2. 1167 2025 - Kommentarer til årsregnskapet.pdf
3. 1167 Revisjonsberetning forsinkelse.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 50 000.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til 50 000

Sak 6

Ødelagt treverk i trapp og gelender på takterrassen

Forslag fremmet av:
Ola Aukan

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Trappen som leder opp til takterrassen har flere hull og treverket er mørkent. Treverket på gelenderet er mørkent og det er gjort forsøk på å feste treverket som har slått seg med strips. Det ser ikke bra ut. Foruten sikkerhetsaspektet er det også skjæmmende for helhetsinntrykket av bygget.

Forslag til vedtak
Styret gis mandat til å innhente anbud og gjøre det som er nødvendig for å reparere/erstatte gelenderet og trappetrinnene på takterrassen så snart som mulig.

4 av 18

Sak 7

Det er stort behov for fasadevask og maling/vedlikehold av fasadene som vender inn mot svalgangene.

Forslag fremmet av:
Siw Risøy, leilighet 0405

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er slik jeg ser det et prekäert behov for ikke å forringe bygningens verdi og for å forebygge omfattende vedlikehold frem i tid.

Forslag til vedtak

Det må innhentes anbud og fastsettes dato/tid for gjennomføring i 2026.

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 3 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Håkon Block Vagle
seksjon 0304
- Stian Engebrensen
- Tomas Lagerfelt
Seksjon 0603

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Ingrid Svenneby-Opsahl
- Stian Fjellsøy

Styrets årsrapport

Styrets arbeid 2024

Styret har i 2024 hatt fysiske styremøter og en rekke dialoger på e-post og uformelle møter. Sameiet er helt avhengig av en god dialog med Aspelin Ramm. Samarbeidet fungerer godt.

Utover oppfølging av renhold, og løpende vedlikehold og drift har styret særlig vært engasjert i følgende:

Rettsak ifm lekkasjer fra tak leilighet 608

Tidligere eiere av leilighet 608 (Elisabeth Reiersen og Are Kalvø) tok 5. mars 2024 ut stevning for forliksrådet med krav om erstatning for diverse utgifter og tapte inntekter pga lekkasjen fra terrassen de siste årene, basert på at det ikke hadde lyktes å utbedre lekkasjen tidligere. Lekkasjen ble utbedret i høsten 2023 og arbeidene avsluttet 9. oktober 2023, og erstatningssaken gjaldt tiden før dette. Mer spesifikt krevde de erstatning for (i) erstatningsbolig vinter/vår 2023, (ii) tapte leieinntekter vinter 2023, (iii) lagring og møbler, (iv) bistand til sakkyndig bistand, (v) egentid og (vi) utgifter til juridisk bistand, totalt 190.000 kroner.

Forhandlinger førte ikke frem og saken ble innstilt av forliksrådet 6. september 2024, hvorpå Reiersen/Kalvø tok ut stevning for tingretten 18. desember 2023, med samme påstand som i forliksrådet. Saken var oppe til behandling i Oslo tingrett 10. mars 2025. Sameiet ble dømt til å betale totalt 36.166 kroner i erstatning, hver part ble idømt å bære sine egne sakskostnader. Sameiet har hatt benyttet rettshjelpforsikringen for dekning av egne sakskostnader, og har for øvrig benyttet svært mye tid selv på denne saken, ettersom historikken går helt tilbake til 2018. Saken ble ikke anket videre av noen av partene og er således endelig avgjort.

Tilbakebetaling lån, økning felleskostnader

Det har pågått arbeid i styret for å forberede løsninger for førtidig tilbakebetaling av lånet som ble tatt opp ifm utbedring av terrassen i leilighet 608, ettersom en lang løpetid ikke anses økonomisk gunstig. Planen var å legge dette frem for sameiermøtet, men etter hvert oppsto en uenighet mellom boligdelen og næringsdelen i styret om ansvar for dette lånet, ettersom næringsdelen (Aspelin Ramm) mener at boligdelen er ansvarlig for 100%, mens boligdelen mener at lånet skal fordeles mellom bolig og næring etter den sameiebrøken som ellers gjelder (56,6% bolig og 43,4% næring) for bygget. Styret jobber for å avklare dette, slik at ulike modeller for tilbakebetaling av lånet kan legges frem for avstemning i ekstraordinært sameiermøte høsten 2026.

Adventsfeiring

Pynting og tenning av julegran, bål og gløgg på fellesterrassen.

SAMEIET H 16-KVARTALET
ORG.NR. 988 514 101, KUNDENR. 1167

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 623 684	1 455 614	1 624 000	1 624 000
Ladeinntekter EL-bil		1 655	0	0	0
Andre inntekter	3	30 000	45 766	29 776	30 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		1 655 339	1 501 380	1 653 776	1 654 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-7 050	-7 050	-7 050	-7 000
Styrehonorar	5	-50 000	-50 000	-50 000	-50 000
Revisjonshonorar	6	-7 245	-6 754	-7 000	-7 000
Forretningsførerhonorar		-108 725	-103 255	-108 000	-113 000
Konsulenthonorar	7	-36 490	-484 328	-50 000	-50 000
Drift og vedlikehold	8	-162 874	-1 373 931	-190 000	-193 000
Forsikringer		-338 685	-304 775	-363 000	-436 000
Kommunale avgifter	9	-148 897	-85 606	-375 000	-424 000
Kostnader sameie		-144 441	-345 062	0	0
Energi/tyring		-113 487	-125 346	-140 000	-140 000
TV-anlegg/bredbånd		-160 015	-159 960	-177 000	-184 000
Andre driftskostnader	10	-265 369	-226 823	-215 000	-223 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 543 278	-3 272 889	-1 682 050	-1 827 000
DRIFTSRESULTAT		112 062	-1 771 509	-28 274	-173 000
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	34 556	23 746	0	0
Finanskostnader	12	-126 105	-43 943	-114 000	-113 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-91 549	-20 197	-114 000	-113 000
ÅRSRESULTAT		20 512	-1 791 706	-142 274	-286 000
Overføringer:					
Udekket tap		0	-1 791 706		
Reduksjon udekket tap		20 512	0		

SAMEIET H 16-KVARTALET
ORG.NR. 988 514 101, KUNDENR. 1167

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		0	27 643
Forskuddsbetalte kostnader		13 330	13 330
Andre kortsiktige fordringer		0	27 344
Driftskonto OBOS-banken		68 180	-200 000
Sparekonto OBOS-banken		564	40 921
Trukket kassekreditt		0	200 000
SUM OMLØPSMIDLER		82 074	109 238
SUM EIENDELER		82 074	109 238
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	13	-1 777 596	-1 798 108
SUM EGENKAPITAL		-1 777 596	-1 798 108
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	1 481 431	1 495 402
SUM LANGSIKTIG GJELD		1 481 431	1 495 402
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		31 722	7 931
Leverandørgjeld		270 861	221 427
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 200 000)		0	150 420
Skyldige offentlige avgifter		7 050	0
Påløpte renter		616	9 776
Påløpte avdrag		0	1 273
Annen kortsiktig gjeld	15	67 990	21 117
SUM KORTSIKTIG GJELD		378 239	411 944
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		82 074	109 238
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 03.04.2025
 Styret i Sameiet H 16-Kvartalet

Daniel Seeger /S/ Serine Nordby Jacobsen /S/ Kristin Blomkvist/S/
 Espen Nordgaard /S/ Arild Ravlo Hersleth /S/

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.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 445 844
Lokaler	177 840
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 623 684

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Garasjeleie	30 000
SUM ANDRE INNTEKTER	30 000

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-7 050
SUM PERSONALKOSTNADER	-7 050

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 50 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 245.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-20 063
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-16 428
SUM KONSULENTHONORAR	-36 490

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-16 793
Drift/vedlikehold VVS	-6 715
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-34 533
Drift/vedlikehold heisanlegg	-17 687
Drift/vedlikehold brannsikring	-45 939
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-12 800
Egenandel forsikring	-28 407
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-162 874

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-88 313
Renovasjonsavgift	-60 584
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-148 897

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-8 418
Vaktmestertjenester	-11 133
Renhold ved firmaer	-116 448
Snørydding	-95 545
Andre fremmede tjenester	-30 767
Andre kontorkostnader	2
Bank- og kortgebyr	-3 060
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-265 369

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter bank	603
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	176
Kundeutbytte fra Gjensidige	33 777
SUM FINANSINNTEKTER	34 556

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Pantegjeldsrenter	-113 623
Renter på leverandørgjeld	-196
Renter og provisjon på kassekreditt	-12 286
SUM FINANSKOSTNADER	-126 105

NOTE: 13**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	-1 777 596
SUM ANNEN EGENKAPITAL	-1 777 596

EGENKAPITAL**Bolig**

Egenkapital pr. 01.01.23	-965 607
Årets resultat	64 858
Egenkapital pr. 31.12.23	-900 749

Næring

Egenkapital pr. 01.01.23	-832 501
Årets resultat	-44 346
Egenkapital pr. 31.12.23	-876 847

SUM EGENKAPITAL**-1 777 596****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

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

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

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

FORKLARING AV ORD OG BEGREPER*Disponible midler/arbeidskapital*

Beregnes som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld, og måler selskapets betalingssevne på kort sikt. Litt forenklet kan man si at man kontrollerer at innstående midler på bankkontiene er større enn gjelden man har til leverandørene sine. Tallet skal derfor være positivt.

Leverandørgjeld

Gjeld som selskapet har til leverandører av varer og tjenester.

Annen innkreving (kundeordringer)

Alt som ikke er felleskostnader faktureres særskilt ved behov. Vi holder oversikt over hva som er innbetalt og ikke-innbetalt på en egen spesifikasjon. Vi følger opp alle beløpene etter vår med selskapet.

NOTE: 14**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,45 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2023 -1 500 000

Nedbetalt tidligere 4 598

Nedbetalt i år 13 971

-1 481 431**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****-1 481 431****NOTE: 15****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Annen påløpt kostnad -14 180

Avsetninger -3 810

Avsetning Styrehonorar -50 000

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD -67 990

ÅRSREGNSKAPET

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

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

Driftsinntektene er **kr 1 655 339**, og er høyere enn budsjett grunnet mer innkrevd i felleskostnader og andre inntekter.

Driftskostnadene er **kr 1 543 278**.

Resultat

Årets resultat **kr 20 512** vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Arbeidskapital

Selskapet hadde ved 31.12 negativ arbeidskapital på kr -296 165

Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med **kr 193 000**

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

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dronningensgate 7B
8006 Bodo

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

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening



Til årsmøtet i Sameiet H 16-Kvartalet

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet H 16-Kvartalet som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen (styret) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende 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 borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike borettslaget eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

Bodo, 25. august 2025
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Lena Aasjord Andreassen
statsautorisert revisor

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 1.09.25 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 4.09.25

Selskapsnummer: 1167 Selskapsnavn: SAMEIET H 16-KVARTALET

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

<p>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>Rushil fra OBOS er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Espen Nordgaard og Stian Fjellsøy er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

<p>Sak 4 Årsrapport og årsregnskap</p> <p>Årsrapport og årsregnskap godkjennes.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 5 Fastsettelse av honorarer</p> <p>Styrets godtgjørelse settes til 50 000</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 6 Ødelagt treverk i trapp og gelender på takterrassen</p> <p>Styret gis mandat til å innhente anbud og gjøre det som er nødvendig for å reparere/erstatte gelenderet og trappetrinnene på takterrassen så snart som mulig.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 7 Det er stort behov for fasadevask og maling/vedlikehold av fasadene som vender inn mot svalgangene.</p> <p>Det må innhentes anbud og fastsettes dato/tid for gjennomføring i 2026.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 8 Valg av tillitsvalgte</p> <p>Styremedlem (kun 3 skal velges)</p> <p><input type="checkbox"/> Håkon Block Vagle</p> <p><input type="checkbox"/> Stian Engebretsen</p> <p><input type="checkbox"/> Tomas Lagerfelt</p> <p>Varamedlem (kun 2 skal velges)</p> <p><input type="checkbox"/> Ingrid Svenneby-Opsahl</p> <p><input type="checkbox"/> Stian Fjellsøy</p>



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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

Protokoll til årsmøte 2025 for SAMEIET H 16-KVARTALET

Organisasjonsnummer: 988514101

Møtet ble gjennomført heidigitalt fra 1. september kl. 12:00 til 4. september kl. 12:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 19.

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:

Rushil fra OBOS er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 16

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 3

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:

Espen Nordgaard og Stian Fjellsøy er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 14

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 5

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 15

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 4

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

4. 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.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 15

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 4

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 50 000.

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til 50 000

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 16

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 3

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

6. Ødelagt treverk i trapp og gelender på takterrassen

Fremmet av: Ola Aukan

Trappen som leder opp til takterrassen har flere hull og treverket er mørket. Treverket på gelenderet er mørket og det er gjort forsøk på å feste treverket som har slått seg med strips. Det ser ikke bra ut. Foruten sikkerhetsaspektet er det også skjæmmende for helhetsinntrykket av bygget.

Forslag til vedtak:

Styret gis mandat til å innhente anbud og gjøre det som er nødvendig for å reparere/erstatte gelenderet og trappetrinnene på takterrassen så snart som mulig.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 17

Antall stemmer mot vedtaket: 1

Antall blanke stemmer: 1

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

7. Det er stort behov for fasadevask og maling/vedlikehold av fasadene som vender inn mot svalgangene.

Fremmet av: Siw Risøy, leilighet 0405



Det er slik jeg ser det et prekært behov for ikke å forringe bygningens verdi og for å forebygge omfattende vedlikehold frem i tid.

Forslag til vedtak:

Det må innhentes anbud og fastsettes dato/tid for gjennomføring i 2026.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 17

Antall stemmer mot vedtaket: 1

Antall blanke stemmer: 1

Fiertallskrav: Alminnelig (50%)

8. Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Håkon Block Vagle (15 stemmer)

Stian Engebretsen (15 stemmer)

Tomas Lagerfelt (15 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Håkon Block Vagle

Stian Engebretsen

Tomas Lagerfelt

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Stian Fjellsøy (15 stemmer)

Ingrid Svenneby-Opsahl (15 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Stian Fjellsøy

Ingrid Svenneby-Opsahl

Verifikasjon

Document ID 09222115557556167623

Dokument

1167 SAMEIET H 16-KVARTALET 01.09.2024 PROTOKOLL
Hoveddokument
3 sider
Initiert 2025-09-05 09:52:44 CEST (+0200) av Rushil Kumar Pathak (RKP)
Ferdigstilt 2025-09-10 15:08:37 CEST (+0200)

Underskriverne

Rushil Kumar Pathak (RKP)
OBOS Eiendomsforvaltning AS
Organisasjonsnr. 934 261 505
rushil.kumar.pathak@obos.no
Signert 2025-09-05 09:52:45 CEST (+0200)

Stian Fjellsøy (SF)
fjellsøy.stian@googlemail.com
+47 92081576

bankID

Navnet norsk BankID oppga var "Stian Fjellsøy"
BankID utstedt av "DNB Bank ASA"
2024-10-17 13:16:53 CEST (+0200)
Signert 2025-09-10 15:08:37 CEST (+0200)

Espen Nordgaard (EN)
esnord75@gmail.com

bankID

Navnet norsk BankID oppga var "Espen Nordgaard"
BankID utstedt av "Nordea Bank Abp filial i Norge"
2024-02-12 00:00:21 CET (+0100)
Signert 2025-09-08 07:21:34 CEST (+0200)

Denne verifiseringen ble utstedt av Scrive. For mer informasjon/bevis som angår dette dokumentet, se de skjulte vedleggene. Bruk en PDF-leser, som Adobe Reader, som kan vise skjulte vedlegg for å se vedleggene. Vennligst merk at hvis du skriver ut dokumentet, kan ikke en utskrevet kopi verifiseres som original i henhold til bestemmelsene nedenfor, og at en enkel utskrift vil være uten innholdet i de skjulte vedleggene. Den digitale signeringsprosessen (elektronisk forsegling) garanterer at dokumentet og de skjulte vedleggene er originale, og dette kan dokumenteres matematisk og uavhengig av Scrive. Scrive tilbyr også en tjeneste som lar deg automatisk verifisere at dokumentet er originalt på: <https://scrive.com/verify>





KDP-17

Kommunedelplan for torg og møteplasser.

Vedtaksdato: 22.04.2009

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: [200411657](#)

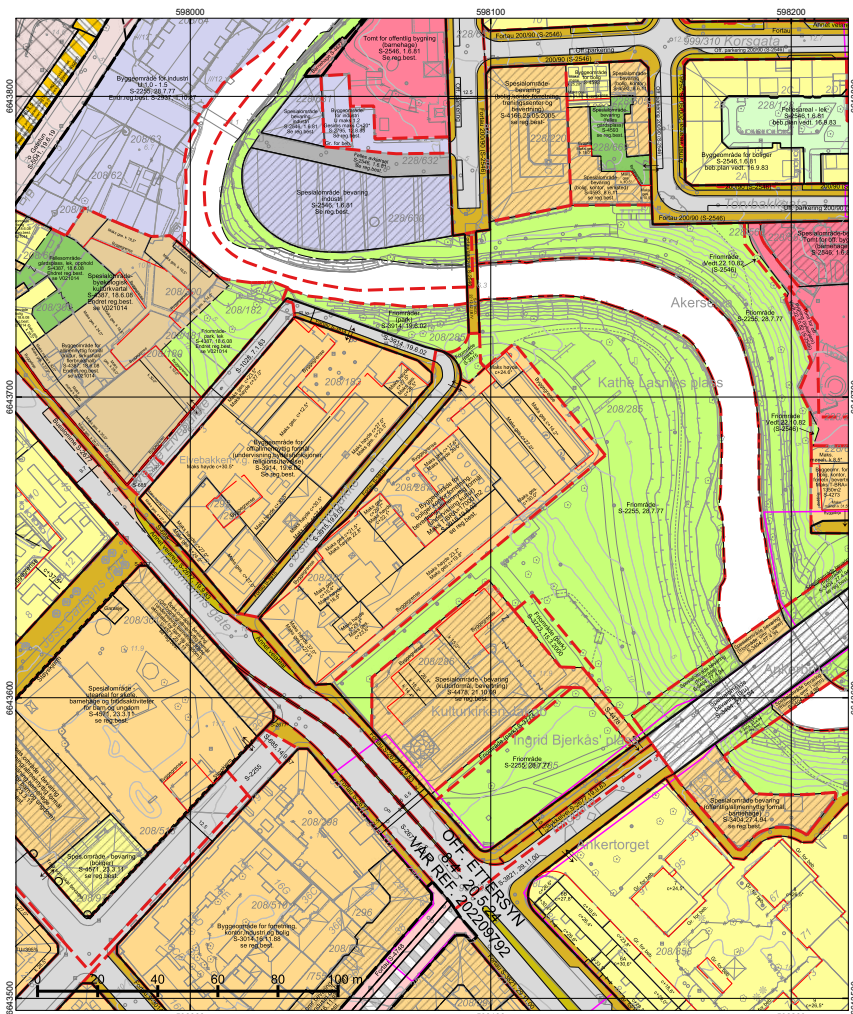
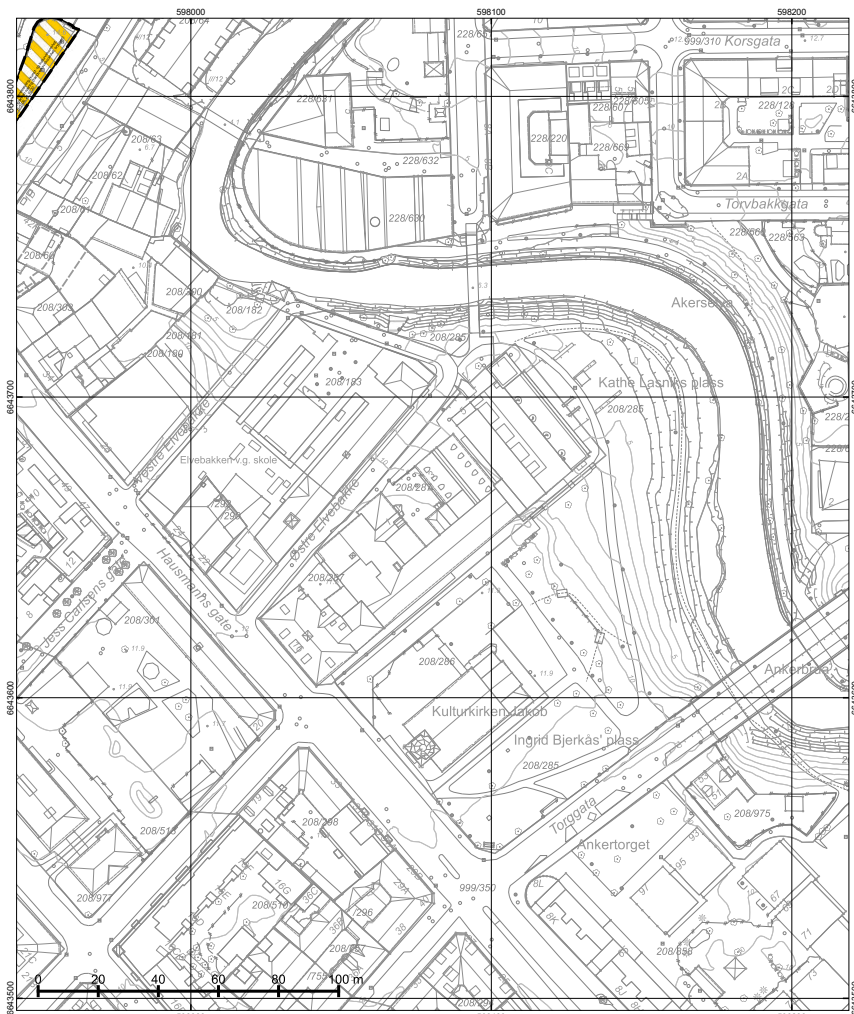
Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 47 side(r) inkludert denne.



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

© Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune






























































<p>Dato: 21.10.2025 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM zone 32</p>	Reguleringskart		<p>Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammensatte reguleringsplanarket viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.</p> <p>Se tegnforklaring på eget ark</p>
	<p>PlottID/Best.nr: 148811/ 86521327</p>	<p>Deres ref.:</p>	
<p>Høyderreferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000</p>	<p>Adresse: Østre Elvebakke 5</p>	<p>PlottID/Best.nr: 148811/ 86521327</p>	<p>Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammensatte reguleringsplanarket viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.</p>
<p>Originalformat: A3</p>	<p>Gnr/Bnr: 208/287</p>	<p>PlottID/Best.nr: 148811/ 86521327</p>	<p>Se tegnforklaring på eget ark</p>

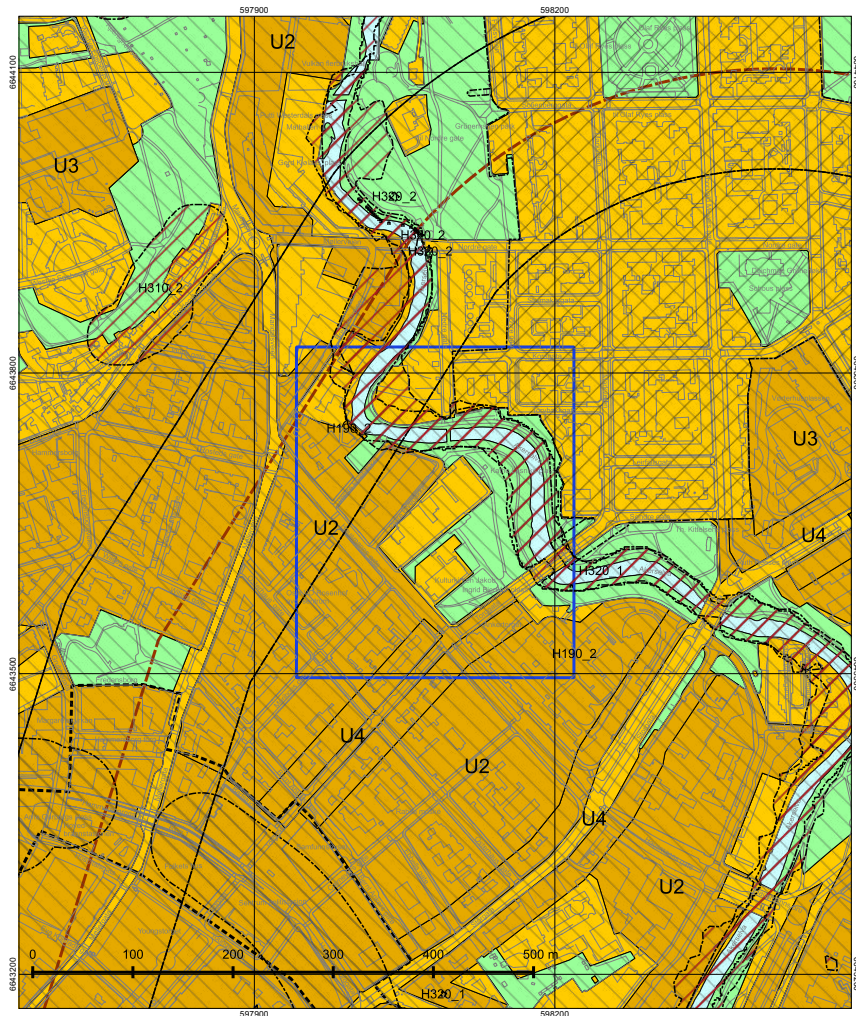
*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høyderreferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune

<p>Dato: 21.10.2025 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM zone 32</p>	Reguleringskart		<p>Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammensatte reguleringsplanarket viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.</p> <p>Se tegnforklaring på eget ark</p>
	<p>PlottID/Best.nr: 148811/ 86521327</p>	<p>Deres ref.:</p>	
<p>Høyderreferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000</p>	<p>Adresse: Østre Elvebakke 5</p>	<p>PlottID/Best.nr: 148811/ 86521327</p>	<p>Se tegnforklaring på eget ark</p>
<p>Originalformat: A3</p>	<p>Gnr/Bnr: 208/287</p>	<p>PlottID/Best.nr: 148811/ 86521327</p>	<p>Se tegnforklaring på eget ark</p>

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- | | | | |
|---|--|---|--|
|  | 40 - Friområde/park |  | 70 - Felles avkjørsel |
|  | 70 - Felles avkjørsel |  | 311 - Annet veiareal |
|  | 72 - Felles lekeareal |  | 312 - Fortau |
|  | 74 - Felles gårds plass |  | 317 - Offentlig gang-/sykkelvei |
|  | 110 - Bolig m.tilh. anlegg |  | 913 - Formålavgrensning |
|  | 140 - Bolig/forr./kontor |  | 925 - Gesimslinje |
|  | 144 - Forr./bolig |  | 930 - Reguleringslinje |
|  | 149 - Offentlig/allmenntilg |  | 964 - Regulert u-gradgrense |
|  | 150 - Industri m.tilh.anlegg |  | Formålgrense |
|  | 160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg |  | Foreløpig plan |
|  | 161 - Helse- og sosialinstitusjon |  | Piangrense (gammel lov) |
|  | 168 - Barnehage m.tilh.anlegg |  | Piangrense (ny lov) |
|  | 170 - Privat institusjon |  | Grense for bebyggelse |
|  | 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn |  | Byggegrense |
|  | 311 - Annet veiareal |  | Bygningens avgrensning i beb. plan |
|  | 312 - Fortau |  | Bebyggelse som inngår i planen |
|  | 314 - Holdeplass for buss/trikk/taxi |  | Regulert stoy skjerm |
|  | 316 - Gatetun/gågate |  | Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje) |
|  | 317 - Offentlig gang-/sykkelvei |  | Oppheving av eiendomsgrense |
|  | 330 - Parkering/utfartsparkering |  | Inn-/utkjøring |
|  | 1161 - Barnehage |  | Eksisterende tre som skal bevares |
|  | 1800 - Kombineret bebyggelse og anleggsformål | | |
|  | 2012 - Fortau | | |
|  | 2014 - Gatetun | | |
|  | 2800 - Kombinerte formål for anlegg/traseer | | |
|  | 660 - Spesialområde bevaring bolig | | |
|  | 663 - Spesialområde bevaring industri | | |
|  | 664 - Spesialområde bevaring blandet | | |
|  | 665 - Spesialområde bevaring offentlig | | |
|  | 667 - Spesialområde bevaring friområde | | |
|  | 669 - Spesialområde bevaring offentlig-allmenntilg | | |
|  | 675 - Spesialområde bevaring annet underformål | | |
|  | RbBevaringGrense | | |
|  | RpBestemmelseGrense | | |
|  | RpAngittHensynSone | | |
|  | RpAngittHensynGrense | | |
|  | RpSikringSone | | |
|  | RpSikringGrense | | |
|  | RpFareSone | | |
|  | RpFareGrense | | |



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 <p>Oslo</p>	<p>Kommuneplanen 2015–2030</p>
<p>Dato: 21.10.2025 Målestokk 1:3000 Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32 PlottID/Best.nr: 148811/86521327 Deres ref.:</p>	<p>Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262</p> <p>Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynsoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - https://os2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan</p> <p>Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.</p> <p>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.</p> <p>Se tegnforklaring på eget ark.</p>

Tegnforklaring - kommuneplan

	Farled		Bebyggelse og anlegg, eksisterende
	Fjernveg (tunnel)		Bebyggelse og anlegg, fremtidig
	Fjernveg		Bane, eksisterende
	Markagrense		Havn, eksisterende
	Plangrense		Havn, fremtidig
	Sporveg (tunnel), fremtig		Kollektivknutepunkt, fremtidig
	Sporveg (tunnel), eksisterende		Grønnstruktur, eksisterende
	Sporveg, eksisterende		Grønnstruktur, fremtidig
	Sporveg, fremtidig		Forsvaret
	Jernbane (tunnel), fremtidig		LNF-areal, eksisterende
	Jernbane (tunnel), eksisterende		LNF-areal, fremtidig
	Jernbane, eksisterende		Spredt boligbebyggelse, eksisterende
	Turvei		Spredt boligbebyggelse, fremtidig
	Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
	T-banestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
	Jernbanestasjon (ikke juridisk)		Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
	Banetrase (ikke juridisk)		Farled
	Fjordtrikk (ikke juridisk)		Småbåthavn, eksisterende
	Samferdsel (ikke juridisk)		Småbåthavn, fremtidig
	Eksisterende kollektivknutepunkt		Naturområde
	Fremtidig kollektivknutepunkt		Friluftsområde
	Spredt boligbebyggelse		Ytre by (utviklingsområder)
	Bestemmelsesgrense		Indre by (utviklingsområder)
	Aktivitetssone marka		H570 - Bevaring kulturmiljø
			H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
			H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
			H810_2 - Krav om felles planlegging
			H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
			H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
			H110 - Nedlagsfelt drikkevann
			H190 - Andre sikringssoner
			H310_1 - Kvikkleire
			H310_2 - Steinsprang
			H320_1 - Stormflo
			H320_2 - Elvefom
			H390 - Deponi



KDP-4

Akerselva miljøpark. Sikrer et gjennomgående parkdrag og bevaring av verneverdig bebyggelse langs elva fra Maridalsvannet til Vaterland. Det stilles krav til utforming av ny bebyggelse.

Vedtaksdato: 28.11.1990

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: [198805910](#)

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 40 side(r) inkludert denne.

INNHold

SIDE

BAKGRUNNSMATERIALE

- * Forslag til kommunedelplan. Oslo byplankontor august 1989.
- * Innkomne merknader ved offentlig ettersyn. Notat datert 14.12.90.
- * Det er utarbeidet et omfattende grunnlagsmateriale fra Kulturminnevernprosjekt Akerselva. Dessuten foreligger en rekke grunnlagsdokumenter vedr. naturverdier og vann. Fullstendig litteraturliste er gjengitt i planrapport av aug. 1989.
- * Det vises til handlingsplan for Akerselva Miljøpark, som lister opp de tiltak som forutsettes gjennomført de nærmeste år.

KOMMUNEDELPLANEN FOR AKERSELVA MILJØPARK PLANMATERIALET

Denne rapporten gjengir de konkluderende delene for plan- og byggesaksbehandling av kommunedelplanen for Akerselva. Rapporten med vedtakene om skjøtelsesplaner for grøntområdene og forvaltning av vassdragene er ikke tatt med. Det planforslaget som lå ute til offentlig ettersyn, og som er datert august 1989, gir grundigere innføring i de faglige utredningene og vurderingene planen bygger på. For nærmere fordypning vises til denne. Vedtakene om skjøtelsesplaner for grøntområdene og forvaltning av vassdragene er ikke tatt med i denne planen.

Plandokumentene består av

- mål for utviklingen i området
- arealkart i målestokk 1:5000. Arealkartet er gjengitt nedfotografert i dette heftet, presentert i delområder 1-7 med bestemmelser og retningslinjer.

Bystyrets vedtak er tatt inn i heftet.



FORORD

Kommunedelplanen for Akerselva er utarbeidet og fremmet i henhold til plan- og bygningsloven paragraf 20-6. Planen ble vedtatt av Oslo bystyre 28.11.90.

KDP-4

KDP-4

Det er ikke innkommet innvendinger mot planen fra Miljøverndepartementet. Bystyrets vedtak er dermed det endelige.

Planforslaget ble utarbeidet av Oslo byplankontor etter byrådets vedtak av november 1988. Planforslaget dannet et av sluttproduktene av arbeidet med Akerselva Miljøpark, som ble koordinert av en styringsgruppe med representanter for Miljøverndepartementet og Oslo kommune. Arbeidet med kommunedelplanen ble varslet i pressen ved oppstart i desember 1988. Det ble utformet i nært samarbeid med byantikvaren, park- og idrettsvesenet, vann- og avløpsverket og miljøetaten. Byrådet vedtok i november 88 planforslaget lagt ut til offentlig ettersyn. Dette ble gjennomført 1.12.89 - 1.2.90. Byrådet behandlet planforslaget 11.6.90 og bystyret fattet sitt vedtak 28.11.90.

Planen ble utarbeidet ved byplankontoret, avdeling for indre by, av overarkitekt Ann Elin Bratset. Planarbeidet ble ledet av avdelingssjef Tore Langaard.

OSLO BYPLANKONTOR, NOVEMBER 1991.


Estein Bratset
byplansjef

MÅL



AKERSELVA SOM BYPARK

Akerselva Miljøpark skal utvikles som et nasjonalt og lokalt område for rekreasjon og læring. Den skal by på rike og varierte opplevelser i et lett tilgjengelig, sammenhengende parkbelte fra Maridalsvannet til Vaterland. Miljøparken skal til alle årstider fungere som bypark og utfartsområde både for bydelene rundt, for byens befolkning generelt og for besøkende.

Akerselva skal, med rent vann og velholdte elvebredder, utgjøre et smil i byens ansikt. Fisk skal leve i hele elva. Naturverdiene i vann, landskap, vegetasjon, plante- og dyreliv skal sikres.

Viktige kulturtrekk og tradisjonelt bo- og arbeidsplassmiljø, i første rekke representert ved de førindustrielle og industrihistoriske bygningsmiljøene knyttet til elva skal bevares. Videre byutvikling skal bygge på disse tradisjonene og tilføre Miljøparken nye kvaliteter. Gammel og ny bebyggelse skal sammen med landskap og vegetasjon danne et variert og harmonisk landskaps- og byrom rundt elva.

Akerselva er mer enn navnet på ei elv i Oslo. Det er et begrep knyttet til byens identitet, til bykulturen i vid forstand.

Akerselva er nå i ferd med også å bli et begrep i forbindelse med den politiske satsningen for bevaring og utnyttning av natur- og kulturhistoriske verdier i en by. Innsatsen vekker internasjonal interesse idet Akerselva inngår i Norges bidrag til Europas kulturlandskapskampanje. Akerselva Miljøpark er et pilotprosjekt i arbeidet med å utvikle miljøvernforvaltningen i Norge.

Akerselva med omgivelser danner en 10 km lang sammenhengende bypark mellom Marka og Oslo sentrum. Dette inngår som et hovedelement i byens parkstruktur. Med størstedelen av elveløpet tilgjengelig for allmennheten, med grønne parker, turveier, badeplasser og fiskemuligheter utgjør Akerselva et viktig rekreasjons- og turområde for en betydelig del av Oslos befolkning.

Vi står i dag overfor en utvikling av byen hvor fortetting blir en hovedingrediens, ikke minst for å øke byens boligbyggertall. Det er pekt på konkrete fortetnings- og byutviklingsmuligheter også langs Akerselva. Det ligger en viktig utfordring i å få denne utviklingen til å skje på en hensynsfull måte i forhold til elva, slik at det tverrsnittet av Oslohistorien som dette vassdraget representerer, blir ivaretatt.

BESTEMMELSER

Følgende generelle rettslig bindende bestemmelser gjelder for hele planområdet:

Prosjekter som er i strid med kommunedelplanen, må behandles som regulerings sak. Prosjekter som er i tråd med kommunedelplanen, men i strid med gjeldende regulering, må også behandles som regulerings sak. Nye byggetiltak innenfor friområdene skal behandles som regulerings sak, med grunnlag i stadfestet reguleringsplan.

Dersom reguleringsplanen ikke viser bebyggelsens plassering, form og volum, må det også foreligge godkjent bebyggelsesplan før utbygging kan skje.

Utomhusplan må fremlegges ved byggemelding.

Utfylling i elva tillates ikke.

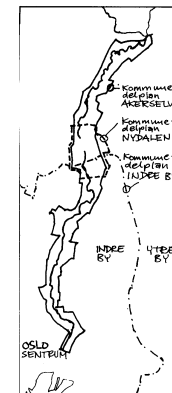
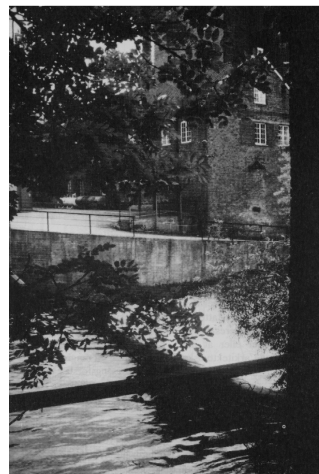
For følgende større områder kreves godkjent samlet bebyggelsesplan før videre utbygging kan skje:

- Nydalen Compagnies område vest for Akerselva (se delområde 2)
- Områder i Nydalen (kommunedelplan for Nydalen)

Det tillates ikke lysreklame eller flombelysning som ville bli synlig mot parken.

Areal regulert til isolasjonsbelte mellom nærings- og boligbebyggelse skal ha trevegetasjon for å skape nødvendig avskjerming mot omgivelsene.

I tillegg til disse generelle bestemmelsene gjelder bestemmelser for det enkelte delområde 1-7.



Figur 1 :

Kommunedelplanen for Akerselva miljøpark omfatter deler av planområdet til

- Kommunedelplan for Nydalen
- Kommunedelplan for Oslo Indre by (forslag under behandling)

RETNINGSLINJER

Følgende generelle veiledende retningslinjer gjelder for hele planområdet:

Privatisering av rekreasjonsområdene må unngås

Virksomheter, boliger og uteområder for boligbebyggelse bør ikke lokaliseres slik i forhold til elva og parken eller gis en slik utforming at det fører til "privatisering" av rekreasjonsarealene. Offentlighetens ferdsel og trivsel har prioritet. Utearealer for nærliggende boliger må anlegges slik at det blir et klart bruksmessig skille mellom disse og den offentlige parken.

Publikumsaktiviteter bør vende mot parken

Det er ønskelig å få etablert et forsterket kulturtilbud langs parken. Publikumsorienterte funksjoner (kaféer, muséer, utstillingslokaler, informasjonssteder, aktivitetssentra etc.) bør tilstrebes lokalisert i den del av byggeområdene som vender mot elva og parken. Forsamlingslokaler etc. for omkringliggende bydeler kan med fordel legges her, f.eks. i eldre, bevaringsverdige bygninger.

Miljøforensende anlegg må ikke lokaliseres inntil parken

Bilveier og åpne parkeringsanlegg tillates ikke lagt inn mot Miljøparkens rekreasjonsarealer. Parkeringshus må, dersom ingen annen løsning finnes, legges under terreng eller gis en dimensjon og en utforming som glir inn i park- og bygningsmiljøet forøvrig. Særlig trafikkskapende funksjoner som ikke inngår naturlig i Miljøparken tillates ikke inn mot rekreasjonsområdene. Eksempler på slike funksjoner er supermarkeder, større lagerutsalg, bilforretninger, bensinstasjoner etc.

I de båndlagte områder med omgivelser settes varierende krav til bevaring.

I større, sammenhengende og godt bevarte historiske miljøer stilles strenge krav til bevaring av historiske trekk ved bygningsmessige endringer. Utforming og materialvalg må skje på det gamle miljøets premisser.

Også omkringliggende byggeområder pålegges krav om tilpasning til det historiske miljøet.

Der hvor miljøets samlede karakter er endret, men hvor bygninger og gammel bebyggelsesstruktur fremdeles preger området, stilles krav om en balansert nybygging, der de historiske trekkene ivaretas.

For enkeltstående kulturminner foreslås tilknytningen til Miljøparken sikret gjennom innlemming av bygningene i parkanlegget både fysisk og visuelt, ved kobling til turveinettet og ved å bruke anleggene til publikumsrettede aktiviteter.

Ny bebyggelse må underbygge områdevis hovedpreg.

Bebyggelsen skal medvirke til å videreutvikle de områdevis hovedpregene. I de øvre deler, hvor naturpreget skal dominere, må bebyggelsen underordnes landskap og vegetasjon. I de midtre delene, hvor hovedpreget skal være åpne sletter omkranset av bebyggelse, skal ny bebyggelse bevare og forsterke veggen i elverommet. Viktige landskapstrekk skal bestå. I de nedre deler og i Nydalen, hvor det urbane preget skal dominere, og hvor bebyggelsen har en mer direkte kontakt med elva får den mer detaljerte utformingen av bebyggelsen økt betydning.

Innenfor frområdene må det være strenge restriksjoner mot utbygging. Slikt bør kun aksepteres hvis prosjektet innebærer så positive kvaliteter for Miljøparken at disse fullt ut oppveier ulempene. Slike kvaliteter kan være at de tapte arealene erstattes av andre arealer, at det etableres viktige publikumsattraksjoner eller at det oppnås helt spesielle arkitektoniske kvaliteter.

Overgangene bør markeres arkitektonisk

Overgangen mellom ulike historiske soner og mellom de ulike landskapsrommene foreslås understreket gjennom parkmessig behandling eller gjennom bygningsmessige markeringer. Spesielt publikumsorienterte funksjoner kan med fordel eksponere seg arkitektonisk mot parken.

Viktige utsyn og siktlinjer må sikres.

Offentlig atkomst til overordnede utsiktssteder i og ved parken må sikres. Utsynet over parken og bylandskapet fra disse stedene må bevares, og ikke sperres av ny bebyggelse. Siktlinjer fra parken til viktige landskapstrekk og bygninger i omgivelsene må bevares.

Bebyggelsen bør være ledesnor

På utvalgte steder langs elva bør det etableres bygninger som ved sitt særpreg gir området en spesiell karakter. Sammen med eksisterende, markante bygninger og landskapstrekk

danner disse en ledesnor gjennom parken, og medvirker til å styrke særpregene ved de enkelte partiene langs elva.

Bebyggelsen må bevare og styrke veggene i elverommet

Ved utfyllende og supplerende bebyggelse må de gode, karakterfulle veggene i elverommet bevares. Der veggen er svak eller utflytende, bør ny bebyggelse og/eller vegetasjon medvirke til å stramme den opp. Nybygg må imidlertid ikke virke som barriere mellom elva og tilstøtende bydel.

Nye bygninger og anlegg inntil fossene bør unngås.

Uheldige miljømessige konsekvenser ved utbygging må unngås

Ved nyanlegg må en unngå virkninger på parkområdene i form av uheldig skyggelegging, vindbelastninger og endringer i grunnvannstand som får konsekvenser for vegetasjonen etc.

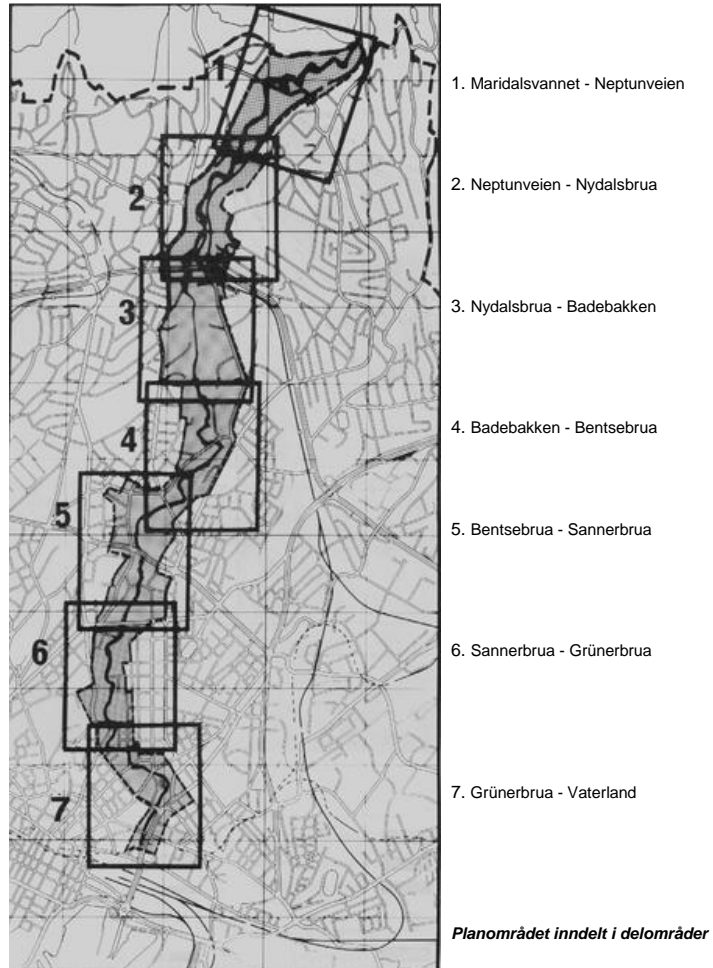
Byggeprosjekter må dokumentere sin innvirkning på omgivelsene.

Ved utbyggingsforslag må de funksjonelle og formmessige konsekvensene for Miljøparken dokumenteres.

I tillegg til disse generelle retningslinjene gjelder retningslinjene for det enkelte delområde 1-7.

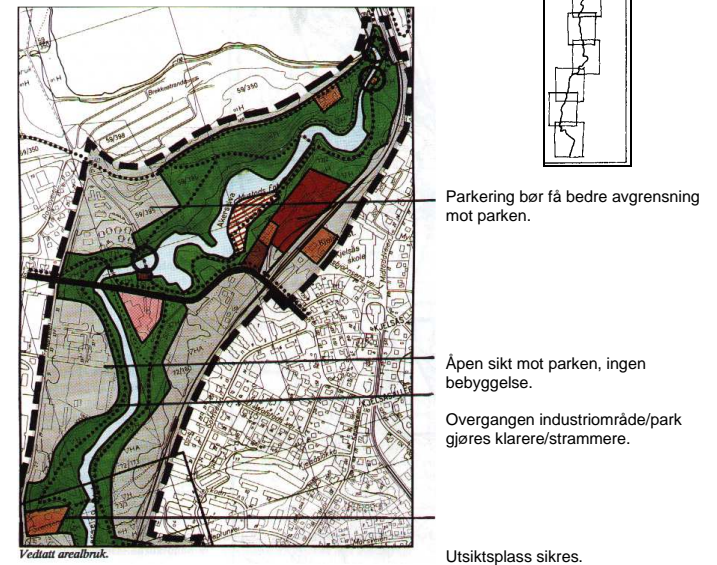
KDP-4

DELOMRÅDENE



KDP-4

DELOMRÅDE 1 Maridalsvannet - Neptunveien



TEGNFORKLARING

Bygge-/trafikkområde som i gjeldende regulering.	Allmenntilleg formål	Friområde, natur
Boliger	Spesialområde bevaring	Vassdrag
Næringsvirksomhet (industri, kontor, garasjeanlegg)	Båndlangt for bevaring	Offentlig vei
Offentlig bygning	Anlegg i vassdraget, båndlegges for bevaring	Gang- og sykkelvei
	Friområde, park	Sti
		Grense for planområdet

KDP-4

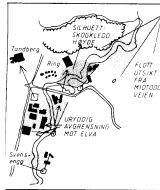
KDP-4

BESTEMMELSER

I byggeområder som grenser til friområdene langs elva må byggjelsens høyde holdes lav, 2-3 etg., slik at den ikke dominerer naturpreget langs elva.

RETNINGSLINJER

Det må sikres en offentlig atkomst til utsikt over elvelandskapet ved Svensenga. Ved videre utbygging i Frysjaveien industriområde må det sikres åpne siktlinjer til parken fra Frysjaveien. Eksisterende parkeringsanlegg ved Ringbygget bør gis en bedre avgrensning mot friområdene, f.eks. gjennom beplantning.



Viktige utsyn og

PLANBESKRIVELSE

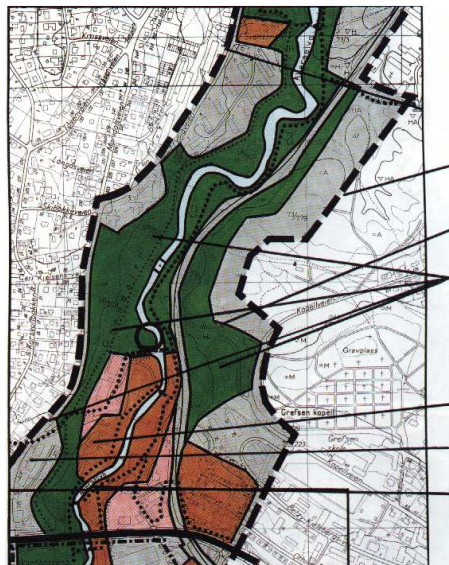
Maridalsmorenen bevares. De naturgitte skråningene rundt elverommet beholdes grønne og ubebygde. De store park- og naturområdene bevares som rekreasjonsområder. Det bør søkes anlagt planfritt kryss mellom tverrgående gangvei og Frysjaveien ved Svensenga. Det anlegges sti langs vestsiden av elva i kanten av industriområdet Frysjaveien. Øst for elva preges områdene av boliger i småhusbebyggelse. I vest er det nyere industri- og kontorbebyggelse. Dette området fremholdes i byutviklingssammenheng som et område med betydelige for tettingsmuligheter, i første rekke for boliger. Landskapsmessig dominante bygninger er Ringbygget, Tandberg radios bygning og Kjelsåsveien 160.

BEVARING

Følgende områder og anlegg er vedtatt båndlagt for regulering til spesialområde bevaring:

- Grønvold
- Svensenga
- Demningen ved Maridalsoset med bro og spillverk
- Målehus, forbygninger og målesterskel i elva nedenfor Oset.
- Brekke kraftstasjon
- Kjelsås stasjon
- Arbeiderbolig i Kjelsåsveien 143

DELOMRÅDE 2 Neptunveien- Nydalsbrua



Vedtatt arealbruk.

Det beholdes ubebygde siktlinjer til parken

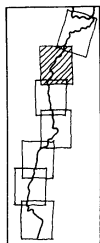
Utsiktssted sikres

Grønne skråninger må ikke bebygges. Grønn silhuett bevares.

Ny bebyggelse må tilpasses den gamle.

Maksimum høyde 3 etasjer.

Krav om bebyggelsesplan før videre utbygging.



KDP-4

TEGNFORKLARING

Bygge-/trafikkområde som i gjeldende regulering.	Allmennyttig formål	Priorråde, natur
Boliger	Spesialområde bevaring	Vassdrag
Næringsvirksomhet (industri, kontor, garmsjenlegg)	Båndlagt for bevaring	Offentlig vei
Offentlig bygning	Anlegg i vassdraget, båndlegges for bevaring	Gang- og sykkelvei
	Priorråde, park	Sti
		Grease for planområder

KDP-4

BESTEMMELSER

Før videre utbygging av Nydalen Compagnies område kan skje, må det foreligge godkjent bebyggelsesplan for hele den vestlige del av området.

RETNINGSLINJER

Ny bebyggelse må underordnes landskapet. Det må ikke gjøres inngrep i moreneformasjonene langs elva. Eventuell bebyggelse oppe på Grefsenplatået må ikke lokaliseres så nær kanten at den bryter silhuetten sett fra elva eller fra Nydalsbrua.

Gjennom bebyggelsen bør det også beholdes ubebygde siktlinjer til Miljøparken fra turveien mellom Neptunveien og Kapellveien.

Utsyn over byen fra Maridalsveien over Grandalen, og fra platået over Kapellveien må bevares. Offentlig tilgjengelighet til utsiktspunkt på platået øst for Nydalsdammen må sikres. De grønne landskapsveggene rundt Nydalen Compagnie må ved utbygging i byggeområdene fremstå som grønne vegger sett fra gangveien gjennom området og fra Nydalsbrua. Ny bebyggelse øst for Maridalsveien må ikke få en dominerende silhuettvirkning i forhold til elverommet. Trevegetasjonen i skråningen må bevares. Ny bebyggelse må i volum, høyde og materialvalg avpasses i forhold til den eldre industribebyggelsen som foreslås båndlagt til bevaring.

I skråningen gjennom Grandalen, vest for elva, anlegges gjennomgående sti. Denne fortsetter sydover i planfritt kryss over Store Ringvei.

BEVARING

Følgende områder og anlegg er vedtatt båndlagt for regulering til spesialområde bevaring:

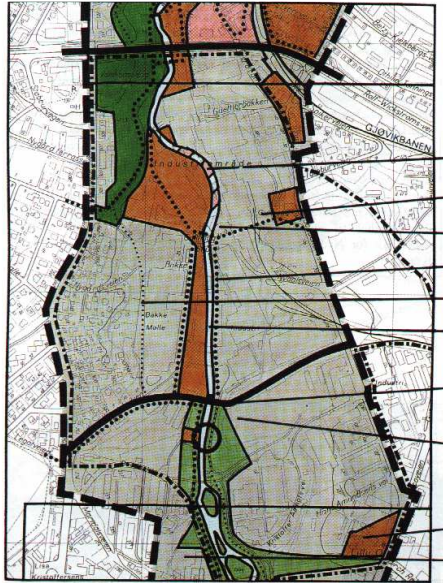
- De eldre delene av Nydalen Compagnie. Teglstensbygningenes fasader bør ikke endres ytterligere.
- Tverrveiene/Skolebakken
- Tyskerbrakken mellom Tverrveiene og Gjøvikbanen
- Rester (steinsetting), trolig etter eldre vei ved Nydalsbrua.
- Rester etter eldre steinkistedam og klopp i Nydalsdammen.

BAKGRUNNEN FOR VEDTAKET

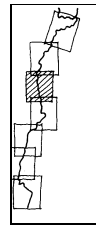
Akerselva slynger seg i fine svinger gjennom området før den skjærer seg rett inn i den mektige Grefsenmorenen og danner Grandalen, som så vider seg ut på nedsiden av morenen og glir over i Nydalen. Grefsenmorenen ble avsatt ved foten av Maridalsbreen for omlag 10000 år siden.

Området øst for Miljøparken på høyden rundt Kapellveien og mellom Kapellveien og Neptunveien er under vurdering som mulig byutviklingsområde. Nydalen Compagnie arbeider også med utbyggingsforslag innenfor sitt område. Fra skråningene over Nydalsdammen er det vidt utsyn over hele Oslo-dalen, byen og fjorden.

DELOMRÅDE 3 Nydalsbrua - Badebakken



Vedtatt arealbruk.



KDP-4

- Elveløpet legges om og åpnes.
- Ingen bebyggelse. Fri sikt mot Gullhaug.
- Torg utformes med bymessig preg.
- Hovedgangvei i bymessig miljø.
- Sti i grøntbelte
- Elveløpet åpnes, bebyggelse fjernes.
- Ny bru må ha god høyde og vakker utforming.
- Gesimshøyde mot parken 3 etasjer (hovedregel).
- Tunnel på Lille O gjenkapes.

KDP-4

Veggen mot elva bør tettes bedre. Utfyllende bebyggelse ?

TEGNFORKLARING

	Bygge/trafikkområde som i gjeldende regulering.		Allmenntilgjengelig formål		Friområde, natur
	Boliger		Spesialområde bevaring		Vassdrag
	Næringsvirksomhet (industri, kontor, garasjeanlegg)		Båndlagt for bevaring		Offentlig vei
	Offentlig bygning		Anlegg i vassdraget, båndlegges for bevaring		Gang- og sykkelvei Sti
			Friområde, park		Grense for planområdet

BESTEMMELSER

Se også kommunedelplan for Nydalen.

Kommunedelplan for Akerselva er unntatt fra rettsvirkning innenfor planområdet for kommunedelplan for Nydalen.

Den rettslige bindingen er her knyttet til Nydalen-planen, mens Akerselvaplanen blir veiledende.

RETNINGSLINJER

Gangveinettet og friområdene i Nydalen må ferdigstilles i takt med byggeområdene.

Alle overbygninger over elveløpet, med unntak av strekningen forbi Redskapsfabrikken, fjernes som ledd i utviklingen av Nydalen-området. Åpning av elva bør knyttes til definerte utbyggingsetapper.

I krysset mellom Ringveien og Maridalsveien ligger en kommunal tomt, tidligere vannbasseng. Dette arealet bør gjøres tilgjengelig for allmennheten, f.eks. ved å fjerne gjerder og stengsler, idet det utgjør et flott utsiktssted med utsyn både mot Nydalsdammen og ut over Nydalen.

Det legges stor vekt på å oppnå en utforming av Torget ved Gullhaug bru som en bymessig plass, preget av elvas retning, orienteringen mot Gullhaug, de eldre fabrikkbygningene i nord og høyblokka til Elkem i vest.

Parkdraget langs elva mellom Nydalen Bruksvei og ny tverrvei i syd utvikles med et bymessig preg, i kontrast til områdene i nord og syd. Dette søkes oppnådd ved at bebyggelsen på østsiden, hvor gangveien legges, plasseres relativt nær elva. På vestsiden av elva bevares flere eldre industribygg i en mer åpen bebyggelsesstruktur. Veggen mot elva forutsettes gitt en variert form slik at det dannes mindre rom og plasser langs parkdraget. Gesimshøyden mot elva er satt til 3 etasjer som en hovedregel. Tegl bør være det primære byggematerialet i miljøer som er dominert av bevaringsverdige eldre industribygg.

I syd foreslås bebyggelsen trukket lenger fra elva, for å gi parken et sterkere naturpreg.

**BEVARING**

Følgende områder og anlegg er vedtatt båndlagt for regulering til spesialområde bevaring:

- Redskapsfabrikken med nærmeste omgivelser i vest og syd.
- Valseverkets fasade mot elva
- Ellendalen Spinneri
- Kraftstasjonen ved Bjørnheim med rester av dam
- Gullhaug arbeiderbolig
- Området rundt "Kronborg"
- Lillo gård

BAKGRUNN FOR VEDTAKET

Gjennom Nydalen forutsettes opparbeidet gangvei langs elva fra Nydalen bruksvei i nord til Badebakken i syd. Kontakt til denne hoved-gangveien forutsettes opprettet gjennom tverrgående forbindelser fra Sandakerveien. Fra Lillo gård sikres gangveiforbindelse til elva i et bredt grøntbelte. Det er vist atkomst til parken fra vest ved Voldslokka via planfritt kryss med Maridalsveien.

Dessuten sikres gjennomgående stiforbindelse i grøntdraget vest for næringsbebyggelsen og i skråningen mot Store Ringvei.

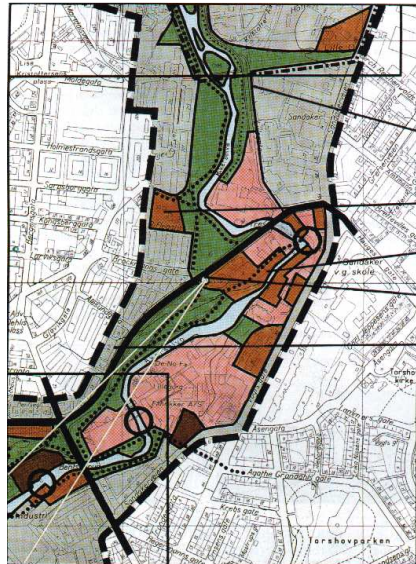
Elva åpnes på hele strekningen med unntak for strekningen forbi Redskapsfabrikken. For å oppnå en mest mulig attraktiv miljøpark, hadde det vært ønskelig å åpne elva også langs Redskapsfabrikken.

BYGGEPROSJEKTER

Nydalen utgjør et av områdene langs Akerselva med stort byutviklingspotensiale. Etter reduksjon og nedleggelse av store produksjonsbedrifter i dette gamle, tradisjonsrike industriområdet er nyutvikling av området som et moderne nærings- og industriområde i gang.

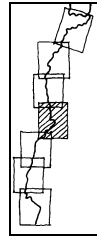
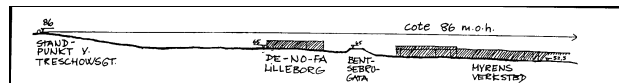
I kommunedelplan for Nydalen er det forutsatt at området skal utvikles som et arbeidsplass/næringsområde. Det er ialt skissert et fremtidig bygningsvolum på 450.000 m² mot 150.000 i dag, hvorav 72.000 m² ligger øst for Akerselva miljøparks planområde. Det forutsettes en mindre boligutvikling ved Badebakken sydvest i området.

DELOMRÅDE 4 Badebakken - Bentsebrua



Vedtatt arealbruk.

- Overgangen mellom industriområde og park markeres klarere med vegetasjon.
- Riflegata 13 eksponeres mot parken og atkomsten til parken.
- Hageanlegg og foss gjøres offentlig tilgjengelig.
- Standpunkt for utsyn mot fjorden må sikres.
- Preget av robust, sterk byegg bevares. Treplanting i eller langs Treschows gate.



KDP-4

KDP-4

TEGNFORKLARING

Bygg-/trafikkorridor som i gjeldende regulering.	Allmenntilgjengelig forbehold	Friområde, natur
Boliger	Spesiellområde bevaring	Vassdrag
Nærings-/kontorområde (industri, kontor, garasjeanlegg)	Blåslangi for bevaring	Offentlig vei
Offentlig bygning.	Anlegg i vassdraget, skal legges for bevaring	Gang- og sykkelvei
	Friområde, park	Sti
		Grense for planområdet

BESTEMMELSER

Fra standpunkt sydvest for Treschows gate 8, vist på kartutsnitt, skal utsyn mot fjorden bevares. Bebyggelsens høyde skal ikke overstige linje vist på foto. For området sydover til Bentsebrua beskriver denne linjen cotehøyde ca. 86 m.o.h. Standpunkt for foto har denne høyden. Unntak kan bare aksepteres dersom prosjektet innebærer vesentlige arkitektoniske kvaliteter og utsynet i hovedsak blir bevart.

RETNINGSLINJER

Ved Treschows gate/Bjølsefossen må hensynet til landskapstrekk, kulturminner og turveidrag telle mye. Bebyggelsens høyder må tilpasses omgivelsene. Enkelte bygningselementer kan vurderes eksponert mot miljøparken som en "veiviser" og markering av dette spesielle stedet. Juvet og urskogpreget ved Bjølsefossen og det gamle hageanlegget i skråningen på vestbredden må bevares. Det bør gis muligheter for opplevelse av hageanlegget, damkonstruksjonen og bebyggelsen rundt fossen.

På vestsiden av elva kan veggen strammes opp ved utfyllende bebyggelse i nordre del. Riflegata 13's spesielle utforming må fortsatt eksponeres mot parken. Eventuell ny bebyggelse her må medvirke til å skape en enda mer attraktiv hovedport til Miljøparken på dette stedet.



BEVARING

Følgende områder og anlegg er vedtatt båndlagt for regulering til spesialområde bevaring:

- Riflegata 13
- Bjølsen Valsemølle
- Bjølsendammen med tekniske innretninger og rørgate
- Sagene brannstasjon med mannskapsbolig
- De-No-Fa og Lilleborg fabrikker:
Enkelte eldre produksjonsbygninger og tekniske anlegg i elveløpet.

BAKGRUNN FOR VEDTAKET

Nåværende regulerte friområde må opprettholdes for å bevare det brede, naturlige turveidraget langs elva og for å bevare offentlig tilgjengelighet til det viktige utsiktsområdet ved Treschows gate.

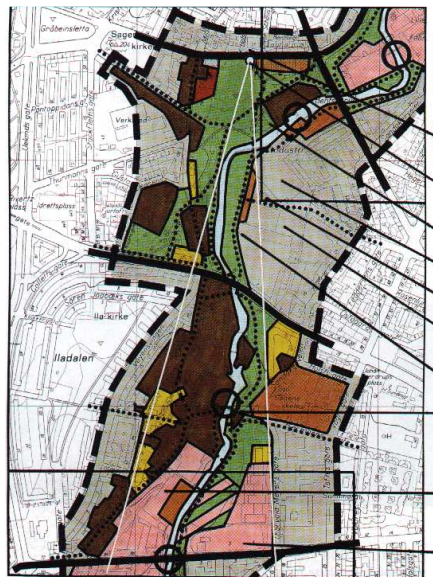
Gangveitilknytninger er vist på tvers til parkområdene på Voldslokka og i Torshovdalen. Dessuten vises fotgjengerundergang under Treschows gate. For å bedre kontakten fra byområdene øst for elva anlegges 3 nye krysningssteder for fotgjengere over elva, - ved Idun, ved kornsiloen på Bjølsen og ved De-No-Fa Lilleborg.

Ved Bjølsen-fossen anlegges gangvei fra syd langs vestre bredd, i bro nedenfor fossen og med passasje gjennom Bjølsen Valsemølles område på østre side av elva.

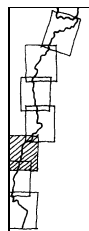
BYGGEPROSJEKTER

Øst for elva dominerer industriområder, i vest er det boligområder. Utbyggingsinteresser er i første rekke knyttet til industriområdene. Særlig følsom for bygningsmessige endringer er området Treschows gate 2-8 og Bjølsen Valsemølle. Elverommet preges av markerte bygningsvegger i øst. Den veggen som industribyggelsen i øst danner, har en mer oppløst karakter. Et par enkeltbygninger dominerer landskapsbildet.

DELOMRÅDE 5 Bentsebrua - Sannerbrua



Vedutt arealbruk.



KDP-4

- Veggen i parkrommet strammes opp med vegetasjon.
- Standpunkt for utsyn mot fjorden må sikres.
- Bensinstasjon bør fjernes.
- Hall fra 1949 bør bevares.
- «Strykejernet» bør bevares.
- Maks. høyde p.g.a. utsikt fra Arendalsgata.
- Maks. høyde som nåværende vegg.
- Utsiktsplass sikres.
- Høyden holdes nede p.g.a. utsyn fra Sagveien.

Ny bygning er planlagt.

TEGNFORKLARING

	Bygge/trafikkområde som i gjeldende regulering.		Allmennytlig formål		Friområde, natur
	Boliger		Spesialområde bevaring		Vassdrag
	Næringsvirksomhet (industri, kontor, garasjeanlegg)		Båndlagt for bevaring		Offentlig vei
	Offentlig bygning		Anlegg i vassdraget, båndlegges for bevaring		Gang- og sykkelvei
			Friområde, park		Sti
					Grense for planområdet

KDP-4

BESTEMMELSER

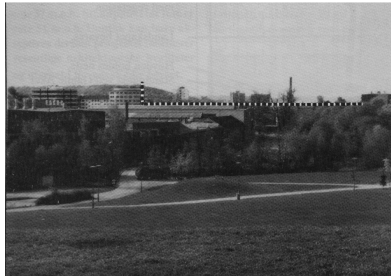
Ved utbygging av Myrens verksted skal nåværende byggehøyder mot elva beholdes.

Fra standpunkt vest for Arendalsgata 5, vist på kartutsnitt, skal utsyn mot fjorden og Ekebergåsen bevares. Bebyggelsens høyde skal ikke overstige linje vist på foto. For vestlige del av Myren-området beskriver denne linjen cotehøyde ca. 68,5 m.o.h.. Dette tilsvarer byggehøyden på nåværende verkstedhall. Standpunkt for foto har cotehøyde 71 m.o.h. Unntak kan bare aksepteres dersom prosjektet innebærer vesentlige arkitektoniske kvaliteter og utsynet i hovedsak blir bevart.

RETNINGSLINJER

I tillegg til de bygninger på Myren som er foreslått båndlagt til spesialområde bevaring, bør hallen fra 1949 og den trekantede bygningen kalt "Strykejernet" bevares.

Bakkeparkering på næringstomtene bør reduseres.

**BEVARING**

Følgende områder og anlegg er vedtatt båndlagt for regulering til spesialområde bevaring:

- Myrens verksted: Modellverksted, modell-lager, gamle kontor og stall, den gamle muren mot elva, dammen og damhuset.
- Kvartalet Sandakervn., Biermanns gt., Holsts gt. og Vogts gt. med Sagene skole og Sagene folkebad.
- Sagveien 11
- Sannerbrua
- Arbeiderboliger v. Arendalsgt.

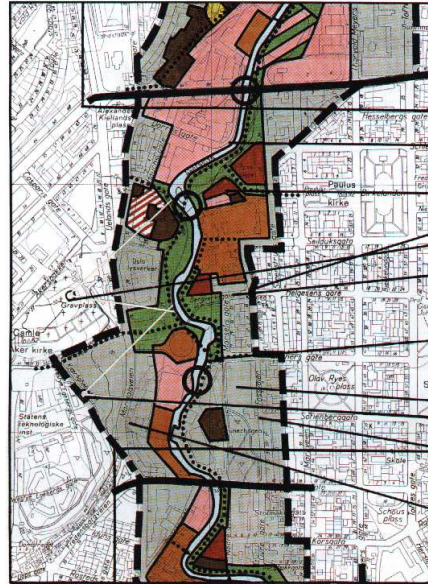
BAKGRUNN FOR VEDTAKET

Det er vist planfri kryssing for fotgjengere ved Vøyenbrua. Videre anlegges en ny hovedatkomst til elva fra øst ved en offentlig gangvei gjennom Myren-området fra Oscar Braatens plass.

BYGGEPROSJEKTER

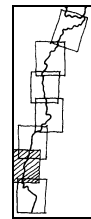
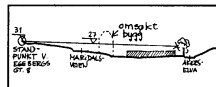
Myrens verksted utgjør det ene, store utbyggingsområdet på strekningen. Det er fremmet privat forslag til reguleringsplan for området. Ubebygde deler av tidligere Hjula veveri preges sterkt av parkering.

DELOMRÅDE 6 Sannerbrua - Grünerbrua



Vedtatt arealbruk.

- Veggen mot parken strammes opp med vegetasjon.
- Landskapet bevares.
- Høyden holdes nede.
- Standpunkt ved Gamle Aker kirke.
- Ingen bebyggelse, fri sikt langs Bergverksgata. Eksisterende bygning fjernes.
- Standpunkt for fri sikt til Telthusbakken og Gamle Aker kirke.
- Ingen bebyggelse.
- Kornsiloen bør bevares.
- Standpunkt Egebergsgt. 8 / Kjærlighetsstien.
- Fri sikt over parken fra Sofienberg-gata. Eksisterende bygning ved Fossvæien bør flyttes.
- Høyden holdes nede.



KDP-4

KDP-4

TEGNFORKLARING

Bygge/trafikkområde som i gjeldende regulering.	Allmenntilgjengelig formål	Friområde, natur
Boliger	Spesiellområde bevaring	Vassdrag
Næringsvirksomhet (industri, kontor, garasjeanlegg)	Blåslang for bevaring	Offentlig vei
Offentlig bygning	Anlegg i vassdraget, tildekket for bevaring	Gang- og sykkelvei
	Friområde, park	Sti
		Grense for planområdet

BESTEMMELSER

Fra standpunkt i friområdet nord for Gamle Aker kirke, vist på kartutsnitt, skal utsyn mot parken bevares, slik at toppen av trekken langs Akerselva blir klart synlig. Bestemmelsen gjelder derfor kun vest for Akerselva. Bebyggelsens høyde skal ikke overstige linje vist på foto. Maksimal byggehøyde mot elva på Maridalsveien 23-29 blir cote 31 m.o.h.. Maksimal byggehøyde mot Maridalsveien på samme eiendommer blir cote 37 m.o.h. Standpunkt for foto er cote 51 m.o.h. Unntak kan bare aksepteres dersom prosjektet innebærer vesentlige arkitektoniske kvaliteter og utsynet i hovedsak blir bevart.

Fra standpunkt øst for Egebergsgate 8, vist på kartutsnitt, skal utsyn mot parken bevares, slik at toppen av trekken langs Akerselva blir klart synlig. Bestemmelsen gjelder derfor kun vest for Akerselva. Bebyggelsens høyde skal ikke overstige linje vist på foto. Maksimal byggehøyde mot Maridalsveien på eiendommen Maridalsveien 13-19 blir cote 27 m.o.h.. Standpunkt for foto er cote 31 m.o.h. Unntak kan bare aksepteres dersom prosjektet innebærer vesentlige arkitektoniske kvaliteter og utsynet i hovedsak blir bevart.

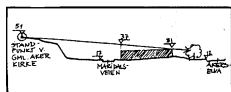
RETNINGSLINJER

Som visuelt og kulturhistorisk element er siloen ved Nedre Foss viktig, og bør beholdes.

Dagens byggehøyder mot parken bør ikke økes, da dette lett gir uheldige skygge- og romvirkninger.

Ny bebyggelse i nordlige del av Christiania Seildugsfabrikk bør trekkes lengst mulig vekk fra skrånningen mot Akerselva. Høydedraget og vegetasjonen må bevares. Et nybygg plassert inntil, eventuelt som erstatning for eldre bygning på Seilduken tilpasset Seildugens arkitektur. Eksisterende turvei syd for Foss skole utgjør en viktig atkomst til Miljøparken fra Grünerløkka. Denne forutsettes opprettholdt, eventuelt med justert trasé.

Bestemmelser og retningslinjer for arealbruk og utforming på Nedre Foss blir gitt gjennom statlig reguleringsplan for området.



BEVARING

Følgende områder og anlegg er vedtatt båndlagt for regulering til spesialområde bevaring:

- Foss skole
- Christiania Seildugsfabrik
- Aamot bru
- Oslo Gassverk; Bassenget og fyrhuset
- Vulkan; Kontor/verkstedbygget og broverkstedet

BAKGRUNN FOR VEDTAKET

Hovedatkomsten til Akerselva ved Kuba sikres som en bred, grønn og attraktiv atkomst til Miljøparken. Det foreslås planfri kryssing for fotgjengere ved enden av Telthusbakken.

Det er vist følgende turveitvidelser:

- Gangvei langs elva gjennom/forbi Nedre Foss.
- Gangvei gjennom Seildugsfabrikken. For å gi turdraget ved Bergverkskata en viss bredde, bør regulert barnehage vurderes flyttet noe mot øst og nord.
- Planfri fotgjengerpassasje ved Grüner bro.
- Gangbro i Grüners gates forlengelse. Høydedraget ved øvre Foss må bevares og understrekes som landskapselement.

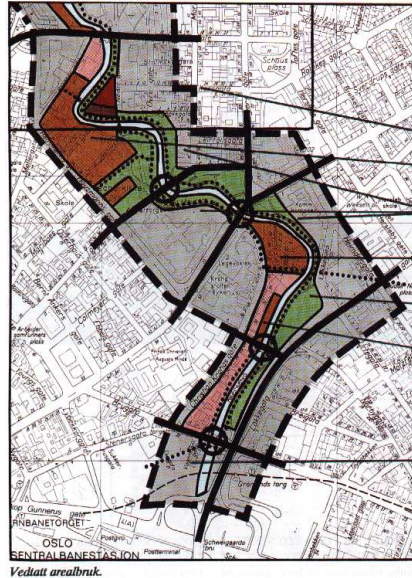
BYGGEPROSJEKTER

Området preges av industri- og kontorbebyggelse og institusjoner på begge sider av elva. Grünerløkkas boligbebyggelse møter elva ved Foss skole og Kuba. Det er store byggeprosjekter under forberedelse flere steder, bl.a. ved Schultzehaugen, Vulkan og Seilduken. For Nedre Foss arbeider Miljøverndepartementet med en statlig reguleringsplan.

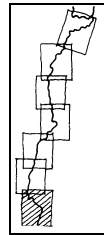
Særlig attraktive bygningsmessige vegger i elverommet ovenfor Aamot bru er Sannerbrua og Foss skole.

Særlig attraktive vegger nedenfor Aamot bru er Seildugsfabrikken, Schultzehaugen og Marsjels gate. Kornsiloen ved Nedre Foss utgjør et dominerende trekk i landskapet.

DELOMRÅDE 7 Grünerbrua - Vaterland



Vedtatt arealbruk.



KDP-4

- Fri sikt til parken langs Korsgata.
- Eksisterende bygningskarakter bevares.
- Veggen i Elverommet strammes opp.
- Den gamle gate- og bebyggelsesstrukturen bevares.
- Det formes en klar byegg mot parken. Parken støyskjermes.
- Karakteren av «byegg i elva» bevares.
- Porten til miljøparken fra sentrum understrekes.

TEGNFORKLARING

Bygge-/trafikkområde som i gjeldende regulering.	Allmennyttig formål	Friområde, natur
Boliger	Spesialområde bevaring	Vassdrag
Næringsvirksomhet (industri, kontor, garasjeanlegg)	Blandlagt for bevaring	Offentlig vei
Offentlig bygning	Anlegg i vassdraget, bløndegges for bevaring	Gang- og sykkelvei
	Friområde, park	Sti
		Grense for planområdet

KDP-4

BESTEMMELSER

Det er ikke vedtatt spesielle bestemmelser for dette delområdet.

RETNINGSLINJER

Eksisterende, tradisjonsrike mangfold i funksjonsinnhold beholdes ved videreutvikling av området Brenneriveien/Elvebakkene. Den tradisjonsrike småbedriftsstrukturen med håndverks- og verkstedbedrifter bør bevares. Eksisterende bygningskarakter, med små, sammenbygde enheter bevares. Hjørne-bygningen i krysset mellom Hausmanns gate og Brenneriveien bør bevares. Dens fasade er særlig viktig som visuell avslutning av Møllergata mot nord.

Den gamle gatestrukturen og bebyggelsesstrukturen i Vaskegangene beholdes ved utbygging og videre utnyttelse av området.

Mellom Hausmanns bru og Slåmotgangen på vestsiden av elva bør bebyggelsen danne en «ren» vegg ned i vannet. Det bør ikke anlegges gangveikonstruksjon utvendig på veggen. Byutviklingsprosjektet Rudolf Nilsens plass må utformes som en klar byegg mot parken. En offentlig gangveipassasje bør anlegges gjennom byggeområdet i fortsettelse av ny gangbru over elva ved Slåmotgangen. Miljøparken må støyskjermes i forhold til veianlegget mellom parken og bebyggelsen, en visuell avskjerming i form av beplantning vil også bli nødvendig. Anlegg i forbindelse med Rudolf Nilsens plass-prosjektet eller veianlegget må holdes utenfor parkens område.

Rundt Vaterlands bru bør bebyggelsen utformes slik at området understrekes som porten til Akerselva Miljøpark fra Oslo sentrum.

Ved Nedre gate bør det søkes nye løsninger for plassering av barnehage som sikrer tilfredsstillende gangatkomst og fri sikt til elva fra Korsgata. Eventuell stenging av deler av Nedre gate for biltrafikk bør vurderes i denne sammenheng.



BEVARING

Følgende områder og anlegg er vedtatt båndlagt for regulering til spesialområde bevaring:

- Elvebakkene og Brenneriveien
- Ankerbrua
- Nybrua
- Slåmotgangen/Vaskegangene
- Christian Krohgs gate 30-32: Fasadene mot elva
- Hausmanns bro
- Vaterlands bro med fiskebrvgge på østre bredd.
- Jacob kirke

PLANBESKRIVELSE

Det er ønskelig å etablere en gangpassasje på vestre bredd mellom Hausmanns bru og Vaterlands bru. Det bør etableres planfri kryssing ved Grünerbrua/Nordre gate.

Bebyggelsens fasader danner på de fleste strekninger en attraktiv, veldefinert, urban vegg mot elva. Noen steder kan imidlertid elverommet virke noe utflytende. Spesielt attraktive og bevaringsverdige bygninger/bygningsmiljøer er strekningen Korsgata - Ankerbrua med Jacob kirke som viktig bymotiv for store deler av området. Mellom Ankerbrua og Nybrua, danner Søndre gate en fin byvegg, mens avslutningen mot Yrkeskolens hybelhus er noe svak. Det samme gjelder avslutningen av skråningen mot Trondheimsveien 5.

Området syd for Vaterlands bru, der det åpne elveløpet slutter, utgjør det viktigste kontaktpunktet mellom miljøparken og sentrum.

Utenfor planområdet er elva overdekket av vei- og jernbaneanlegg 600 m før den renner ut i fjorden.

BYSTYRETS VEDTAK

Oslo bystyre behandlet 28.11.90, sak 655, forslag til kommunedelplan for Akerselva miljøpark.

Bystyret gjorde følgende vedtak:

«

1. Oslo bystyre vedtar kommunedelplan for Akerselva miljøpark slik den er fremlagt i rapport fra Oslo byplankontor datert august 1989, dog med de justeringer som fremgår av saksfremstillingen.
2. Planen gis følgende rettsvirkning i henhold til plan- og bygningslovens paragraf 20-6:
 - a) Den viste arealbruken gjøres rettslig bindende for friområder, båndlagte områder og innretninger, vei- og trafikkarealer. Gjeldende regulering oppheves ikke, men kommunedelplanen skal gå foran dersom det er motstrid mellom planene.
 - b) De øvrige kategorier av byggeområder er veiledende og unntas fra rettsvirkning. Her skal gjeldende regulering fortsatt gjelde.

KDP-4

KDP-4

- c) Det gis rettslig bindende bestemmelser om maksimal høyde på bebyggelsen i tre områder, om forbud mot overbygging og utfylling i elva, og om skilting.
 - d) Det forutsettes at byggetiltak skal skje på grunnlag av gjeldende eller ny reguleringsplan. Dersom reguleringsplanen ikke viser bebyggelsens plassering, form og volum, må det også foreligge godkjent bebyggelsesplan før utbygging kan skje.
 - e) Kommunedelplan for Akerselva unntas fra rettsvirkning innenfor planområdet til kommunedelplan for Nydalen.
3. På arealkartet gjøres følgende endringer.

Området som båndlegges til spesialområde bevaring avgrenses for Lillo gårds del av eiendomsgrensen mot nord. Område for byggeområde/trafikkområde som i den til hever tid gjeldende regulering, blir tilsvarende utvidet. Gjeldende regulering til Kirkegårdsformål for området sør for Neptunveien opprettholdes.

Byrådet, på vegne av Oslo kommune, anmoder Statens Forurensningstilsyn om å pålegge alle bedrifter med utslipp til Akerselva, enten direkte eller via kommunenettet, om å anskaffe ekstra sikringstiltak slik at direkte utslipp unngås.»

BYSTYRET 28.11.90

PLANENS RETTSVIRKNING

AVGRENSING AV PLANOMRÅDET

Planområdet danner et relativt smalt område langs Akerselva mellom Maridalsvannet og Vaterland. Planområdet dekker ca 9,5 km av vassdraget. Planområdet omfatter bare de arealene som har direkte betydning for miljøparken. Det vil si vassdraget, turveiene, natur- og rekreasjonsområdene. Videre omfatter planområdet de bygningsmiljøene som forteller Akerselvas industrihistorie.

Planen omfatter også de arealene og den bebyggelsen som danner veggene i rommet rundt elva. I elvas øvre deler vil dette si de skogkleddede skråningene på begge sider. I de nedre deler er det i første rekke bebyggelsen som danner veggene. I tillegg til den nærmeste sonen rundt elva, omfatter planområdet en "bufferzone" hvor bygningsmessige tiltak kan ha visuell innvirkning på elverommet.

I nord er områdegrensen lagt i markagrensen, som også danner sydlige avgrensing av forslaget til verneplan for Maridalen.

FORHOLDET TIL KOMMUNDELPLAN FOR NYDALEN

For delområde 3, Nydalsbrua - Badebakken, er det utarbeidet en egen plan, vedtatt 12.9.90, Kommunedelplan for Nydalen. Denne er utarbeidet parallelt og i samarbeid med kommunedelplan for Akerselva Miljøpark. De to planene bygger på de samme prinsippene når det gjelder hensynet til Miljøparken. Nydalen-planen er imidlertid mer detaljert og omfattende enn planen for Miljøparken.

Miljøparkens interesser dekkes altså gjennom kommunedelplanen for Nydalen. Av hensyn til helheten i planen for Akerselva er likevel Nydalen inkludert i denne planen.

Kommunedelplan for Akerselva er unntatt fra rettsvirkning innenfor planområdet for kommunedelplan for Nydalen.

Den rettslige bindingen er her knyttet til Nydalen-planen, mens Akerselva-planen blir veiledende.

FORHOLDET TIL KOMMUNDELPLAN FOR INDRE BY

Planområdet for kommunedelplanen for Akerselva inngår delvis i planområdet for kommunedelplanen for indre by. Når det gjelder friområder, båndlagte områder, vann og trafikkarealer er Akerselva-planen den mest detaljerte. Denne er bindende for den nevnte arealbruken. Kommunedelplanen for indre by forutsettes å vurdere arealbruken for de resterende arealene innenfor planområdet. Denne planen vil også trolig gi tilleggsbestemmelser for bygge-områdene. Vedtak i kommunedelplanen for indre by kan derfor innebære endringer i Akerselva-planen.

Gjennom behandling av temaene naturverdier, parkdrag, vann- og vannbruk, kulturminner og byggeprosjekter gis intensjoner og rammer for utviklingen langs elva. Dette er grunnlaget for vedtatt arealbruk, retningslinjer og bestemmelser, som er de elementene plan- og bygningsloven gir for kommunedelplanen.

Den viste arealbruken er gjort bindende for friområder, båndlagte områder og innretninger, vann og trafikkarealer.

Mål og retningslinjer for byggeområdene er veiledende, bestemmelsene er bindende.

Det er gitt bestemmelser om maksimal høyde på bebyggelsen i visse områder, om forbud mot overbygging av og utfylling i elva, og om skilting. Det forutsettes at byggetiltak skal skje med grunnlag i gjeldende eller ny reguleringsplan. Dersom reguleringsplanen ikke viser bebyggelsens plassering, må det også foreligge godkjent bebyggelsesplan før utbygging kan skje.

I den grad kommunedelplanen er i strid med eldre regulering, vil kommunedelplanen gå foran. Regulerings- eller bebyggelsesplaner som senere blir vedtatt, vil gå foran kommunedelplanen.

De viktigste endringene i forhold til gjeldende regulering, ligger i båndlegging for bevaring av ca. 240 dekar fordelt på 31 områder/anlegg. I stor grad dreier dette seg om arealer som tidligere er regulert til industriformål. Båndleggingen forhindrer ikke fortsatt bruk til industri, men den kan hindre bygningsmessige endringer som er i strid med bevaringshensyn. Det forutsettes at områdene blir regulert til spesialområde bevaring innen 4 år fra 28.11.90.

Viktige endringer representerer også nye gangveiforbindelser på langs og på tvers av parken, som griper inn i regulerte byggeområder.

Når det gjelder de viste friområdene, er de aller fleste i samsvar med gjeldende regulering. Disse områdene er også for det aller meste i offentlig eie.

SJEKKLISTE FOR BEHANDLING AV PLAN- OG BYGGESAKER					
B - Bestemmelse, rettslig bindende					
R - Retningslinje, veiledende					
	Spørsmål merket : B <u>m</u> besvares med JA Spørsmål merket : R <u>b</u> besvares med JA	Ikke aktuell	Ja	Nei	Merknad
B	PLANKRAV Oppfylles kravene om stadfestet reguleringsplan i tråd med kommunedelplanen, evt. også godkjent bebyggelsesplan som grunnlag for utbygging?				
R	FUNKSJONER Er det forutsatt publikumsorienterte funksjoner mot parken?				
R	Er det klargjort at miljøforurensende anlegg ikke vil bli lokalisert inntil parken?				
R	Er det klargjort at prosjektet ikke vil føre til privatisering av rekreasjonsområdene?				
R	UTFORMING Dersom prosjektet omfatter sted med viktige utsyn over bylandskapet, er det sikret offentlig atkomst til dette?				
B	Dersom prosjektet berøres av bestemmelser om bevaring av bysilhuetter fra gitte utsiktsområder, er det klargjort at prosjektet ikke vil bryte med forutsetningene om maksimale høyder?				
R	Underbygger prosjektets utforming hovedpreget i landskap og bebyggelse?				
R	Dersom prosjektet ligger i større, sammenhengende historisk miljø, er utformingen i tråd med strenge bevaringskrav?				
R	Dersom prosjektet ligger i historisk miljø med endret karakter, er det gitt en tilpasset utforming?				
R	Dersom prosjektet omfatter bevaringsverdige bygninger, er bygningenes opprinnelige egenart bevart?				
R	Dersom prosjektet ligger i historisk eller landskaps-messig overgangssone, er denne overgangen markert arkitektonisk?				
R	Er bebyggelsen utformet som ledd i en ledesnor for vandring i parken?				
R	Medvirker prosjektet til å bevare og styrke veggene i elverommet?				
B	Unngås utfylling i elva?				

KDP-4

R	Unngås nye bygninger og anlegg inntil fossene?				
B	Er skilting og belysning tilpasset parken?				
B	Dersom prosjektet omfatter isolasjonsbelte mellom nærings- og boligbebyggelse, er det sikret høy vegetasjon i beltet?				
R	Er det klargjort at uheldige miljømessige virkninger unngås?				
B/ R	DELOMRÅDET Er de spesielle bestemmelser og retningslinjer knyttet til det enkelte delområde oppfylt?				

VIDERE ARBEID

- * Det er nedsatt et driftsutvalg med representanter for de ansvarlige etatene, park- og idrettsvesenet, vann- og avløpsverket og byplankontoret. Park- og idrettsvesenet er sekretær i utvalget.
- * For de båndlagte områdene skal byantikvaren fremme bevaringsvedtak innen 4 år etter planvedtaket.

Følgende planer er ikke påbegynt pr. 31.12.91:

Delområde 1: - Kjelsås stasjon
- Kjelsåsvn. 143

Delområde 2: - Nydalen Compagnie
- Tyskerbrakke v. Tverrveiene

Delområde 3: - Kraftstasjon ved Bjørsheim
- Gullhaug arbeiderbolig
- Kronborg

Delområde 4: - Bjølsen Valsemølle
- Sagene brannstasjon
- De-No-Fa
samt div. anlegg i elveløpet.

Delområde 5: - Myren verksted
- Sannerbrua

Delområde 6: - Aamot bru
- Oslo gassverk
- Vulkan

KDP-4

Delområde 7: - Elvebakkene
- Ankerbrua
- Nybrua
- Hausmanns bro
- Vaterlands bro
- Slåmotgangen/Vaskegangene





Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Sofie Kiligitto

Deres ref:
Bestillingnr.: 96521327
40865/ SONO@MSNOP

Vår ref (Saknr):

Date: 23.10.2025
Sakbehandler: Knoll, Heike

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.208 BNR. 287

Vi viser til bestilling av 20251021 for ;STRE ELVEBAKKE 5.

GNR. 208 BNR. 287

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 22.01.1903.

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

5165 m²

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder



Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahlø 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

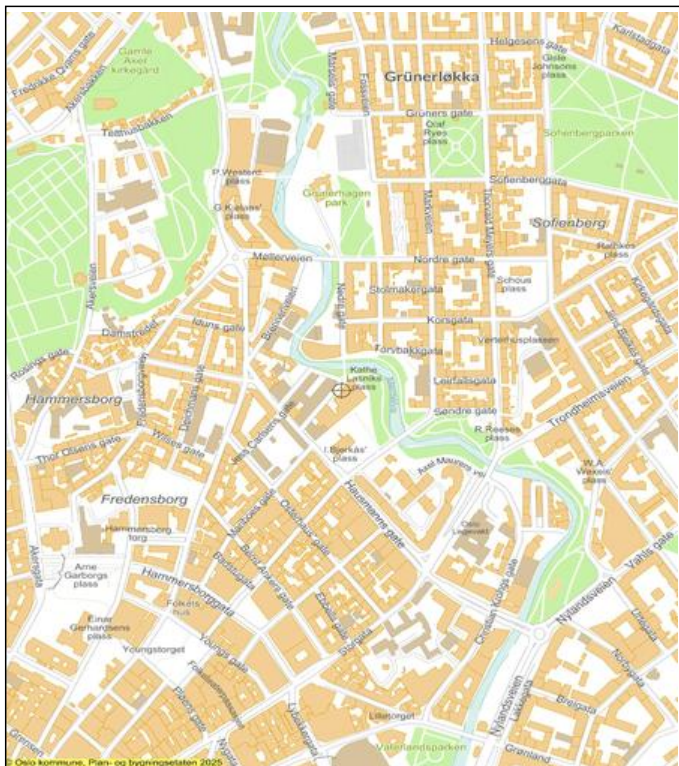




Oversiktskart

Adr.: Østre Elvebakke 5
Gnr bnr : 208 / 287

Bydel : GRUNERLØKKA
Skolekrets (2020/2021): Møllergata



Dato: 23.10.2025 Målestokk 1: 7 500 (A4)





Oslo kommune

Oslo **Plan- og bygningsetaten**

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

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

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

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

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

For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:

<https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan>

Informasjon om kommuneplanen finner du på:

<https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%202%20justert%2031.01.2017.pdf>

Plan- og bygningsetaten

Sist endret: 26.05.2023



Kommer ditt tiltak i konflikt med naturmangfoldet?

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

Registrert biologisk mangfold på tiltakseiendom eller naboeiendommer

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

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

Uttalelse fra Bymiljøetaten ved Miljødivisjonen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Side 3 av 3

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

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

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

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

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

Om naturmangfold og registrert biologisk mangfold i Oslo

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

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

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



S-3915

Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for Hausmanns gate 16 som omreguleres fra tomt for offentlig bygning til bygge- område for bolig, kontor, forretning, beverning og allmenntilgjort formål (undervisning, kultur), off.trafikkomr. og friområde

Vedtaksdato: 19.06.2002

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: [200012542](#)

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: 200012542

Dokumentet består av 3 side(r) inkludert denne.

Reguleringsbestemmelser for HAUSMANNS GATE 16, gnr.208 bnr.287

§ 1. Avgrensning

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket IIP 00125 og datert 03.10.01, rev.18.03.02.

§ 2. Formål

Området reguleres til:

- byggeområde for bolig, kontor, forretning, beverning, og allmenntilgjort formål (undervisning, kultur)
- offentlig trafikkområde (vei, fortau)
- friområde (park).

§ 3. Bebyggelsen

Bebyggelsen skal plasseres innenfor de på planen viste byggegrensener og maks høyder. Nødvendige takoppbygg for heiser, trapper, ventilasjon og rekkverk for "lakterasser" kan godkjennes med maks 3,0 m i tillegg til de viste maks høyder innenfor en samlet estetisk/ arkitektonisk vurdering.

Det tillates maks T-BRA=17000 m²

Boligdelen inkludert gangareal, boder og garasje skal utgjøre min. 26%.

Forretning tillates kun i under- og 1.etasje mot Hausmanns gate med enheter ikke større enn 1000 m². Det søkes innpasset funksjoner med positiv innvirkning på nærmiljøet.

Mot Akerselva kan det innpasses arealer for kultur/galleri og beverning.

Terrenget rundt bygningskomplekset, særlig mot Jacob kirke og Akerselva miljøpark, skal bevares i størst mulig grad. Eventuelle terrenginngrep skal reduseres til et minimum, men tilstrekkelig til nødvendige fasadeåpninger og innganger for publikumsrettede funksjoner.

§ 4. Utforming

Generell rehabilitering og ombygging skal utføres på en slik måte at anleggets kvaliteter bevares. Nye inngrep bør begrenses, være sekundære og inneholde løsninger med høy arkitektonisk kvalitet.

Bygningenes historiske epoker skal kunne forbli lesbare i størst mulig grad.

Det skal søkes en variert leilighetssammensetning.

§ 5. Utomhusplan

Samtidig med søknad om rammetillatelse skal det foreligge utomhusplan som skal vise tilpasningen mellom planområdet og tilstøtende områder. Planen skal vise atkomst, eventuelt sykkelparkering på terreng og uteoppholdsarealer.

§ 6. Alle søknads- eller meldepliktige tiltak skal forelegges Byantikvaren til uttalelse.

§ 7. Parkering atkomst

Parkering skal anordnes med 12-15 plasser i kjeller/under terreng i bygning mot Akerselva med atkomst som vist med piler på planen. Parkeringen skal forbeholdes for boligene og drift av bebyggelsen, samt plass for funksjonshemmede. Det tillates inntil 7 parkeringsplasser på terreng for drift og besøk for hele planområdet. Det skal avsettes tilstrekkelig areal for sykkelparkering.

Gangatkomst til leilighetene skal være fra Østre Elvebakke og fra gangvei langs fasade mot sydøst og Jacobs kirke. Bilatkomst til leiligheter med mulighet for av- og påstigning, rennovasjon, varelevering ol skal være fra Østre Elvebakke.

§ 8. Forurensning

Krav til skjerming mot veitrafikkstøy skal tilfredsstilles i henhold til de laveste grenser i Miljøverndepartementets skriv T-8/79 eller senere vedtatte forskrifter, vedtekter eller retningslinjer som erstatter någjeldende skriv.

Luftforholdene skal tilfredsstilles i henhold til SFT-rapport 92:16 eller senere vedtatte forskrifter, vedtekter eller retningslinjer som erstatter någjeldende rapport.

Inneklima skal tilfredsstilles i henhold til Folkehelsas rapport "Anbefalte faglige normer for inneklima" (1998) eller senere vedtatte forskrifter, vedtekter eller retningslinjer som erstatter någjeldende rapport.

Filnavn: S-3915
Katalog: R:\DOC\2002
Mal: C:\Documents and
Settings\rob\Programdata\Microsoft\Maler\Normal.dotm
Tittel:
Emne:
Forfatter: Bjørge Stavik
Nøkkelord:
Merknader:
Opprettsdato: 11.07.2014 10:28:00
Versjonsnummer: 2
Sist lagret: 11.07.2014 10:28:00
Sist lagret av: fs10
Samlet redigeringstid: 0 minutter
Sist skrevet ut: 11.07.2014 10:28:00
Ved siste fullstendige utskrift
Antall sider: 2
Antall ord: 595 (ca.)
Antall tegn: 3 154 (ca.)

G.D. J. No. 362. 1901
9 Bilag

1477
KRISTIANIA

5
1892

Handtegnede
5 Tegninger
1 Boringstabel
1 Plan
1 Grundtegningsudkast
Kunskaber 7/2 1901

Expeditions-Dokument N. 1.

Indleveret den 7/2 1901.
Attestøret 10/6 1901.
Accumulatorbygning
Kunskaber 11/2 1901
Sag af den 11/2 1901
Kunskaber 27/2 1901
paa Matr.-No. 16 Hønsungsgade

1757-01-1

Oversendes Hr. Opmaalingschefen til Erklæring angaaende Grundens Matr.No.
Grænser og Naboforhold, Hr. Reguleringschefen til Erklæring angaaende Reguleringsbestemmelser, paa-
hvilende Servituter m. V. samt Afgivelse af de i § 26 omhandlede Bestemmelser, cfr. § 14, samt Hr. Stads-
ingeniøren til Afgivelse af de i § 39 omhandlede Bestemmelser.

Kristiania den 9. 12. 1901. W. Th. Knudsen

385-C
1901

Indst. af Kunskaber
11. Desember 1901.
Kjønne

327
7

Elvbanken, der har en Bredder af 8 à 10 m, er
oversaget af Jern. Den ~~gængse~~ Lødsforhold
er her en ret simpel med Jord af 1:50 fra Høns-
ungsgades Nordøstside, herved en skrående Løds.
~~Indstilling.~~

Den Hønsungsgades Dispensation fra § 7.
K. n. 10/2 1.
Theodor Salmer.



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling

KOPI

Saksnr: 200303008-76

Side 2 av 2

A38 Arkitekter AS
Sarbuvollveien 38
1322 HØVIK

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

Deres ref: Vår ref (saksnr): 200303008-76 Saksbeh: Britt Eikholt
Oppgås alltid ved henvendelse

Dato: 29 SEPT. 2008
Arkivkode: 531

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 1

Sigmund Omang
Sigmund Omang
enhetsleder

B. Eikholt
Britt Eikholt
saksbehandler

Byggeplass: HAUSMANN'S GATE 16 Eiendom: 208/287/0/0
Tiltakshaver: Aspelin-Ramm Eiendom AS Adresse: Postboks 389 Sentrum, 0102 OSLO
Søker: A38 Arkitekter AS Adresse: Sarbuvollveien 38, 1322 HØVIK
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus Tiltaksart: Bruksendring

FERDIGATTEST - HAUSMANN'S GATE 16

. Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

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

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

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



Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 1
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

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

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA



03/05-08
 PLAN 3 - 1/100
 m/tf/h

03/05-08
 PLAN 3 - 1/100
 m/tf/h

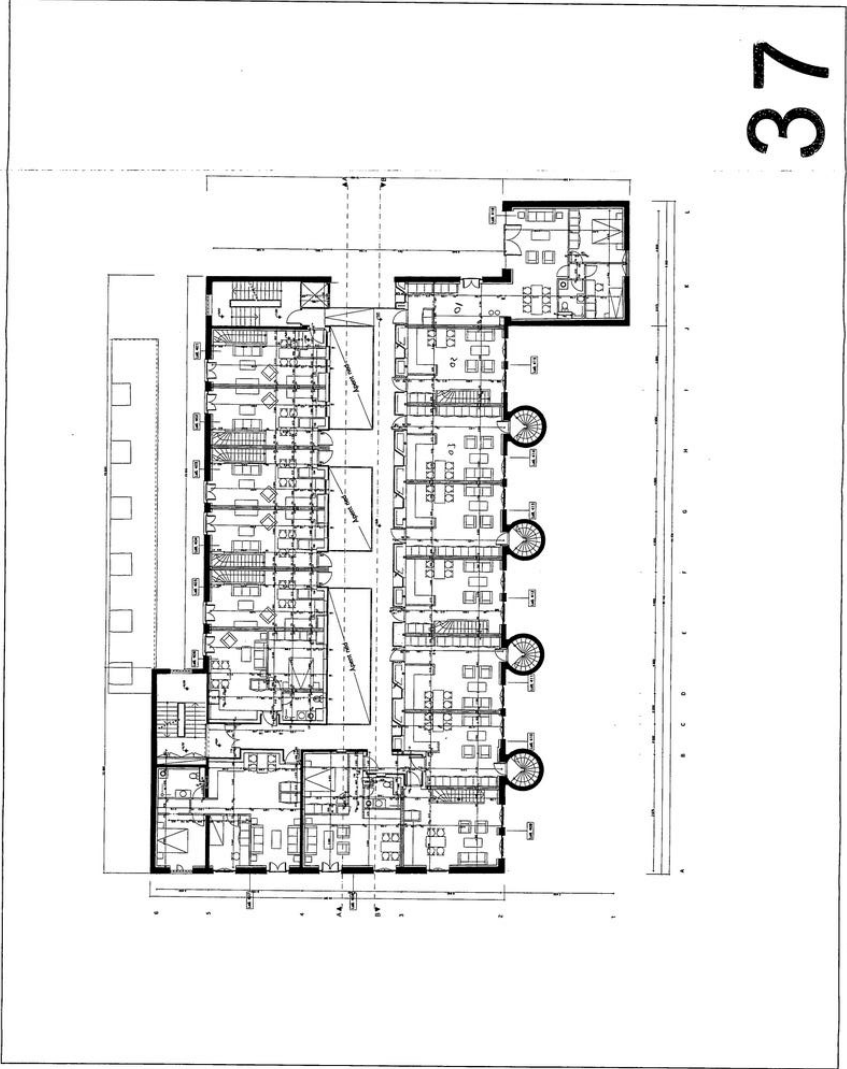
MOTTAT
 19. MÅJ 2008
 PLAN-OG BEFÖRSLÄTTER

A38 arkitekter as
 Sarbuvollveien 38
 NO - 1363 Høvik
 0290 HØV
 Tel: +47 02 20 01 08
 A38@A38arkitekter.no
 www.A38arkitekter.no
 NO 90854899 MVA


A38



Prosjekt:	10663
Byggherren:	ELVEBAKKEN
Byggherrens adresse:	Oslo, 0201 Oslo
Byggherrens kontaktperson:	Arvid-Ramne Bølg, AS
Prosjekt:	BVGCC C
Byggherrens kontaktperson:	Plan 3, 4 og
Byggherrens kontaktperson:	EXP
Byggherrens kontaktperson:	1:200
Byggherrens kontaktperson:	1:200
Byggherrens kontaktperson:	E 14



37



Nordvik

Kontaktinformasjon

— Velkommen til

Nordvik St. Hanshaugen

Waldemar Thranes gate 6, 0171 Oslo

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner St. Hanshaugen, Adamstuen, Valleløkken, Lindern, Fredensborg, Iladalen, Pilestredet Park og Meyerløkka godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem.

nordvikbolig.no/kontorer/sthanshaugen

Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

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

48022111



Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du 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

Kontakt

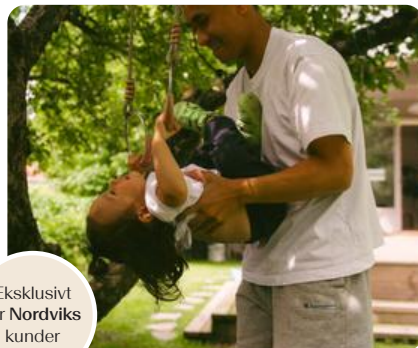
Ta kontakt på telefon 915 08880.

Les mer og søk om lån på storebrand.no/nordvik



Boligkjøperpakke - Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt
for Nordviks
kunder

Boligkjøperpakke Leilighet

For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

Boligkjøperpakke Leilighet +

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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



HELP

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



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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

Klageorgan

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

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

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

Forsikringene i pakken kan kjøpes 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 TEPER 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-antennar og fellesanlegg for TV, herunder

parabolantenne, og tunerer/ dekker/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkkanlegg 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. AVTREKKSIVIFTER

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

10. SENTRALSTØVSUGER

medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER.

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

stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE

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

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER

og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.**15. UTENDØRS INNRETNINGER**

slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange,

medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier

og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med 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 Eiendomsmeidlerforbund, 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 budgiverne 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.

Budskjema

Bud mottat: ____ / ____ - ____ kl. ____

Adresse: Østre Elvebakke 5 0182 OSLO

Betegnelse: Gnr 208, bnr 287, snr 16 (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: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

 Uten forbehold Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

 Egenkapital ved salg av egen bolig. Bankinnskudd Annet _____

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

 Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)

 Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

