

Økern torgvei 5A

1 soverom | 48 kvm | Andelsleilighet





Velkommen til

Økern torgvei 5A

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
13	Om boligen
24	Nabolagsprofil
25	Tilstandsrapport
48	Egenerklæringsskjema
55	Andre vedlegg
137	Kontaktinfo
140	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
143	Forbrukerinformasjon om budgivning
144	Budskjema

Nøkkelinformasjon



Moderne toppleilighet med vestvendt balkong på 11 kvm. -
Åpen og fantastisk utsikt - Garasjeplass - IN-ordning - Heis

Prisantydning	3 758 351,-
Omkostninger	10 636,-
Totalpris	4 950 000,-
Fellesgjeld	1 181 013,-
Fellesutgifter pr. mnd	13 564,-
BRA-i	48 kvm
Soverom	1
Boligtype	Andelsleilighet
Byggeår	2011
Eierform	Andel

Kort fortalt

Lys, moderne og innbydende 2-roms med solrik balkong, utsikt og god standard.

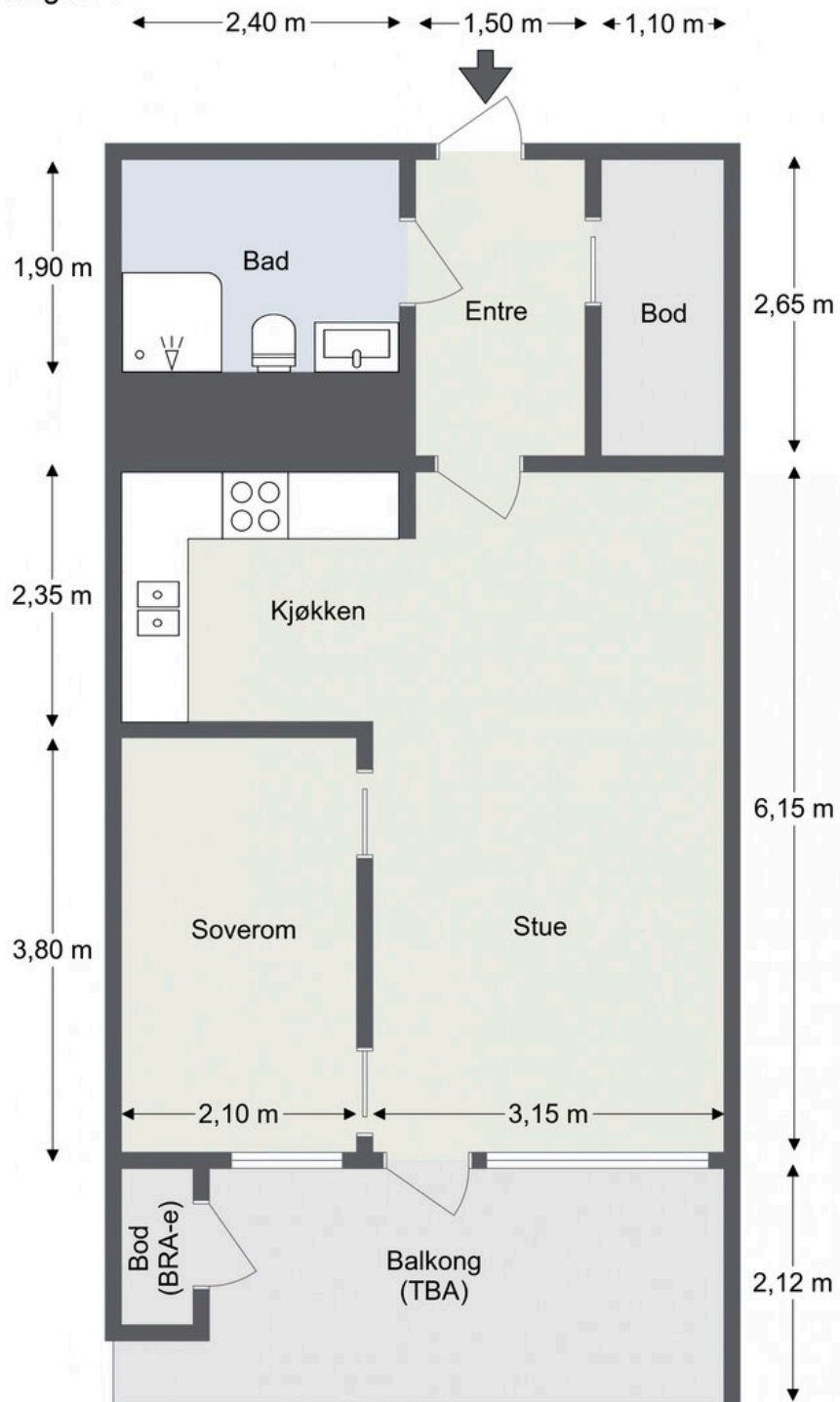
Leiligheten ligger i et nyere bygg fra 2011, med en skjermet og attraktiv beliggenhet på Økern. Her har du kort vei til servicetilbud, barnehager, skoler og svært gode kollektivforbindelser med både T-bane og buss.

- Stor, vestvendt balkong på 11 kvm med utsikt
- Beliggende i 8. etasje-høyt, fritt og usjenert
- Nytt, moderne kjøkken (2025)
- Overflateoppusset 2024 i lune farger og eikeparkett fra 2022
- Innvendig bod
- Plassbygd garderobe på soverommet
- Vannbåren gulvvarme i oppholdsrom
- Balansert ventilasjon
- Garasjeplass og heis
- IN-ordning
- God rente på fellesgjelden (4,04%)
- Fellesgjeld blir felleskostnadene 5 557 ved innfrielse
- Nærhet til Løren Torg og Vinslottet

Planløsning



Økern Torgvei 5



8.etasje

Planskisse er utarbeidet av Oslo Takst & Tilstandsrapport AS og er kun ment som illustrasjon, og er ikke måleverdig.













Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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



Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
5-0104/26

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Økern torgvei 5A, 0580 OSLO
Gnr 123, bnr 799, snr 1 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 23 i Økernly Borettslag, org.nr. 996180603

Selger
Yahye Mohamed Abdi Bulhan

Kjøpesum og omkostninger
3 758 351,- (Prisantydning)
1 181 013,- (Andel av fellesgjeld)

4 939 364,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
850,- (Administrasjonskostnad garasje plass)
8 406,- (Gebyr forhåndsavklaring forkjøpsrett)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))

10 636,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
20 136,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))

4 950 000,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 959 500,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
2011

Etasje
8

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 48 kvm
BRA-e: 6 kvm
Totalt BRA: 54 kvm
TBA: 11 kvm

Beskrivelse:

8. etasje:
BRA-i: 48 kvm. Entre, bad, innvendig bod, stue, kjøkken og soverom.
Total BRA: 48 kvm.
TBA: 11 kvm. Vestvendt balkong

Underetasje:
BRA-e: 5 kvm. Bod på samme plan som garasje
Total BRA: 5 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 1 kvm. Utebod på balkong
Total BRA: 1 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på borettslagets fellesareal, men disponeres av denne andelen. Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Innhold

Leiligheten ligger i 8. etasje og inneholder entré, kjøkken, stue, soverom, innvendig bod og bad. Leiligheten disponerer i tillegg en bod i kjeller på ca. 5 kvm.

Standard

Entré:
Velkommen inn! I leiligheten møtes du av en lys gang som gir et godt førsteinntrykk. Leiligheten ligger i et bygg fra 2011, og har flere oppgraderinger etter byggeår. Boligen har høy standard og et moderne uttrykk. Det er plass til knagger og skohylle for oppbevaring av yttertøy samt direkte adkomst til den innvendige boden. Her er det innredet med åpent garderoberesystem.

Åpen kjøkken- og stueløsning:

Moderne og stilsikkert med skjermet plassering i rommet. Tidsriktig kjøkkeninnredning fra 2025 med slette fronter, plate på vegg over kjøkkenbenk og benkeplate i keramikk. Nedfelt oppvaskkum med ettgreps blandedatteri. Integrerte hvitevarer som består av stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøle- og frysenskap. Kjøkkenet er godt utnyttet med rikelig skap- og benkeplass.

Leiligheten har en lun og innbydende stue av god størrelse med plass til stor sofa med tilhørende sofabord og tv-møblement samt spisegruppe ved kjøkkenet. Store vindusflater og balkondør som gir godt innslipp av naturlig lys. Den herlige utsikten kan også nytes fra stuen. Her er det ingen innsyn eller gjenboere. Overflatene fremstår som moderne og delikate, med enstavs parkett fra 2022 og vegger malt i harmoniske fargetoner. Overflatene ble pusset opp i 2024.

Fra stuen er det utgang til en vestvendt balkong på hele 11. kvm. Selger opplyser at om sommeren er det sol på balkongen fra kl. 14-21. Her er det god plass til utemøblement, grill og beplanting. Det er utebod på balkongen. Det er montert elektrisk markise, belysning og strømuttak. Fra balkongen er det herlig og åpen utsikt, uten innsyn eller sjenerende gjenboere. Høyt, fritt og usjenert!

Soverom:

Lunt og innbydende soverom med god plass til dobbeltseng. Det er plassbygd garderobeløsning (2025) på soverommet med nattbord i samme stil. Stort vindu sikrer godt med lys og luft. Soverommet er, som resten av leiligheten, malt i en behagelig fargetone. Det er plassbesparende skyvedør mellom stuen og soverommet.

Bad:

Romslig, tidløst baderom med flislagte overflater, elektriske varmekabler og lakkert himling. Badet er av typen prefabrikkert våtromskabin fra byggeår. Rommet har sanitærutstyr som består av veggmontert toalett med utenpåliggende systerne, dusjhjørne vegg/dør i herdet glass og baderomsinnredning med skap, servant og vegghengt speilskap med belysning. Det er opplegg for vaskemaskin.

Overflater:

Gulv: Eikeparkett og flislagt gulv på badet. Det er vannbåren gulvvarme i oppholdsrom.
Vegger: Malte, slette vegger og fliser på badet.
Himling: Malt himling.

Parkering

Det medfølger parkeringsplass i felles garasjeanlegg. Mulig å montere ladeboks dersom det er ønskelig.

Det er etablert beboerparkering i enkelte områder i bydel Ullern, Nordre Aker, Alna, Stovner, Bjerke og Vestre Aker. 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 ytre by, parkeringssone F, G, H, I, J og K:

Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 0 kr for ett år

Motorsykel og moped: 0 kr for ett år

El-bil: 0 kr for ett år

El-motorsykel og el-moped: 0 kr 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

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye. Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

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: Info ligger i boligmappa.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Info ligger i boligmappa.

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

Ja

Beskriv: Det er påvist at noen flisfuger har riss/sprekker.

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

Ja

Beskriv: Det utføres arbeid på fasader akkurat nå.

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.

Ja

Beskriv: Det er observert skjeggkre i en annen leilighet i 2019. Ingenting i denne.

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

Ja

Beskriv: Ja, det er arbeider på fasaden på bygget som vil føre til økt fellesgjeld, men jeg vet ikke hva økningen blir

per nå.

Samsvarserklæring:

Det fremgår av tilstandsrapporten at det foreligger samsvarserklæring for det elektriske arbeidet i boligen. Det tas forbehold om at det kan være utført andre arbeider på det elektriske anlegget som ikke har samsvarserklæring.

Bygningssakkyndig

Tony Moe

Byggemåte

Leiligheten:

- Boligen har malte trevinduer med 3-lags isolerglass. Vinduene har utvendig beslag i metall / aluminium.
- Boligen har entrédør med dørkikkert og dørpumpe, brann og lydklassifisert. B-30/35dB.
- Balkong på ca 11m². Betongdekke og rekkverk i glass. Utvendig bod på balkong. Det er montert elektrisk markise, belysning og strømuttak.
- Balkongdør er i malt tre med utgang fra stue, med 3-lags glass.
- Balansert ventilasjonsanlegg i boligen via sentralt anlegg i sameiet. Behandlet friskluft tilføres i oppholdsrom, avtrekk fra bad og kjøkken.
- Det er sprinkleranlegg i boligen.
- Dørcalling med åpner.
- Automatsikringer i sikringsskap med hovedsikring/lastbryter på 40Amp. Sikringsskap er montert i entré.

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:

Bygningsdeler som har fått TG2:

- Balkongdør: Dørbladet skraper mot terskel og/eller karm ved åpning og lukking. Dette gir redusert funksjon og slitasje på dørens overflater.

Årsak:

Kan skyldes skjevheter i karm, slitasje i hengsler, setninger i konstruksjonen, eller manglende justering av hengsler.

- Overflater vegger og himling bad: Det er registrert hull i flere fliser etter tidligere innfesting av hylle/skap over vaskemaskin. Hullene er tettet med

silikon. Det er registrert fuktmerker og noe svelling i lister rundt dør til badet på innsiden.

Årsak

Hull i fliser skyldes tidligere innfesting av inventar. Fuktmerker og svelling i listverk vurderes å være relatert til fuktpåvirkning fra våtrommet, eksempelvis fra vannsøl.

- Overflater baderomsgulv:

Det er registrert misfarging og sprekker i fugene enkelte steder. Misfarging kan skyldes fuktpåvirkning eller såperester i porøs fugemasse. Sprekkdannelse oppstår ofte ved bevegelser i underlaget eller svekkelser i fugematerialet over tid. Silikon og fuger er anbefalt å skiftes etter 10-15 år. Anbefaler oppfølging med jevnlig ettersyn.

Årsak:

Slitasje over tid, fuktpåvirkning eller bevegelser i underlaget.

I tilstandsrapporten er følgende forhold angitt som forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav:

Avvik:

Det er registrert avvik i forhold til rekkverkshøyde på balkong. (4 cm for lavt iht i henhold til anbefalinger i TEK10 og TEK17)

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.

-Vaskemaskin medfølger ikke.

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 begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Andelseier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Korttidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn i året, uten samtykke fra styret.

Energi og oppvarming

Energimerking

C - lysegrønn

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

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:

- Boligen har vannbårent varmesystem som henter energi fra fjernvarmeanlegget i borettslaget. Vannbåren gulvvarme i oppholdsrom.
- Elektriske varmekabler på badet

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. 2 400 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 13 564,- pr. mnd.

Inkluderer: A-konto fjernvarme, internett, betjening av andel fellesgjeld, forretningsførerhonorar, felles byggforsikring, kommunale avgifter, drift og vedlikehold.

Herav:

Akonto varmtvann/oppvarming: 995,-

Lån nr: 11514225; IN lån 1 - Akonto renter: 3 946,-

Lån nr: 11514225; IN lån 1 - Akonto avdrag: 4 061,-

Garasje: 250,-

Felleskostnader: 3 811,-

Etterslep: Felleskostnader: 151,25,-

Bredbånd: 348,-

Fjernvarme (tappevann og oppvarming) er inkludert i a-konto innbetalingene. Ved eierskifte skal det meldes fra til Techem.

Enkelte leiligheter er ilagt eiendomsskatt. Eiendomsskatt kreves inn via felleskostnader i månedene: mai, juni, september og november.

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Innboforsikring
- Felleskostnader
- Strøm

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

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 994 186,- pr. 2024

Sekundærbolig: Kr 3 976 743,- pr. 2024

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

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

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

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

Borettslaget

Om borettslaget

Borettslaget består av 50 andelsleiligheter hvor ca. 60 % er rundt 75 m² og 40 % er på størrelse rundt 48 m².

Styret kan nås på epost: styret@okernly.net

Borettslaget som seksjonseier i Økernly

Eierseksjonssameie benytter vaktmestertjenester fra Karlsen Vaktmestertjeste AS. Karlsen Vaktmestertjeste AS leverer tjenester som renhold, snøbrøyting samt ordinære vaktmestertjenester.

Borettslaget har opplevd problemer med at fasadeplater som faller ut fra fasaden. I forbindelse med dette har de igangsatt rehabilitering av fasaden. Prosjektet lånefinansieres. Ramme er kr. 10 000 000. Kjøper må forvente økt fellesgjeld og felleskostnader som en følge av dette.

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett

Borettslaget og boligbyggelagets medlemmer har forkjøpsrett. Forkjøpsretten parallellavklares. Kontakt megler for mer informasjon.

Styregodkjennelse

Overdragelse av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret i borettslaget. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eiendomsmegler bistår med innsending av søknad om styregodkjennelse. Kjøper bærer risikoen for å bli godkjent som ny andelseier i borettslaget, og kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent som ny eier. Kjøper gjøres oppmerksom på at boligen ikke kan

tas i bruk før styrets godkjenning foreligger. Dersom styregodkjenning ikke gis må kjøper videreselge boligen for egen regning og risiko.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 1 181 013,- pr. 01.03.2026
Avdrag: Kr 0,-
Rentekostnader: Kr 0,-

Bank: Husbanken
Lånenr.: 11514225
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 4,04%
Restsaldo 42 233 869,36
Innfrielsesdato: 30.06.2042
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Ja

Bank: OBOS Boligkreditt AS
Lånenr.: 98207895172
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,19%
Restsaldo 283 856,00
Innfrielsesdato: 30.01.2038
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Nei

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98208702424
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,19%
Restsaldo 2 497 306,00
Innfrielsesdato: 30.01.2056
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Nei

Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er 12 – tolv- måneder regnet fra oppsigelsesdato.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Bank: Husbanken
Lånenummer: 11514225
Restsaldo: 1 130 785,25
Kapitalkostnader: 7 803,26
IN-avtale: Ja

Bank: OBOS Boligkreditt AS
Lånenummer: 98207895172
Restsaldo: 5 129,09
Kapitalkostnader: 49,09

IN-avtale: Nei

Bank: OBOS-banken AS
Lånenummer: 98208702424
Restsaldo: 45 099,53
Kapitalkostnader: 248,54
IN-avtale: Nei

Fellesformue

Kr 26 203,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Forrige års regnskap (2024) viste et overskudd på kroner 2 086 944,-. I inneværende år (2025) er det budsjettert med et overskudd på kroner 1 452 000,-.

Vedtekter og husordensregler

Vedtektene og husordensreglene følger som vedlegg.
- Bare fysiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget være andelseiere i borettslaget.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Det kreves medlemskap i OBOS for å erverve/eie denne boligen. Andelstegning skjer ved signering av kjøpekontrakt for personer som ikke er medlem i OBOS. Dersom det er flere enn én som skal eie boligen sammen, må alle være medlem i OBOS og betale hver sin medlemskontingent. Det er borettslaget som betaler medlemskontingenten for alle som har en eierandel i boligen, og kontingent innkreves derfor via felleskostnadene i borettslaget. Innmelding i Obos koster 500,- og faktureres kjøper direkte.

Dyrehold

Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse for de øvrige beboerne. Dyrehold tillates kun etter søknad til styret og undertegning av borettslagets dyreholdserklæring.

Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

1. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område. Utekatt er ikke tillatt. Innekatt er tillatt på følgende betingelser: Innekatter skal ikke gå fritt eller luftes i gangen eller på borettslagets område. De skal være innendørs i beboerens leilighet og ikke være til sjenanse for øvrige beboere i borettslaget. Katten skal fraktes i bur eller bånd.
2. Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.
3. Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.
4. Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for en hver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom, f. eks. oppskraping av dører og karmen, skade på blomster, planter, grønntanlegg m.v.
5. Kommer det inn skriftlige berettigede klager over at et dyrehold sjenerer naboer gjennom lukt, bråk etc. eller på annen måte er til ulempe, f. eks. gir allergiske reaksjoner

eller skaper redsel eller angst, kan styret kreve dyret fjernet hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgir styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.

Borettslagets forsikring

Tryg Forsikring
Polisenr. 6599369

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 7 253 kvm (Eiertomt)

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Boligen ligger i et sentralt og populært boligområde på Økern i Oslo kommune. Det er kort vei til et godt offentlig kollektivtilbud, servicetilbud og fasiliteter, samt hovedfartsårer som bringer deg ut og inn av bysentrum.

Dagligvarehandelen kan gjøres ved blant annet hos Kiwi i Økern Torgvei, bare noen få minutters gange fra boligen. På Bjerke har du både Kiwi og Rema 1000 og på Løren finner du et rikt utvalg hos Meny, Rema 1000 og All in one. Av søndagsåpne butikker har du Nærbutikken på Risløkka og to Joker-butikker på Løren. Det er også verdt å nevne at folk reiser fra hele Oslo for å komme til spesialbutikker som "Asia Engros AS" og "Deva Gruppen AS" som begge ligger i nabolaget på Økern og tilbyr eksotiske matvarer.

Her har Økern Portal åpnet som er kombinert kontorlokale med næringsvirksomhet, samt at det foreligger planer om å bygge ut et urbant, bærekraftig og levende bysentrum med torg, parker og møteplasser. Det bygges i tillegg flere nye kontorbygg, samt at det har blitt oppført to nye hoteller i nærområdet. Gangavstand også til nye Løren aktivitetspark og flerbrukshall som planlegges mellom Løren og Økern. Ønsker du ytterligere servicetilbud har Linderud et godt utvalg. Det er også kort bilavstand til Alnasenteret som er landets største faghandel senter, samt både Storo- og Linderud senteret.

For de som liker å holde seg i form er det også flere treningssentre i nærheten. Like i nærheten finner du Studio Jobbsprek på Økern Portal, Fitness 24/Seven holder døgnåpent treningssenter på Bjerke, SATS på Linderud og Hasle, Sportytude på Økern, STERK på Løren og Hasle, samt SATS på Storo og Hasle og EVO Løren.

Det er et godt utvalg av forretninger og servicetilbud i

nærheten. På Løren er det en hyggelig handlegate med ytterligere tilbud som blomsterbutikk, dyrlege, legesenter, Lørenklinikken, Min hudklinikk, Sterk trening og Zaga hårstudio, Europris City og massasjetjenesten Squeeze. Det er også kort vei til det populære handelssentret på Vinslottet. Det er også et godt utvalg av flere restaurant- og take away-tilbud i umiddelbar nærhet. Pizzabuzzen, Dominos Pizza, Sanjay's, Umai Sushi, Peppes Pizza, Kai, Fryd Løren med en flott uteservering, samt nyåpnede Tiffany's. For en hyggelig kopp kaffe er Kaffebrenneriet og Baker Hansen populære kafeer i området, samt Samson på Vinslottet. Oslo sentrum ligger også godt innen rekkevidde via god offentlig kommunikasjon og bil, med hovedstadens rike utvalg av fasiliteter.

Hasle-Løren IL er en aktiv klubb med tilbud innenfor fotball, ishockey, ski, innebandy, håndball, sykling og multisport. Løren Idrettspark ligger i gangavstand og består av kunstgressbaner, tuftepark, klubbhus, Løren ishall og Lørenhallen. Sistnevnte benyttes i all hovedsak til håndball og innebandy.

Bjerkedalen park ligger i nærområdet med fine promenader, paviljong og dam. Parken er svært pent beplantet, og en av parkens hovedattraksjoner er Hovinbekken med fossefall.

Fra eiendommen er det gangavstand til Årvoll idrettsplass med fotballbaner som islegges vinterstid. Like ved anlegget ligger også Årvoll gård - et kulturelt og sosialt møtested for store og små.

For den turglade er det ikke lang vei til Oslo skisenter Grefsenkollen. Herfra er det fine turveier inn mot Trollvannsstua og deilige badevann. På toppen av Grefsenkleiva ligger populære Grefsenkollen restaurant. Med fantastisk utsikt mot fjorden og hovedstaden har restauranten en eventyrlig ramme for både dagsutflukter, utekonsert og andre trivelige begivenheter. Det er også kort vei til både Lillomarka og Linderudkollen som byr på svært fine turmuligheter.

Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss, T-bane og flybuss, hvorav nærmeste holdeplass er Økern aldershjem i Økernveien som ligger noen få minutters gange fra leiligheten. Her går buss nr. 60. Denne tar deg ned til Økern og videre mot Hasle, Tøyen, Kampen, Oslo S og ender ruten på Vippetangen. Andre vei kan du ta buss nr. 60 til Linderud og videre opp til marka ved Tonsenhagen.

Det er ca. 7 minutters gange til Økern T-banestasjon som er et kollektivknutepunkt. T-bane 5 mot Ringen bruker 9 min til Jernbanetorget og 12 min til Nationaltheatret. Linje 4 mot Bergkrystallen går via Løren og bruker 8 min til Nydalen. Fra Økern T-bane går også Flybuss FB3 til Oslo Lufthavn og bruker ca. 39 minutter.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 11.09.2015.

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.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

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

Pågående plansak

Saksnr: 202460280

Saken gjelder: Økern Torgvei 6 med fler - Felt 3 og 4 - Bolig, næring, park, torg
Planinitiativet utvider planlagt parkareal med 6800 m2. Parkarealet blir en forlengelse av pågående utvikling av Refstadparken med bekkeåpning og eksisterende turvei D2.

Hele planinitiativet

Hvor stort blir planområdet, m ? 17600 m

Hvilken metode ønsker du å bruke for å fastsette grad av utnyttning? BRA (bruksareal)

Hvor stort bruksareal får ny og eksisterende bebyggelse i planområdet, m BRA? 21900 m

Hva er den totale utnyttelsesgraden i planområdet, % BRA? 124 %

Gjelder formålet bebyggelse og anlegg? Ja

Hva er maksimalt antall etasjer for bygningene, over terreng? 8 etasjer

Hva er maksimal høyde på byggene, meter over terreng? 28 m

Vil du bygge boliger? Ja

Hvor mange boenheter foreslår dere? 280

Hvor mange kvadratmeter BRA får boligbygningen(e)? 20500 m

Hvor stort blir det totale uteoppholdsarealet? 4300 m

Hvor stort blir uteoppholdsarealet på bakken? 2285 m

Vil du bygge næringsareal? Ja

Hvor mange kvadratmeter BRA får næringsbygningen(e)? 1400 m

Oppgi m BRA for hver type næringsareal 1400 m2 til

forretning/bevertning.

Økern torgpark

Økern torgpark bygges nå til å bli en ny, 40 mål stor bydelspark som vil gi nærområdet et grønt samlingspunkt, styrke lokal identitet og bidra til bedre håndtering av overvann.

Pågående byggesaker

Økernveien 149 - dispensasjon fra reguleringsformål - Bruk og salg av betjeningsboliger som private leiligheter - Økern alders- og sykehjem. Saksnummer 202507387

Boplikt

Det er ikke boplikt for eiendommen.

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel:

301/123/799/1:

08.07.2010 - Dokumentnr: 510290 - Erklæring/avtale
Midlertidig dispensasjon fra bygningsloven
Økern torgvei godkjennes inntil videre i sin nåværende bredde

Plikt til framtidig vederlagsfri avståelse av veigrunn til Oslo kommune

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:799

Gjelder denne registerenheten med flere

20.09.2011 - Dokumentnr: 754670 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 1

Formål: Samleseksjon bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 5204/5807

Legalpant

Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på andelen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i

borettslaget, som gir borettil en bestemt bolig.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men andelseierne må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget 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. Salgsoppgraden 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 salgsoppgraden, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

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

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

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes

enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

Forbrukerkjøp - definisjon:

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

Forbruker - avtalevilkår:

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

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

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon:

Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår:

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

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

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen.

Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

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

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

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

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

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

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

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og

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

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank. Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre

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

Meglers vederlag

Vederlag:

Provisjon: 0,60% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 45 000,-

Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-

Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 500,-

Markedspakke med bolighefte kr. 24 500,-

Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-

Tilrettelegging kr. 11 900,-

Visningshonorar/overtagelseshonorar Alle for én kr. 3 900,-

Utlegg:

Eierskiftegebyr kr. 6 725,-

Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 375,-

Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 4 000,-

Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. 131 900,- 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 27. mars 2026

Ansvarlig megler

Haakon Telle Bøe, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 99231757

Megler

Aksel Solberg, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 95965071

Megler 2

Haakon Telle Bøe, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 99231757

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 Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

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

Økern torgvei 5A

Nabolaget Refstad allé/Økern Torg - vurdert av 174 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Løren skole (1-7 kl.) 740 elever, 40 klasser	6 min	0.5 km
Refstad skole (1-7 kl.) 606 elever, 46 klasser	8 min	0.6 km
Teglverket skole (1-10 kl.) 738 elever, 53 klasser	17 min	1.5 km
Wang Ung Oslo (8-10 kl.) 380 elever, 13 klasser	16 min	1.4 km
Frydenberg skole (8-10 kl.) 498 elever, 30 klasser	17 min	1.4 km
Kuben videregående skole	15 min	
Bjerke videregående skole 464 elever	4 min	2.3 km

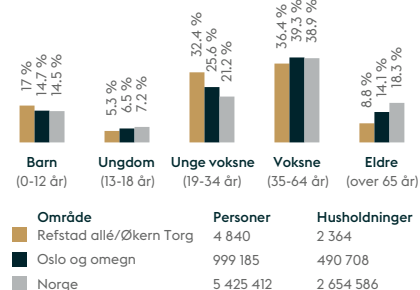
Offentlig transport

Økern aldershjem Linje 60	5 min	0.4 km
Økern Linje 4, 5	9 min	0.7 km
Sinsenkrysset Linje 12, 17	21 min	1.8 km
Alna stasjon Linje L1	6 min	2.5 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	13 min	7.6 km

Barnehager

Økernly barnehage (0-5 år) 81 barn	1 min	0.1 km
Økern barnehage (1-5 år) 60 barn	6 min	0.5 km
Nybyen barnehage (1-5 år) 105 barn	7 min	0.6 km

Aldersfordeling



Opplevd trygghet

Veldig trygt 81/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 81/100

Naboskapet

Godt vennskap 68/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss
- Tog/t-bane

Sport

Løren skole	6 min
Skogvollveien ballplass	7 min
Sportytude Økern	5 min
Feel24 Økern Brobekk	11 min

«Polig og pent område»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 84/100

Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 82/100



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

Tilstandsrapport

- Leilighet
- Økern torgvei 5 A, 0580 OSLO
- OSLO kommune
- # gnr. 123, bnr. 799
- # Andelsnummer 23

Sum areal alle bygg: BRA: 54 m² BRA-i: 48 m²



Befaringsdato: 05.03.2026

Rapportdato: 25.03.2026

Oppdragsnr.: 12641-1250

Eiendomsverdi ref nr: VD1041

Autorisert foretak: Oslo Takst & Tilstandsrapport AS

Sertifisert Takstingeniør: Tony Moe



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

Norsk takst

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



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

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

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

Oslo Takst & Tilstandsrapport AS

Oslo Takst & Tilstandsrapport AS har sertifiserte Takstingeniører og er medlemmer av Norsk Takst. Daglig leder Tony Moe er utdannet Takstingeniør gjennom Norges Eiendomsakademi (NEAK). Tony Moe har 19-års erfaring i byggebransjen, med Svennebrev og Mesterbrev i rørleggerfaget. I tillegg er han utdannet KEM-ingeniør (klima, Energi og Miljø). Tony Moe har bred og lang erfaring i VVS-faget, som prosjekterende, utførende, prosjektledelse, byggeledelse i store og små prosjekter, både privat og offentlig.

Oslo Takst & Tilstandsrapport AS har den kompetansen som skal til for at du skal være trygg på at du får høyeste kvalitet på våre tjenester.



Rapportansvarlig



Tony Moe

Uavhengig Takstingeniør

tony@oslotaksten.no

477 04 302



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten ligger i 8.etasje i et bygg fra 2011. Boligen virker å være god stand, oppleves som vedlikeholdt gir generelt et godt helhetsinntrykk. Boligen fremstår med normal standard og materialvalg i samsvar med byggeår. Det er benyttet konstruksjoner og løsninger som normalt forventes for boliger fra denne perioden. Ved befaring er det likevel registrert enkelte forhold med avvik, tilstasje eller behov for tiltak. Rapporten bygger på visuell befaring og stikkprøver, og det må alltid påregnes noe løpende vedlikehold og tilpasninger i enhver bolig. For ytterligere detaljer henvises det til hovedrapporten og sammendraget over registrerte tilstandsgrader.

Basert på visuell befaring, enkle fuktindikasjonssøk, stikktaginger, opplysninger fra rekvisit og offentlige registre, har takstmannen kommet frem til følgende konklusjon på den tekniske tilstanden på eiendommen:

Leilighet - Byggeår: 2011

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligen har malte trevinduer med 3-lags isolerglass. Vinduene har utvendig beslag i metall / aluminium. Boligen har entrédør med dørkikkert og dørpumpe, brann og lydklassifisert. B-30/35dB. Boligen har balkong på ca 11m². Betongdekke og rekkverk i glass. Utvendig bod på balkong. Det er montert elektrisk markise, belysning og strømuttak. Balkongdør er i malt tre med utgang fra stue, med 3-lags glass.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater er:
Gulv:
-Eikeparkett i oppholdsrom
-Fliser på bad

Vegger:
-Malte slette flater
-Fliser på bad

Himling:
-Sparklet/malte tak
-Betongdekke med synlige elementskjøter.

Etasjeskiller er av betongdekke. Innvendig slette hvitmalt lettdører i trekarm. Skyvedører til soverom.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad
Våtrommet er en Sintef godkjent prefabrikkert våtromskabin, fra byggeår. Badet har flislagte vegger og lakkert innvendig tak. Taklampe i taket. Flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Badet har sanitærutstyr:

- Veggmontert toalett, med utenpåliggende sisterne
- Dusjhjørne vegg/dør i herdet glass
- Servant, skap, speil og belysning
- Opplegg for vaskemaskin

Balansert ventilasjonsanlegg i boligen. Avtrekksventil v/dusjsone. Tilluftsspalte under dørblad.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med slette fronter og integrerte hvitevarer. Keramisk benkeplate fra Nero Stein, med integrert oppvaskkum og med ettreps blandebatteri.

Integrerte hvitevarer som:

- Stekeovn
- Kjøl/frys
- Platetopp
- Oppvaskmaskin

Synlige vannrør av plast (rør i rør) og synlige avløpsrør i plast. Det er avtrekk via balansert anlegg med regulatorstyring til spjeld i kjøkkenvifte.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Rør i rør system i plast og fordelere fra byggeår. Drensvann fra skap til rom med sluk. Hovedstoppekran i vannskapet, som er plassert i entre. Det er synlige avløpsrør i plast, fra byggeår.

Balansert ventilasjonsanlegg i boligen via sentralt anlegg i sameiet. Behandlet friskluft tilføres i oppholdsrom, avtrekk fra bad og kjøkken.

Oppvarming av boligen:

Boligen har vannbårent varmesystem som henter energi fra fjernvarmeanlegget i borettslaget. Vannbåren gulvvarme i oppholdsrom. Varmeskap og fordelere, med aktuatorer er plassert i entre. (Elektriske varmekabler på badet) Sentralt varmtvannsbereidning via varmesentralen til borettslaget/sameiet.

Det er sprinkleranlegg i boligen. Dør-calling med åpner og digital-TV/bredbåndstjenester i leiligheten.

Det elektriske anlegget i boligen er fra byggeår. Leilighetens elektriske anlegg er med skjult opplegg. Automatsikringer i sikringsskap med hovedsikring/lastbryter på 40Amp. Sikringsskap er montert i entre.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

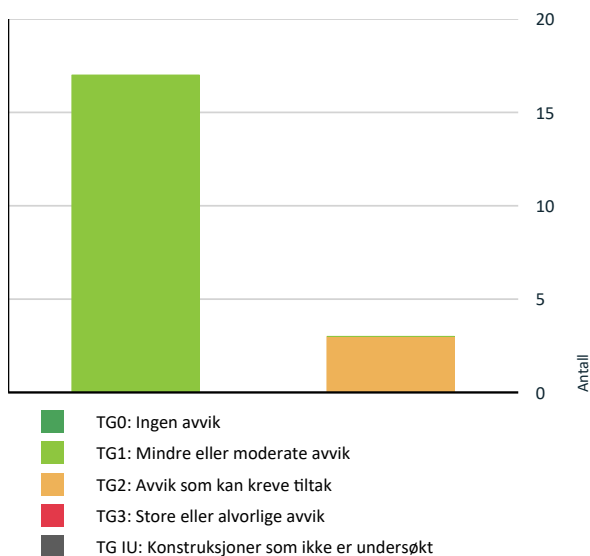
[Gå til side](#)

Leilighet

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
- Det foreligger ferdigattest for Økern Torgvei 5-7, datert i 2015.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Balkongdør [Gå til side](#)
- Våtrom > 8.Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- Våtrom > 8.Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. [Gå til side](#)

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Opplysninger om regulering/tomt og bebyggelse er innhentet fra megler.

Opplysninger om eiendommen er gitt av rekvirenten.

Oppdraget omfatter:
Tilstandsrapport - Leilighet

Det er kun leiligheten fra rekvirenten som er kontrollert og vurdert i forbindelse med denne rapporten.

Siden besiktelsen er observert/utført uten større inngrep i konstruksjoner og lignende, så er vurderingene begrenset av dette.

Selv om det ikke er avdekket større skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som kan avdekkes ved større inngrep.

Vær oppmerksom på denne risikoen.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår

2011

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

Benyttes idag som bolig

Standard

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

Vedlikehold

Boligen er jevnlig, godt vedlikeholdt, og var ny i 2011.
Se nærmere beskrivelse under konstruksjoner.

Boligen kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Særlig kritiske områder er løsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsnett. Elde og utidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke kan oppdages ved visuell kontroll. Det må generelt på eldre bygninger påregnes skjevheter i etasjeskillere og andre vegg/takflater, og ved oppussing eller ombygging vil det kunne avdekkes flere feil og mangler ved bygget.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Boligen har malte trevinduer med 3-lags isolerglass.
Vinduene har utvendig beslag i metall / aluminium.

Årstall på vinduer er hentet fra datomerking på vinduer i boligen.

Det er utført stikkprøver på åpne- og lukkefunksjon. Skader eller punkterte ruter kan forekomme uten at det nødvendigvis er synlig ved befaring.

Punktering kan være vanskelig å oppdage ved dårlig lys eller motlys.

Overflater er vurdert skjønnsmessig ut fra normal bruksslitasje. Mindre hakk, riper og merker anses som normalt og kommenteres ikke.

TG1 gis på bakgrunn av en samlet vurdering, der observasjonene ikke utgjør avvik av vesentlig betydning, men likevel avviker fra en tilstand uten merknader.

Normal levetid: 25–50 år

Normal tid før justering: 2–8 år

Årstall: 2011

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 2 Balkongdør

Beskrivelse

Balkongdør er i malt tre med utgang fra stue, med 3-lags glass.

Årstall på balkongdøren er hentet fra datomerking i glasset på døren.

Det er utført stikkprøver på åpning og lukking, noe som innebærer at døren kan ha skader og punkterte ruter selv om dette ikke er opplyst i rapporten.

Ved dårlig lys eller motlys kan punktering være vanskelig å oppdage.

Overflater er skjønnsmessig vurdert utifra hva som forventes å være normal bruksslitasje.

Mindre avvik som stedvis hakk og merker må forventes på en brukt ytterdør og kommenteres ikke.

Normal levetid for tredører er 20-40 år.

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Årstall: 2011

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dørbladet skraper mot terskel og/eller karm ved åpning og lukking.

Dette gir redusert funksjon og slitasje på dørens overflater.

Årsak:

Kan skyldes skjevheter i karm, slitasje i hengsler, setninger i konstruksjonen, eller manglende justering av hengsler.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det anbefales justering av dørblad og hengsler for å sikre fri bevegelse.

Konsekvens:

Økt slitasje og redusert funksjon når dørblad tar i karm.

TG2 settes for å belyse registrerte avvik og risiko

TG 1 Dører

Beskrivelse

Boligen har entrédør med dørkikkert og dørpumpe, brann og lydklassifisert. B-30/35dB.

Gjennomført stikkprøver på funksjoner, åpning og lukking.

Overflater er skjønnsmessig vurdert utifra hva som forventes å være normal brukslitasje.

Mindre avvik som stedvis hakk og merker må forventes på en brukt ytterdør og kommenteres ikke.

TG1 gis på bakgrunn av en samlet vurdering, der observasjonene ikke utgjør avvik av vesentlig betydning, men likevel avviker fra en tilstand uten merknader.

Normal levetid for tredører er 20-40 år.

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Årstall: 2011

Kilde: Eier

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Boligen har balkong på ca 11m2 med utgang fra stue, via balkongdør.

Betongdekke og rekkverk i glass.

Utvendig bod på balkong

Det er montert elektrisk markise, belysning og strømuttak.

Årstall: 2011

Kilde: Eier

INNSENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendige overflater er:

Gulv:

-Eikeparkett i oppholdsrom (2022, i følge eier)

-Fliser på bad

Vegger:

-Malte slette flater

-Fliser på bad

Himling:

-Sparklet/malte tak

-Betongdekke med synlige elementskjøter.

Normal tid før sliping og lakkering av parkett er 10 - 20 år.

Normal tid før utskifting av fliser er 10 - 30 år.

Normal tid før maling av papirtapet, malt er 8 - 16 år.

Normal tid før maling av mur/betong, malt er 12 - 20 år.

Tilstandsrapport

Normal tid før maling av betong er 12 - 20 år.
Normal tid før maling av plater er 10 - 20 år.

Overflater er skjønnsmessig vurdert utifra hva som forventes å være normal bruksslitasje.
Mindre avvik som stedvis hakk, sprekker og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke. Noe overflateoppussing må som regel påregnes ved kjøp av brukte boliger.
TG1 gis på bakgrunn av en samlet vurdering, der observasjonene ikke utgjør avvik av vesentlig betydning, men likevel avviker fra en tilstand uten merknader.

Årstall: 2011

Kilde: Eier

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke.
I stue er det er målt ca.6mm høydeforskjell på gulv gjennom hele rommet og målt ca.3mm høydeforskjell over en lengde på ca. 2 m.
I gang er det målt ca. 5mm høydeforskjell på gulv gjennom hele rommet og målt ca. 3mm høydeforskjell over en lengde på ca. 2 m.

Målepunkter er tatt punktvis i hvert hjørne og midt på gulvet og svanker eller ujevnheter utover målte punkter kan forekomme.
Målinger er utført etter stikkprøveprinsippet for å gi en indikasjon på evt. skjevheter i gulvkonstruksjoner i boligen.
Høydeforskjeller måles iht standardens krav innenfor en lengde på 2meter, samt krav til høydeforskjell gjennom hele rommet.
Begrensninger i visuell kontroll og fuktmåling med Portimeter MMS3 på noen overflater som stikkprøver, uten destruktive inngrep.

Normal tid før reparasjon av etasjeskiller av betong og lettbetong er 40 - 80 år.

Årstall: 2011

Kilde: Eier

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig slette hvitmaltet lettdører i trekarm.
Skyvedører til soverom.
Gjennomført stikkprøver på funksjoner, åpning og lukking.
Overflater er skjønnsmessig vurdert utifra hva som forventes å være normal bruksslitasje.
Mindre avvik som stedvis hakk og merker må forventes på en brukt dør og kommenteres ikke.
TG1 gis på bakgrunn av en samlet vurdering, der observasjonene ikke utgjør avvik av vesentlig betydning, men likevel avviker fra en tilstand uten merknader.

Normal levetid for tredører er 30-50 år.
Normaltid for justering av innerdører er 8-10 år.

Årstall: 2011

Kilde: Eier

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Oppvarming av boligen:
Det er oppvarming med vannbåren gulvvarme i oppholdsrom, via sentralfyring i sameiet.
(Elektriske varmekabler på bad)

Ingen tegn til lekkasje på anlegget under befaringen, men det anbefales og observere jevnlig for å se eventuell utvikling.
Varmekilder er ikke funksjonstestet på befaringen.
Opplyst av eier at det ikke er registrert avvik med disse.

Årstall: 2011

Kilde: Eier

Tilstandsrapport

VÅTROM

8. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er en Sintef godkjent prefabrikkert våtromskabin, fra byggeår.

Overflater med keramiske fliser på vegger og gulv.

Downlights i taket.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelsen av våtrommet i denne rapporten, men det antas at eventuell dokumentasjon kan være tilgjengelig gjennom sameiet eller styret, da badet ble etablert som en del av felles byggeprosess.

Normal levetid for bad er 15-25 år.

Normal levetid for sluk er 30-60 år

Normal levetid for tettesjikt/membran er 20-25 år

Normal levetid for armaturer er 10-30 år

Normal levetid for klossetter og servanter 25-45 år.

Årstall: 2011

Kilde: Eier

8. ETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Badet har flislagte vegger og lakkert innvendig tak.

Taklampe i taket.

Årstall: 2011

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert hull i flere fliser etter tidligere innfesting av hylle/skap over vaskemaskin.

Hullene er tettet med silikon.

Det er registrert fuktmerker og noe svelling i lister rundt dør til badet på innsiden.

Årsak

Hull i fliser skyldes tidligere innfesting av inventar.

Fuktmerker og svelling i listverk vurderes å være relatert til fuktpåvirkning fra våtrommet, eksempelvis fra vannsøl.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å følge med på utviklingen.

Ved videre forringelse bør berørte fliser og listverk utbedres eller skiftes.

Konsekvens

Hull i fliser kan øke risiko for fuktinntrenging bak flislaget.

Fuktpåvirkning på listverk kan over tid føre til ytterligere deformasjon.

TG2 settes på bakgrunn av registrerte overflateavvik og fuktpåvirkning, uten påvist følgeskader ved befaringsstidspunktet.

8. ETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Varmekablene er ikke funksjonstestet ved befaringen, men det er opplyst fra eier at de fungerer.

Det er målt fall på 30mm fra topp flis ved dør til topp slukrist med en avstand på ca. 160 cm, og ca. 16mm fall til sluk i dusjsonen. Dusjsonen er i tillegg nedsenket med ca. 5-6mm.

Preaksepterte ytelser TEK17, våtrom/vaskerom med sluk:

Det skal være tilstrekkelig fall mot sluk slik at vann ledes effektivt bort.

I følge veiledningen til TEK10 (og NS 3600 / Byggforsk) bør det være:

Tilstandsrapport

Minimum fall på 1:50 (2 %) nær sluket.
Minimum 1:100 (1 %) i øvrige deler av rommet med fare for vannpåvirkning.

Det skal være 25 mm høydeforskjell fra topp slukrist til topp membran ved dør/topp flis ved dør/dørterskel i rom med vanntilførsel og sluk (for å hindre vanninntrengning til tilstøtende rom).

Årstall: 2011 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert misfarging og sprekker i fugene enkelte steder. Misfargingen kan skyldes fuktpåvirkning eller såperester i porøs fugemasse. Sprekkdannelse oppstår ofte ved bevegelser i underlaget eller svekkelser i fugematerialet over tid. Silikon og fuger er anbefalt å skiftes etter 10-15 år. Anbefaler oppfølging med jevnlig ettersyn. Årsak: Slitasje over tid, fuktpåvirkning eller bevegelser i underlaget.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fjerne skadet fugemasse og fuge på nytt. Ved tegn til vanninntrengning bør underlaget kontrolleres. Konsekvens: Økt risiko for sopp og mugg. Kan føre til skade på tettesjikt og underliggende konstruksjon. TG2 settes for å belyse risiko og registrerte avvik

8. ETASJE > BAD

1 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

Sluk av plast med tilhørende vannlås, klemring og synlig mansjett. Sluket er plassert i dusjsonen.

Årstall: 2011 **Kilde:** Eier

8. ETASJE > BAD

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet har sanitærutstyr:

- Veggmontert toalett, med utenpåliggende systerne
- Dusjhjørne vegg/dør i herdet glass
- Servant, skap, speil og belysning
- Opplegg for vaskemaskin

Årstall: 2011 **Kilde:** Eier

8. ETASJE > BAD

1 TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjonsanlegg i boligen. Avtrekksventil v/dusjsone. Tilluftsspalte under dørbled.

Tilstandsrapport

Avtrekk fungerer ved test med papir.

Årstall: 2011

Kilde: Eier

8. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er en inspeksjonsmetode hvor det borres et inspeksjonshull på 73mm fra tilstøtende rom for å undersøke for fukt/skader.

På grunn av kabinens oppbygging/konstruksjoner er ikke hulltaking foretatt da det ikke er fysisk mulig, og kan unnlates i henhold til §2-2, i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Det er i stedet utført fuktsøk i dusjone ved bruk av Protimeter uten å påvise unormale forhold.

Årstall: 2026

Kilde: Kontaktperson



KJØKKEN

8. ETASJE > KJØKKEN

1 TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med slette fronter og integrerte hvitevarer.
Keramisk benkeplate fra Nero Stein, med integrert oppvaskkum og med ettgreps blandebatteri.

Integrerte hvitevarer som:

- Stekeovn
- Kjøl/frys
- Platetopp
- Oppvaskmaskin

Synlige vannrør av plast (rør i rør) og synlige avløpsrør i plast.

Mindre avvik som stedvis hakk og merker må forventes på et brukt kjøkken og kommenteres ikke.

Normal levetid for kjøkken er 30-40 år.

Årstall: 2025

Kilde: Eier

8. ETASJE > KJØKKEN

1 TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er avtrekk via balansert anlegg med regulatorstyring til spjeld i kjøkkenvifte.

Normal levetid for kjøkkenventilator er 15-20 år.

Tilstandsrapport

Årstall: 2025

Kilde: Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Rør i rør system i plast og fordelere fra byggeår, besiktiget i vannskap.
Drensvann fra skap til rom med sluk.
Hovedstoppekran i vannskapet, som er plassert i entre.
Overløp fra skap til rom med sluk.

Ingen tegn til lekkasje på synlige vannrør under befaringen,
men lekkasjer kan plutselig oppstå på eldre anlegg.

Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse og enkel testing, herav f.eks. vanntrykk gjennom kraner og lekkasjetest av tilgjengelige vannlåser. Vurdering utover dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.

Normal levetid for PEXrør er 50-100 år.

Årstall: 2011

Kilde: Eier

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er synlige avløpsrør i plast, fra byggeår.
Ingen tegn til lekkasje på synlige avløpsrør under befaringen,
men lekkasjer kan plutselig oppstå på eldre anlegg.

Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse og enkel testing, herav f.eks. vanntrykk gjennom kraner og lekkasjetest av tilgjengelige vannlåser. Vurdering utover dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.

Normal levetid for PP plastrør er 50-100 år.

Normal levetid for PVC plastrør er 25-50 år.

Årstall: 2011

Kilde: Eier

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjonsanlegg i boligen via sentralt anlegg i sameiet.
Behandlet friskluft tilføres i oppholdsrom, avtrekk fra bad og kjøkken.

Normal forventet levetid for balansert ventilasjonsanlegg er ca. 15-20 år

Årstall: 2011

Kilde: Eier

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Det er sprinkleranlegg i boligen.
Anlegget er ikke funksjonstestet på befaringen, men opplyst av eier at er i orden og fungerer.

Årstall: 2011

Kilde: Eier

Tilstandsrapport

1 TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Sentralt varmtvannsberedning via varmesentralen til borettslaget/sameiet.
Dette anlegget er ikke besiktiget under befaringen.
Kun leiligheten som er besiktiget og vurdert i denne rapporten.

Måler ca 8 sekunder før det kommer varmtvann til boligen ved test.

Årstall: 2011

Kilde: Eier

Andre installasjoner

Beskrivelse

Dør-calling med åpner og digital-TV/bredbåndstjenester i leiligheten.

Årstall: 2011

Kilde: Eier

1 TG 1 Vannbåren varme

Beskrivelse

Fjernvarmeanlegget i borettslaget.
Boligen har vannbårent varmesystem som henter energi fra fjernvarmeanlegget i borettslaget.
Vannbåren gulvvarme i oppholdsrom.
Varmeskap og fordelere, med aktuatorer er plassert i entre.
(Elektriske varmekabler på badet)

Varmekilder er ikke funksjonstestet på befaringen.
Opplyst av eier at det ikke er registrert avvik med disse.

Vannbåren gulvvarme har en forventet levetid på 30 - 50 år.

Årstall: 2011

Kilde: Eier

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Det elektriske anlegget i boligen er fra byggeår.
Leilighetens elektriske anlegg er med skjult opplegg.
Automatsikringer i sikringskap med hovedsikring/lastbryter på 40Amp.
Sikringskap er montert i entre.
Det fremgår av kursfortegnelse fra at automatsikringer er montert av Stop light Elektro AS

Det gjøres oppmerksom på at en tilstandsrapport kun inneholder en forenklet kontroll av det elektriske anlegget.
Det elektriske anlegget er ikke vurdert da dette ikke er takstmannens kompetanseområde.

Forventet levetid på elektriske anlegg er 30-50 år.

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

Nei

Tilstandsrapport

Spørsmål til eier

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2011
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Eier bekrefter at alle elektriske arbeider i boligen er utført av en registrert elektro installasjonsvirksomhet.
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
- Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei Eier opplyser om at det ikke forekommer at sikringer løses ut.
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

Takstmannen har ikke kompetanse for kontroll av det elektriske anlegget, for eventuell utvidet kontroll bør dette utføres av el-takstmann/installatør. Det anbefales uansett alltid å utføre en El-sjekk hvor man får en El-tilsynsrapport som kan kartlegge eventuelle skjulte feil og mangler på det elektriske anlegget.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

Avvik:

Det er registrert avvik i forhold til rekkverkshøyde på balkong.
(4 cm for lavt iht i henhold til anbefalinger i TEK10 og TEK17)

Det er målt høydeforskjell fra topp rekkverk til terreng på ca. 21,1m
Rekkverkshøyde er målt til 1,16m.

I henhold til anbefalinger i TEK10 og TEK17 skal rekkverk ha minimum:

- a) 1,2 m høyde der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m, målt fra balkongdekket
- b) 1,0 m høyde der nivåforskjellen er inntil 10,0 m

Årsak:

Kan skyldes feil prosjektering eller utførelse i henhold til anbefalinger i forskrift.

Konsekvens/tiltak

Tiltak bør vurderes for å sikre tilfredsstillende personsikkerhet, for eksempel ved forhøyning eller ombygging av rekkverket i samsvar med anbefalte sikkerhetsnivåer.

Konsekvens:

Avvik på rekkverkshøyde ved stor nivåforskjell kan medføre økt risiko for fallulykker og redusert personsikkerhet.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

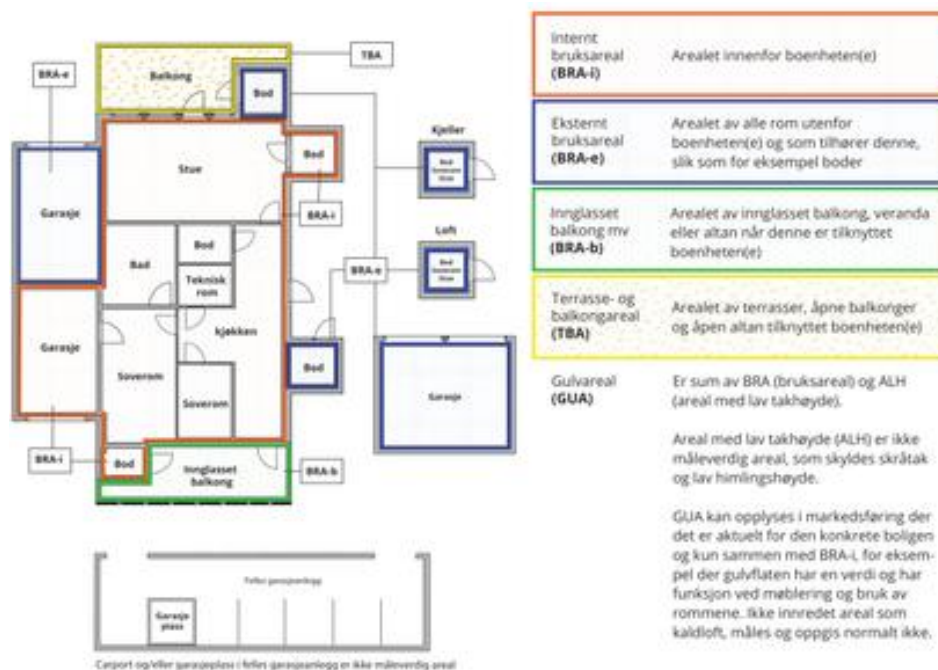
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Areal kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
8.Etasje	48	1		49	11
Kjeller		5		5	
SUM	48	6			11
SUM BRA	54				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
8.Etasje	Entré, bad, kjøkken, stue, bod i leilighet, soverom	Bod på balkong	
Kjeller		Bod i kjeller	

Kommentar

Leiligheten disponerer i tillegg en bod i kjeller på ca 5m², og garasje plass.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger ferdigattest for Økern Torgvei 5-7, datert i 2015.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Kommentar: Se egenerklæring, og under konstruksjoner i rapporten.

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.3.2026	Tony Moe	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	123	799		0	7253.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Økern torgvei 5 A

Hjemmelshaver

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/ØKERNLY BORETTSLAG	996180603			Bulhan Yahye Mohamed Abdi

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

23

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen har beliggenhet på Økern.

Det er et rolig område med gangavstand til skoler, barnehager og offentlig kommunikasjon.

Gangavstand til Økern senter og Lørenbyen med stort utvalg av servicetjenester som butikker og spisesteder.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Tinglyste/andre forhold

Det medfølger parkeringsplass i felles garasjeanlegg.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	04.03.2026	Oversendt av selger elektronisk	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	25.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får

betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/VD1041>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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



Signing Information Side 1/1

 **Egenerklæringsskjema_for_boligsalg**

Yahye Mohamed Abdi Bulhan

9578-5999-4-3384244

2026-03-04 19:36:44



This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
4. mars 2026

Oppdragsnummer
5-0104/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt Økern torgvei 5A, 0580 OSLO	Meglerfirma Nordvik St. Hanshaugen
Selgere Yahye Bulhan	
Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)? 25. oktober 2024	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: 6599369 Forsikret i: Tryg Forsikring	

Utført arbeid

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Info ligger i boligmappa

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

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?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Info ligger i boligmappa

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Feil og mangler

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

Ja

Beskriv: Det er påvist at noen flisfuger har riss/sprekker.

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?

Ja

Beskriv: Det utføres arbeid på fasader akkurat nå

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Det er observert skjeggkre i en annen leilighet i 2019. Ingenting i denne.

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmpumpe, 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, takstrappert, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Nei

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?

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Ja, det er arbeider på fasaden på bygget som vil føre til økt fellesgjeld, men jeg vet ikke hva økningen blir per nå.

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: 5-0104/26

Egenerklærings skjema_for_boligsalg

Navn

Yahye Mohamed Abdi Bulhan

Dato

2026-03-04

Identifikasjon



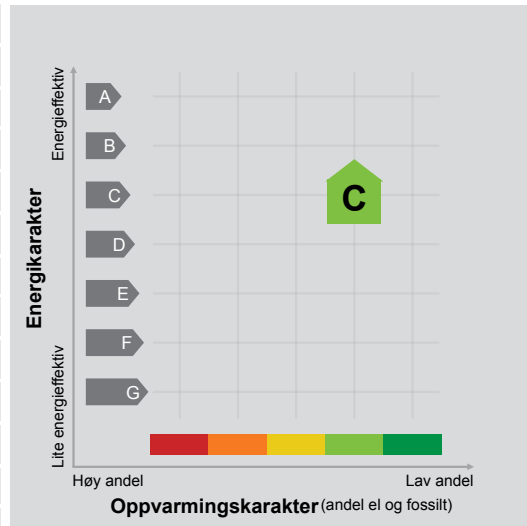
Yahye Mohamed Abdi Bulhan



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

ENERGIATTEST

Adresse	Økern torgvei 5A
Postnummer	0580
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	123
Bruksnummer	799
Seksjonsnummer	1
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300168979
Bruksenhetsnummer	H0802
Merkenummer	Energiattest-2024-1293
Dato	25.07.2024
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS v/ PIO KUBAI



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Parken Eiendomsmegling AS
Nordvik St.Hanshaugen v/Maren Tostrup
Waldemar Thranes gate 6, 0171 OSLO
E-post: m.tostrup@nordvikbolig.no

Deres ref.: 5-0104/26 .

Vår ref.: 0667-1-8002

Dato: 05.03.2026

Megleropplysninger

Boligselskap: Økernly Borettslag
Organisasjonsnr: 996180603
Andelseier: Bulhan, Yahye Mohamed Abdi
Medeier:
Leilighetsnummer: 8002
Adresse: Økern Torgvei 5 A, 0580 OSLO
Andelsnummer: 23
Gnr. 123
Bnr. 799

Borettsinnskudd: Kr. 687 000,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Tryg Forsikring- polisenummer 6599369.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Ja
Selskapet har avtale om IN ordning. Ønsker kjøper å nedbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld, så bes denne ta kontakt med selskapets rådgiver for informasjon. For selskap med IN-ordning gjør vi oppmerksom på at kapitalkostnader (renter/avdrag) vil være spesifisert på fakturaen for felleskostnader. Kapitalkostnader endres ved renteendring og endringen kommer da som tillegg evt fratrukk på fakturaen påfølgende måneder. Ved salg vil eventuelle krav som skyldes regulering av kapitalkostnader for tidligere periode, følge selger. Det kan derfor påløpe restanse/krav for selger, selv om felleskostnadene betales ut overtagelsesmåneden.
- Sikringsordning: Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- 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.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

M-energi Energiavregning: Ja. Fjernvarme (tappevann og oppvarming) er inkludert i a-konto innbetalingene. Ved eierskifte skal det meldes fra til Techem. M-meglerbrev Klausuler: Leilighet 3007, 3008, 3009, 3010, 4007, 4008, 4009 og 4010 skal eies av mennesker med nedsatt funksjonsevne ref borettslagets vedtekter § 2-1 (4). Eierne av disse andelene har også tilgang og eksklusiv bruksrett til fellesrom i tredje og fjerde etasje. M-nøkleretc Ansvarlig for nøkkel/skiltbestilling er styret. M-enskatt Enkelte leiligheter er ilagt eiendomsskatt. Eiendomsskatt kreves inn via felleskostnader i månedene: mai, juni, september og november Borettslaget har opplevd problemer med at fasadeplater som faller ut fra fasaden. I forbindelse med dette har de igangsatt rehabilitering av fasaden. Prosjektet lånefinansieres. Ramme er kr. 10 000 000.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	Husbanken
Lånenr.:	11514225
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	4,04%

Restsaldo 42 233 869,36
Innfrielsesdato: 30.06.2042
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Ja

Bank: OBOS Boligkreditt AS
Lånenr.: 98207895172
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,19%
Restsaldo 283 856,00
Innfrielsesdato: 30.01.2038
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Nei

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98208702424
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,19%
Restsaldo 2 497 306,00
Innfrielsesdato: 30.01.2056
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Nei

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 13 564,30,-

Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Akonto varmtvann/oppvarming	995,00	
Lån nr: 11514225; IN lån 1 - Akonto renter	3 946,71	
Lån nr: 11514225; IN lån 1 - Akonto avdrag	4 061,84	
Garasje	250,00	
Felleskostnader	3 811,50	
Etterslep: Felleskostnader	151,25	
Bredbånd	348,00	

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

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter: 210,-
Fradragsberettigede kostnader: 53 841,-
Annen formue: 26 203,-
Gjeld: 1 144 476,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	Husbanken
Lånummer:	11514225
Restsaldo:	1 130 785,25
Kapitalkostnader:	7 803,26
IN-avtale:	Ja

Bank:	OBOS Boligkreditt AS
Lånummer:	98207895172
Restsaldo:	5 129,09
Kapitalkostnader:	49,09
IN-avtale:	Nei

Bank:	OBOS-banken AS
Lånenummer:	98208702424
Restsaldo:	45 099,53
Kapitalkostnader:	248,54
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 1 181 013,87,-, pr. dags dato.

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

Kapitalkostnader:

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

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

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

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

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

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:

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

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Christoffer Nordby Tuft pr. e-post: christoffer.tuft@OBOS.no eller telefon: 22 89 62 79.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

For selskap med intern forkjøpsrett viser vi til Lov om borettslag §§ 4-11 til 4-22.

Forkjøpsrett for OBOS medlemmer:

Melding om avklaring av forkjøpsrett sendes pr e-post: forkjop@obos.no

Melding om forkjøpsrett må inneholde:

Opplysninger om boligen (borettslag, bolignummer og adresse), selgers navn og telefonnummer, kjøpers navn samt adresse, fødselsnummer og telefonnummer, avtalt pris/ prisantydning herunder avtalt forskudd, og eventuelle andre vilkår som overtakelse og betalingstid. I tillegg må det oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Kopi av kjøpekontrakten skal sendes OBOS så snart den foreligger. Søknad om styregodkjenning av ny andelseier sendes til styret v/Morten Parelius Husevåg Ruud, e-post: okernlyborettslag@styrerrommet.no

Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl § 4-5.

Overtakelse bes lagt til etter at eventuell forkjøpsrett er avklart og styregodkjenning foreligger.

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr	kr	6.725,-
Innmelding i OBOS	kr	500,-
Gebyr for å forhåndsvarse forkjøpsrett	kr	8.406,-

Det kreves medlemskap i OBOS for å erverve/eie denne boligen. Andelstegning skjer ved signering av kjøpekontrakt for personer som ikke er medlem i OBOS. Dersom det er flere enn én som skal eie boligen sammen, må alle være medlem i OBOS og betale hver sin medlemskontingent. Det er borettslaget som betaler medlemskontingenten for alle som har en eierandel i boligen, og kontingent innkreves derfor via felleskostnadene i borettslaget.

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



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 667

ØKERNLY BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i ØKERNLY BORETTSLAG

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

Dato for årsmøtet:

2. juni 2025 kl. 18:00, Økernly Barnehage.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Omsette parkeringsplasser mellom andelseiere
8. Ventilasjon/avlufting
9. Ny TV/Nett leverandør
10. Valg av tillitsvalgte
11. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
12. Valg av valgkomité

Med vennlig hilsen,

Styret i ØKERNLY BORETTSLAG

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

Christoffer Tuft er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Christoffer Tuft foreslått. Protokollvitner velges under møtet.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

- 1. 0667 Økernly Borettslag.pdf
 - 2. 667 Årsregnskap 2024.pdf
-

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 98 500.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 98 500

Sak 7

Omsette parkeringsplasser mellom andelseiere

Forslag fremmet av:

Yahye Mohamed Abdi Bulhan

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Jeg ønsker at styret undersøker med obos hvorvidt det er mulig å omsette parkeringsplasser mellom andelseiere. Dette ville vært utelukkende positivt dersom det er en mulighet.

Forslag til vedtak

Styret må utrede om muligheten for å kjøp/selge parkeringsplasser mellom andelseiere med Obos

Sak 8

Ventiasjon/avlufing

Forslag fremmet av:

Geir Stabe

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Hei

Vet at det tidligere flere ganger har blitt påpekt og diskutert avtrekket i våre leiligheter. Vi har nylig byttet filter til liten nytte.

Det har tidligere blitt sjekket om alle hadde riktiktig ventilator. Husker at noen hadde ventilator med egen viftemotor, har disse blitt skiftet?

Matlukt, parfymelukt, duftelys lukt sprer seg ibygget, også med heisen.

Avtrekket er elendig å virker nestenikke til tider.

Hovedviftene sentralt bør sjekkes, eventuelt forsterkes eller byttes.

Problemet har vært tilstede siden vi flyttet inn i 2016, mer eller mindre.

Tror det trekker falsk luft et sted?

Styrets innstilling

Styret er ikke kjent med at det er gjort en full kartlegging av kjøkkenventilatorer, men er av den oppfatning at det vil være et fornuftig tiltak å gjøre en fullstendig gjennomgang med eksterne fagpersoner, slik at mulige forbedringstiltak kan vurderes.

Styre vil informere om at en slik kartlegging vil koste penger, og at potensielle utbedringer kan føre til økte felleskostnader.

Forslag til vedtak

Det må gjøres vedtak som sørger for en fullstendig gjennomgang og utbedring av anlegget.

Det bør brukes et utenforstående firma, som ikke kjenner anlegget fra tidligere!

Sak 9

Ny TVNett leverandør

Forslag fremmet av:

Jannike Thomassen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Jeg synes det er tulle å betale dobbelt så mye for nett/tv som i andre borettslag, fordi noen ønsker høyhastighetsnett. TV er det vel flere som vil ha, så kan heller de som ikke klarer seg med normal hastighet, betale for oppgradering. Jeg foreslår derfor at vi bytter leverandør og får wifi med normal hastighet samt TV pakke til under kr 400 per mnd per andelseier.

Mvh

Jannike Thomassen

Styrets innstilling

Dagens avtale har ett år igjen av avtaleperioden. Styret vil ikke anbefale å gjøre endringer på avtalen innenfor denne perioden, for å unngå ekstra kostnader/"bruddgebyr".

Før inngåelse av den avtalen vi har i dag ble det gjennomført en spørreundersøkelse hvor 72 % av andelseierne svarte. Denne viste at et stort flertall av andelseierne ønsket høyhastighet bredbånd, mens under halvparten ønsket TV-pakke. Avtalen vi har er dermed i tråd med flertallets tilbakemelding på spørreundersøkelsen.

I forbindelse med reforhandling av avtalen våren 2026 planlegger styret å gjennomføre en tilsvarende spørreundersøkelse for å kartlegge andelseiernes ønsker for ny avtale.

Styret anbefaler på dette grunnlaget å stemme nei til forslaget om å bytte leverandør nå.

Forslag til vedtak

Bytte nett/tv leverandør for å halvere kostnadene per mnd.

Sak 10

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 3 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Gisle Espolin Johnson
- Jan Martin Ryan
- Maria Andenes

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Bendik Solhaug
- Jonas Buensoz

Vedlegg

1. 667 Valgkomiteens innstilling.pdf

Sak 11

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Morten Parelus Ruud

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Maria Andenes
-

Sak 12

Valg av valgkomité

Roller og kandidater

Valg av 2 valgkomité Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomité:

- Harald Haugom Olsen
 - Tor Martinsen
-

Styrets årsrapport

Styrets arbeid 2024

Styret har i 2024 hatt 10 ordinære møter. Disse har primært vært gjennomført digitalt på Teams. Dette har fungert godt, og er foretrukket møteform blant et flertall av styremedlemmene. Styret evaluerer møteform fortløpende, og satses på å fortsette å alternere mellom fysiske og digitale styremøter ut fra behov.

Gjennom 2024 har utegruppa holdt uteområdene vedlike. Styret samarbeider godt med utegruppa, som fortsetter å gjøre en kjempejobb med å holde det pent rundt oss. Tusen takk til medlemmene i utegruppa og øvrige beboere for jobben som gjøres her.

Økte renter og kostnader gjør at den økonomiske situasjonen vi alle merker også påvirker borettslaget. Det har derfor vært viktig for styret i året som har gått å finne riktig balanse mellom nødvendig vedlikehold og lave kostnader. Dette mener vi at vi har klart, og som resultat av dette har vi greid å stabilisere økonomien i borettslaget uten store økninger i felleskostnadene. Styret vurderer økonomien og budsjettet regelmessig, og tar også hensyn til at ikke en økning i felleskostnader skal utsettes så lenge at det blir nødvendig med for store sprang.

Styret har gjennom året fulgt opp leverandører og håndverkere som har vært inne og drevet nødvendig vedlikehold på bygninger og inventar. Snø og vind har gjort det nødvendig med flere reparasjoner på inngangsdøren til 5B. Det har også vært nødvendig med reparasjoner på lyset i garasjen. I januar 2024 ble lysene i kjellerbodene skiftet til nye LED-armaturer som skal være vedlikeholdsfrie i mange år.

I april ble utebelysningen skiftet på grunn av alder og fuktproblemer. Videre ble alle brannslukningsapparater skiftet ut i henhold til alderskrav.

I oktober byttet vi leverandør av lader for elbil fra Mer til Wattif da Mer avsluttet sitt tilbud til boligsameier.

Styret takker alle som har bidratt til å gjøre Økernly til et godt sted å bo i året som har gått.



Til generalforsamlingen i Økernly Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Økernly Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper. Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av 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.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen 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.

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap 5 av 21 0007 Økernly Borettslag.pdf



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 så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 13. mai 2025

PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER			
	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		357 726	25 995
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		2 086 944	2 437 793
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-1 710 306	-1 861 200
Innsk. øremerk. bankkto		-2 914	-1 630
Reduksjon egenkapital i fellesanlegg		0	-243 232
Økning egenkapital i fellesanlegg		-52 534	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		321 190	331 731
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		678 916	357 726
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		2 617 838	2 128 560
Kortsiktig gjeld		-1 938 921	-1 770 834
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		678 917	357 726

ØKERNLY BORETTSLAG
ORG.NR. 996 180 603, KUNDENR. 667

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER:					
Kapitalkostnader		3 883 646	3 382 425	3 504 636	3 938 064
Innkrevde felleskostnader	2	2 377 428	2 363 161	2 584 364	2 376 936
Andre inntekter	3	635	44 805	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		6 261 709	5 790 391	6 089 000	6 315 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-13 536	-13 536	-14 000	-14 000
Styrehonorar	5	-96 000	-96 000	-96 000	-96 000
Revisjonshonorar	6	-8 375	-8 375	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-98 240	-93 295	-99 000	-104 000
Konsulenthonorar	7	-4 525	-9 604	-10 000	-10 000
Kontingenter		-10 200	-10 000	-10 600	-11 000
Drift og vedlikehold	8	-14 589	-38 893	-158 000	-408 000
Kostnader sameie	13	-1 484 587	-1 290 459	-1 687 000	-1 687 000
Energi/fyring		-1	0	0	0
TV-anlegg/bredbånd		-214 975	-221 380	-252 000	-262 000
Andre driftskostnader	9	-28 798	-16 768	-20 500	-20 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 973 827	-1 798 309	-2 357 100	-2 622 000
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		4 287 882	3 992 082	3 731 900	3 693 000
DRIFTSRESULTAT		4 287 882	3 992 082	3 731 900	3 693 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	15 592	8 694	0	0
Finanskostnader	11	-2 216 530	-1 562 984	-1 812 000	-2 241 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-2 200 938	-1 554 289	-1 812 000	-2 241 000
ÅRSRESULTAT		2 086 944	2 437 793	1 919 900	1 452 000
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		2 086 944	0		
Til annen egenkapital		0	2 437 793		

ØKERNLY BORETTSLAG
ORG.NR. 996 180 603, KUNDENR. 667

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	125 310 500	125 310 500
Tomt		8 065 500	8 065 500
Andel egenkapital i fellesanlegg	13	557 572	505 038
Miljøbankkonto, øremerket		90 513	76 944
SUM ANLEGGSMIDLER		134 024 085	133 957 982
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		15 249	17 248
Andre kortsiktige fordringer	14	733	0
Driftskonto OBOS-banken		2 801 429	2 110 901
Sparekonto OBOS-banken		427	412
SUM OMLØPSMIDLER		2 817 838	2 128 560
SUM EIENDELER		136 841 923	136 086 542
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 50 * 5 000		250 000	250 000
Opptjent egenkapital	15	47 314 517	45 227 573
SUM EGENKAPITAL		47 564 517	45 477 573
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	47 039 983	48 750 289
Borettsinnskudd	17	40 012 800	40 012 800
Avsetning bomiljøtiltak	18	85 701	75 046
SUM LANGSIKTIG GJELD		87 138 484	88 838 135
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		170 463	19 670
Påløpte renter		1 121 911	859 043
Påløpte avdrag		846 547	881 608
Annen kortsiktig gjeld		0	10 513
SUM KORTSIKTIG GJELD		2 138 921	1 770 834
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		136 841 922	136 086 542
Pantstillelse	19	135 477 800	135 477 800
Garantiansvar	13	355 269	166 174

Oslo, 09.04.2025

Styret i Økernly Borettslag

Morten Parelius Ruud

Jan Martin Ryan

Lars Johansen

Pooja Singh

Gisle Espolin Johnson

Maria Andenes

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskaps-skikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

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. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

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

SKATTETREKKS KONTO

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseiernes side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader. Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 010 048
Kabel-TV	212 976
Garasjeleie	93 000
Felleskostnader	61 404
Kapitalkostnader på IN-lån	3 876 798
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	6 848
Overført til kapitalkostnader	-3 883 646
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 377 428

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Nøkler	635
SUM ANDRE INNTEKTER	635

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-13 536
SUM PERSONALKOSTNADER	-13 536

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 96 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 375.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 525
SUM KONSULENTHONORAR	-4 525

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-8 211
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-6 377
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-14 589

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-3 930
Vakthold	-7 708
Andre fremmede tjenester	-11 437
Trykksaker	-2 865
Andre kontorkostnader	-357
Porto	-75
Bank- og kortgebyr	-2 426
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-28 798

NOTE: 10**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	8 854
Renter av sparekonto i OBOS-banken	2 929
Andre renteinntekter	3 809
SUM FINANSINTEKTER	15 592

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån Husbanken	-2 188 857
Renter og gebyr på lån OBOS Boligkreditt	-27 383
Renter på leverandørgjeld	-290
SUM FINANSKOSTNADER	-2 216 530

NOTE: 12**BYGNINGER**

Kostpris 2011	126 912 500
Usikret innskudd, tilbakeført	-1 602 000
SUM BYGNINGER	125 310 500

Tomten ble kjøpt i 2011.

Gnr.123/bnr.799 M. flere

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 13**GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

Selskapet eier 5204/5807 / deler av Økernly Eierseksjonssameie.

Selskapet har solidansvar for den samlede gjeld i sameiet som utgjør kr 355 269.

Selskapets andel vises som anleggsmidler under posten

"andel egenkapital i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftkostnadene er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie".

Til orientering vedlegges sameiets regnskap.

NOTE: 14**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto IN-lån	733
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	733

NOTE: 15**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	26 114 988
Egenkapital fra IN tidligere år	29 185 708
Egenkapital fra IN i år	0
Reduksjon EK fra IN	-7 986 179
SUM ANNEN EGENKAPITAL	47 314 517

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE: 16**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Opprinnelig 2020	-500 000	
Nedbetalt tidligere	60 754	
Nedbetalt i år	15 517	
		-423 729

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 4,65 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2011	-93 363 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	15 866 249	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	1 694 789	
Nedbetalt tidligere, IN	29 185 708	
Nedbetalt i år, IN	0	
		-46 616 254

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-47 039 983
------------------------------------	--------------------

NOTE: 17**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2011	-41 862 800
Korrigert innskudd	1 850 000
SUM BORETTSINNSKUDD	-40 012 800

NOTE: 18**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-85 701
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-85 701

NOTE: 19**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	40 012 800
Pantelån	47 039 983
Påløpte avdrag	846 547
Beregnete IN-forpliktelser	21 199 529
TOTALT	109 098 859

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger	125 310 500
Tomt	8 065 500
TOTALT	133 376 000

0667 Økernly Borettslag

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som leder foreslås:

Navn:..... Adresse.....
E-postadresse.....

B. Styremedlemmer som ikke er på valg:

Navn: Pooja Singh Adresse.....
E-postadresse.....

Navn: Lars Johansen Adresse.....
E-postadresse.....

Som styremedlemmer foreslås:

Navn: Jan Martin Ryan Adresse.....
E-postadresse.....

Navn: Gisle Espolin Johnson Adresse.....
E-postadresse.....

Maria Andenes

C. Som varamedlemmer foreslås:

1. Navn: Jonas Buensoz Adresse.....
E-postadresse.....

2. Navn: Bendik Solhaug Adresse.....
E-postadresse.....

3. Navn: Adresse.....
E-postadresse.....

4. Navn: Adresse.....
E-postadresse.....

D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn: Morten Parelius Ruud Adresse.....

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn: Maria Andenes Adresse.....

E. Som valgkomité foreslås:

Navn: Tor Martinsen Adresse.....
E-postadresse.....

Navn: Harald Haugom Olsen Adresse.....
E-postadresse.....

Navn: Adresse.....
E-postadresse.....

F. Andre utvalg

Navn: Adresse.....

Navn: Adresse.....

Navn: Adresse.....

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 2.06.25

Selskapsnummer: 667 Selskapsnavn: ØKERNLY BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til årsmøte 2025 for ØKERNLY BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 996180603

Møtet ble avholdt 2. juni kl. 18:00, Økernly Barnehage.

Antall stemmeberettigede som deltok: 12

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:

Christoffer Tuft er valgt.

✓ Vedtatt.

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

Forslag til vedtak:

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

✓ Vedtatt.

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

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

Forslag til vedtak:

Som fører av protokollen ble Christoffer Tuft foreslått. Protokollvitner velges under møtet.

✓ Vedtatt. Arild Engen og Janikke Thomassen signerer protokollen.

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Vedtatt.

5. Årsrapport og årsregnskap

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

✓ Vedtatt.

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 98 500.

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til kr. 98 500

✓ Vedtatt.

7. Omsette parkeringsplasser mellom andelseiere

Fremmet av: Yahye Mohamed Abdi Bulhan

Jeg ønsker at styret undersøker med obos hvorvidt det er mulig å omsette parkeringsplasser mellom andelseiere. Dette ville vært utelukkende positivt dersom det er en mulighet.

Forslag til vedtak:

✗ Ikke vedtatt.

8. Ventiasjon/avlufing

Fremmet av: Geir Stabe

Hei

Vet at det tidligere flere ganger har blitt påpekt og diskutert avtrekket i våre leiligheter. Vi har nylig byttet filter til liten nytte.

Det har tidligere blitt sjekket om alle hadde riktig ventilator. Husker at noen hadde ventilator med egen viftemotor, har disse blitt skiftet?

Matlukt, parfymelukt, duftelys lukt sprer seg ibygget, også med heisen.

Avtrekket er elendig å virker nestenikke til tider.

Hovedviftene sentralt bør sjekkes, eventuelt forsterkes eller byttes.

Problemet har vært tilstede siden vi flyttet inn i 2016, mer eller mindre.

Tror det trekker falsk luft et sted?

Styrets innstilling

Styret er ikke kjent med at det er gjort en full kartlegging av kjøkkenventilatorer, men er av den oppfatning at det vil være et fornuftig tiltak å gjøre en fullstendig gjennomgang med eksterne fagpersoner, slik at mulige forbedringstiltak kan vurderes.

Styre vil informere om at en slik kartlegging vil koste penger, og at potensielle utbedringer kan føre til økte felleskostnader.

Forslag til vedtak:

Det må gjøres vedtak som sørger for en fullstendig gjennomgang og utbedring av anlegget.

Det bør brukes et utenforstående firma, som ikke kjenner anlegget fra tidligere!

 Vedtatt.

9. Ny TVNett leverandør

Fremmet av: Jannike Thomassen

Jeg synes det er tullele å betale dobbelt så mye for nett/tv som i andre borettslag, fordi noen ønsker høyhastighetsnett. TV er det vel flere som vil ha, så kan heller de som ikke klarer seg med normal hastighet, betale for oppgradering. Jeg foreslår derfor at vi bytter leverandør og får wifi med normal hastighet samt TV pakke til under kr 400 per mnd per andelseier.

Mvh

Jannike Thomassen

Styrets innstilling

Dagens avtale har ett år igjen av avtaleperioden. Styret vil ikke anbefale å gjøre endringer på avtalen innenfor denne perioden, for å unngå ekstra kostnader/"bruddgebyr".

Før inngåelse av den avtalen vi har i dag ble det gjennomført en spørreundersøkelse hvor 72 % av andelseierne svarte. Denne viste at et stort flertall av andelseierne ønsket høyhastighet bredbånd, mens under halvparten ønsket TV-pakke. Avtalen vi har er dermed i tråd med flertallets tilbakemelding på spørreundersøkelsen.

I forbindelse med reforhandling av avtalen våren 2026 planlegger styret å gjennomføre en tilsvarende spørreundersøkelse for å kartlegge andelseiernes ønsker for ny avtale.

Styret anbefaler på dette grunnlaget å stemme nei til forslaget om å bytte leverandør nå.

Forslag til vedtak:

 Ikke vedtatt. Forslagsstiller trakk forslaget.

10. Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Maria Andenes

Gisle Espolin Johnson

Jan Martin Ryan

Følgende stilte til valg:

Maria Andenes

Gisle Espolin Johnson
Jan Martin Ryan

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Jonas Buensoz
Bendik Solhaug

Følgende stilte til valg:

Jonas Buensoz
Bendik Solhaug

11. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:

Morten Parelius Ruud

Følgende stilte til valg:

Morten Parelius Ruud

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:

Maria Andenes

Følgende stilte til valg:

Maria Andenes

12. Valg av valgkomité

Valgkomité (1 år)

Følgende ble valgt:

Tor Martinsen
Harald Haugom Olsen

Følgende stilte til valg:

Tor Martinsen
Harald Haugom Olsen



Protokoll til årsmøte 2024 for Økernly Borettslag

Organisasjonsnummer: 996180603

Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 10. juni kl. 18:00 til 13. juni kl. 18:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 21.

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 forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak:

Christoffer Tuft er valgt.



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 16

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 5

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:

Anne Stine Ruud Husevåg og Pooja Singh er valgt.



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 17

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 4

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: 16

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 5

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. Årets resultat overføres til egenkapital

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 17

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 4

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 96 000.

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til kr. 96 000

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 15

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 6

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

6. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:

Morten P. Husevåg Ruud (15 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Morten P. Husevåg Ruud

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Lars Johansen (15 stemmer)

Pooja Singh (14 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Lars Johansen

Pooja Singh

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Jonas Buensoz (14 stemmer)

Bendik Solhaug (16 stemmer)

Følgende stilte til valg:



Jonas Buensoz
Bendik Solhaug

7. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:

Morten P. Husevåg Ruud (15 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Morten P. Husevåg Ruud

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:

Maria Andenes (15 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Maria Andenes

8. Valgkomité

Valgkomité (1 år)

Følgende ble valgt:

Tor Martinsen (16 stemmer)

Harald Haugom Olsen (15 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Tor Martinsen

Harald Haugom Olsen



Vedtekter

for Økernly Borettslag org nr 996 180 603.

Vedtatt i stiftelsesmøtet den 18.10.2010.

Sist endret på ordinær generalforsamling 11.06.2020.

Sist endret på ordinær generalforsamling 20.04.2022.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Økernly borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 5 000.

(2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.

(3) Følgende juridiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget, kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst én bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:

1. stat,
2. fylkeskommune,
3. kommune,
4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) Åtte av borettslagets andeler skal eies av mennesker med nedsatt funksjonsevne. Dette gjelder leilighetene 3007, 3008, 3009, 3010, 4007, 4008, 4009 og 4010. Leilighetene befinner seg over næringsseksjonen i Økernly Eierseksjonssameie, som benyttes som barnehage. Eierne av disse åtte andelene erverver også fellesrommene i 3. og 4. etasje i bygget og har eksklusiv bruksrett til dette arealet, samt vedlikeholdsplikten for det. I tillegg eier de også to garasjeplasser i Økernly Eierseksjonssameies garasjeanlegg i fellesskap.

(5) I tillegg har juridiske personer som nevnt i borettslagslovens § 4 – 3 rett til å eie inntil ti prosent av andelene.

(6) En kreditor kan eie én eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

(7) Juridiske personer og kreditorer kan bare erverve andel i borettslaget dersom de eier andel i boligbyggelaget som det ikke er knyttet bolig til fra før.

(8) En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

(2) Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.

(3) Ved omsetning av de leilighetene som er nevnt i punkt 2-1 (4) må erververen i tillegg godkjennes av Oslo kommune. Vedkommendes funksjonsevne og mulighet til å passe inn i det etablerte miljøet vil være en del av denne vurderingen, etter anbefaling fra en representant for disse åtte leilighetene.

(4) Omsetningsprisen for de åtte klausulerte boligene fastsettes ved at opprinnelig kjøpesum ved boligens ferdigstillelse, med tillegg for eventuelle tilvalg gjort av første kjøper, reguleres med byggkostnadsindeksen med basis i indeksen for mars 2011. Ved ny overdragelse av boligen innhenter andelseier takst på teknisk verdi. Viser taksten verdiøkning som følge av andelseiers oppgraderinger av boligen etter boligens ferdigstillelse, medregnes verdiøkningen i salgsprisen. Viser taksten unormal slitasje, gir dette fratrukk i salgsprisen

(5) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kap 2 i disse vedtektene.

(6) Nekte styret å godkjenne erververen som bruker, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(7) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(8) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med én eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader frem til ny andelseier er godkjent, eller til det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede

(1) Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget – utpekt av OBOS – forkjøpsrett.

(2) Den interne forkjøpsretten i borettslaget gjelder også de åtte andelene omtalt i punkt 2-1 (4), men ikke den generelle forkjøpsretten for OBOS-medlemmer. Kjøper av en av disse åtte leilighetene må oppfylle de øvrige vilkårene for å bli eier av en slik leilighet, jf. punkt 2-2 (3). Dette gjelder uavhengig av om forkjøpsretten benyttes eller ikke.

(3) For de øvrige førtito leilighetene i borettslaget gjelder følgende: Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg, utpeker OBOS hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

3-2 Interne forkjøpsberettigede

(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget.

Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første andel. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i OBOS foran.

(2) Andelseier som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere. Overføring av andel etter at andelseier har benyttet forkjøpsrett til en ny andel, utløser forkjøpsrett selv om andelen overføres til noen som faller inn under persongruppen omhandlet i vedtektenes punkt 3-4, jf. lov om borettslag § 4-12. Forkjøpsrett kan likevel ikke gjøres gjeldende dersom andelen overføres:

- på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller
- ved opphør av husstandsfellesskap dersom partene har bodd sammen i minst 2 år, eller de har, har hatt eller venter barn sammen

3-3 Behandlingsregler og frister

(1) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i pkt 3-1 får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i pkt 3-3(2), jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

(2) Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til borettslaget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

(3) Ved forhåndsvarsel har borettslaget rett til å kreve et vederlag på opp til 5 x Rettsgebyret. Blir forkjøpsretten gjort gjeldende, betales vederlaget tilbake.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider eller på annen lignende måte.

(5) Borettslagets krav om å gjøre forkjøpsretten gjeldende på vegne av forkjøpsberettigede skal settes frem skriftlig for avhenderen og erververen av andelen, eller for eiendomsmegler eller eventuelt fullmektig som har hatt ansvaret for salget.

3-4 Rettsovergang til nærstående

Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren, til person som har leid boligen i kraft av å være arbeidstaker hos andelseier eller til person som har leid den bolig andelen nå er knyttet til av borettslaget. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) Borettslaget disponerer til sammen 31 garasje plasser i eierseksjonssameiets garasjekjeller. Disse er knyttet til 31 av leilighetene i borettslaget og er ikke omsettelige. 3 av disse garasjeplassene er tilpasset handikappede, og er derfor noe bredere enn de andre. Andelseiere som disponerer disse plassene (uten dokumentert behov) må akseptere å bytte plass dersom en annen andelseier kan dokumentere at han eller noen i husstanden har behov for handikaplass. Dersom andelseier har montert ladepunkt for elbil på en HC-tilpasset plass og må flytte til annen plass skal borettslaget bære kostnaden for flytting av ladepunktet.

Styret i borettslaget kan fastsette nærmere regler om omfordeling av disse garasjeplassene.

(5) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseier kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
- andelseieren er en juridisk person,
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

(2) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis én eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

(5) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

(6) Framleie av parkeringsplass i felles garasjeanlegg er kun tillatt til andelseiere i Økernly Borettslag. Det er ikke tillatt å leie ut til andre/utenforstående. Styret skal ha beskjed om ny leietaker før leieforholdet trer i kraft. Dette gjelder ikke ved bruksoverlating av andeler som har parkeringsplass.

En slik utleie kan kun skje under forutsetning av at dersom beboer med dokumentert behov får tildelt HC-plass gjennom omdisponering skal dette ha fortrinnsrett.

(7) Korttidsutleie av leiligheter er tillatt inntil 30 døgn pr kalenderår i henhold til borettslagsloven bestemmelser. Slik utleie skal meldes til styret i forkant av hvert leieforhold, med starttidspunkt og varighet,

Ved korttidsutleie er det ikke anledning for leietakerne å benytte gjesteparkering med leilighetens parkeringskort.

4-3 Bygningsmessige arbeider

(1) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser mv. - er ikke tillatt uten styrets forutgående skriftlige samtykke.

(3) Andelseier kan ikke gjøre omfattende endringer/ombygginger i leilighetens planløsning og innredning uten styrets forutgående skriftlige samtykke. Styret kan ikke nekte slike forandringer uten saklig grunn. Andelseier må ta kontakt med styret ved usikkerhet knyttet til hva som er å regne som omfattende endringer.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på veranda, balkong og lignende.

(4) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

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

(7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(8) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen, selv om det skulle vært utført av den forrige andelseieren.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

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

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

(3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

(4) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.

(2) Når særlige grunner taler for det, skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.

(3) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt.

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med én måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

7-2 Pålegg om salg

(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

(2) Borettslaget kan kreve andelen solgt dersom andelseier melder seg ut av boligbyggelaget.

7-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to til fire andre medlemmer med minst to varamedlemmer. De åtte leilighetene nevnt i punkt 2-1 (4) har rett til å få oppnevnt et medlem i styret.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret skal velge nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

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

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig i borettslaget
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor

- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen
- Valg av delegert med vara til OBOS BBLs generalforsamling

9-5 Møterett

Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

9-6 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-7 Stemmerett og fullmakt

Hver andel gir rett til én stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn én andel har likevel bare én stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis én stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier.

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i pkt. 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer, skal regnes som valgt.

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i borettslaget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andelseiere eller borettslaget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra OBOS, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

(3) Følgende punkter i vedtektene kan ikke endres uten samtykke fra Oslo kommune:

Punkt 2-1 (4), 2-2 (3), 2-2 (4), 3-1 (2), 8-1 (1) og 11-1 (3).

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene, gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.

HUSORDENSREGLER FOR

ØKERNLY BORETTSLAG

VEDTATT AV STYRET I MARS 2012
SIST ENDRET PÅ ORDINÆR GENERALFORSAMLING 24. APRIL 2014

Et borettslag utgjør et fellesskap som beboerne hver for seg og sammen har ansvaret for. Et godt forhold mellom beboerne utvikler seg best ved at man tar direkte kontakt med hverandre og ikke stiller større krav til andre enn til seg selv. Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for hverandre og at alle bidrar til å lage et godt bomiljø.

§ 1 Husordensreglene

Andelseier plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden og andre som gis adgang til boligen. Vesentlige brudd på husordensreglene er å anse som mislighold av andelseiers forpliktelser overfor borettslaget. Andelseiers forpliktelser følger av borettslagsloven og borettslagets vedtekter. Som vesentlig brudd regnes blant annet utilbørlig oppførsel som skaper vesentlig ulempe eller sjenanse for andre.

§ 2 Ro

Andelseier plikter å sørge for ro og orden i og uten for boligen samt på fellesområdene. Det må vises særlig hensynsfullhet slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres.

Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy må skje til tider der det er til minst mulig sjenanse for naboene. På søndager og helligdager bør støyende arbeider unngås.

Skal det arrangeres selskapelige sammenkomster i boligen bør naboene varsles på forhånd.

§ 3 Bruk av uteområdene

Lufting og tørking av tøy kan skje på balkonger og uteplasser så fremt det ikke er til sjenanse for naboene.

Ved grilling må det tas særskilt hensyn til naboene. Det er ikke tillatt å grille med kullgrill på balkongene.

§ 4 Parkering

Parkering skal kun skje på anviste plasser i felles garasjeanlegg.

Parkerte kjøretøy skal fjernes fra plassen når det er nødvendig, for eksempel for å gi tilgang til håndverkere i forbindelse med arbeider i bygget eller i forbindelse med renhold. Dette varsles med oppslag i garasjene. Styret kan bestemme at eventuelle merkostnader som følge av at kjøretøy ikke er fjernet skal belastes den enkelte.

Det skal ikke oppbevares dekk eller andre gjenstander på plassene. Lagring av uregistrerte kjøretøy i mer enn 6 måneder er ikke tillatt uten styrets godkjenning.

Ved brudd på denne regelen kan styret kreve at gjenstander/kjøretøy fjernes, og om nødvendig sørge for at det blir fjernet.

Det skal kun monteres og brukes ladepunkt for el-bil/hybrid godkjent av styret

§ 5 Dyrehold

Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse for de øvrige beboerne. Dyrehold tillates kun etter søknad til styret og undertegning av borettslagets dyreholdserklæring.

Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

1. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område. Utekatt er ikke tillatt. Innekatt er tillatt på følgende betingelser:

Innekatter skal ikke gå fritt eller luftes i gangen eller på borettslagets område. De skal være innendørs i beboerens leilighet og ikke være til sjenanse for øvrige beboere i borettslaget. Katten skal fraktes i bur eller bånd.
2. Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.
3. Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.
4. Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for en hver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom, f. eks. oppskraping av dører og karmen, skade på blomster, planter, grøntanlegg m.v.
5. Kommer det inn skriftlige berettigede klager over at et dyrehold sjenerer naboer gjennom lukt, bråk etc. eller på annen måte er til ulempe, f. eks. gir allergiske reaksjoner eller skaper redsel eller angst, kan styret kreve dyret fjernet hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgir styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.

§ 6 Antenner

Etter søknad til styret kan det gis tillatelse til oppsetting av antenner. Det tillates ikke satt opp parabol/ eller andre antenner som virker skjemmende eller som er skadelig for bygningene.

(2) Styret har inngått avtale med firmaet Lunex/Markisemannen. Markiser kan kun monteres på balkong og kun etter den standard og plassering, og de farger som er avtalt med leverandør. Bestilling til rabatterte priser og montering skjer ved direkte avtale mellom andelseier og leverandør.

§ 7 Sjøppel

Sjøppeldunker er kun beregnet til husholdningsavfall. Sjøppelposer skal være grundig knyttet igjen. Papir skal sorteres ut og kastes i egne beholdere. Glass og andre farlige gjenstander må beboerne kaste i egne beholdere for dette formålet. Det må ikke settes avfall utenfor søppelcontainerne.

§ 8 Endring av husordensreglene

Husordensreglene kan endres av borettslagets generalforsamling. Vedtak om endring skjer med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Forslag av endring av reglene må sendes styret innen den frist som fremgår av borettslagets vedtekter. Generalforsamlingen kan ikke behandle endringsforslag som ikke er nevnt i innkallingen.

Søknad om dyrehold

Undertegnede adresse søker herved om rett til å holde

.....

Erklæring

1. Jeg er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område.
2. Jeg forplikter meg til straks å fjerne ekskrementer som mitt husdyr måtte etterlate på eiendommen.
3. Jeg påtar meg å holde dyret borte fra lekeplasser og sandkasser.
4. Jeg erklærer meg ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som mitt husdyr måtte påføre person eller eiendom, for eksempel oppskraping av dører og karmen, skader på blomster, planter, grøntanlegg m.v.
5. Jeg er innforstått med at dyreholdet vil kunne bli til ulempe eller sjenanse for beboere. Dersom det fremsettes skriftlige berettigede klager over at dyreholdet sjenerer naboer gjennom lukt, bråk, etc. eller på annen måte er til ulempe, for eksempel gir allergiske reaksjoner eller skaper redsel eller angst, forplikter jeg meg til å fjerne dyret hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgjør styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.
6. Jeg erklærer meg villig til å godta de endringer i dyreholdsbestemmelsene som generalforsamlingen/ styret vedtar.
7. Denne erklæring betraktes som en del av ordensreglene og leiekontrakten. Brudd på erklæringen blir å betrakte som mislighold av leiekontrakten.

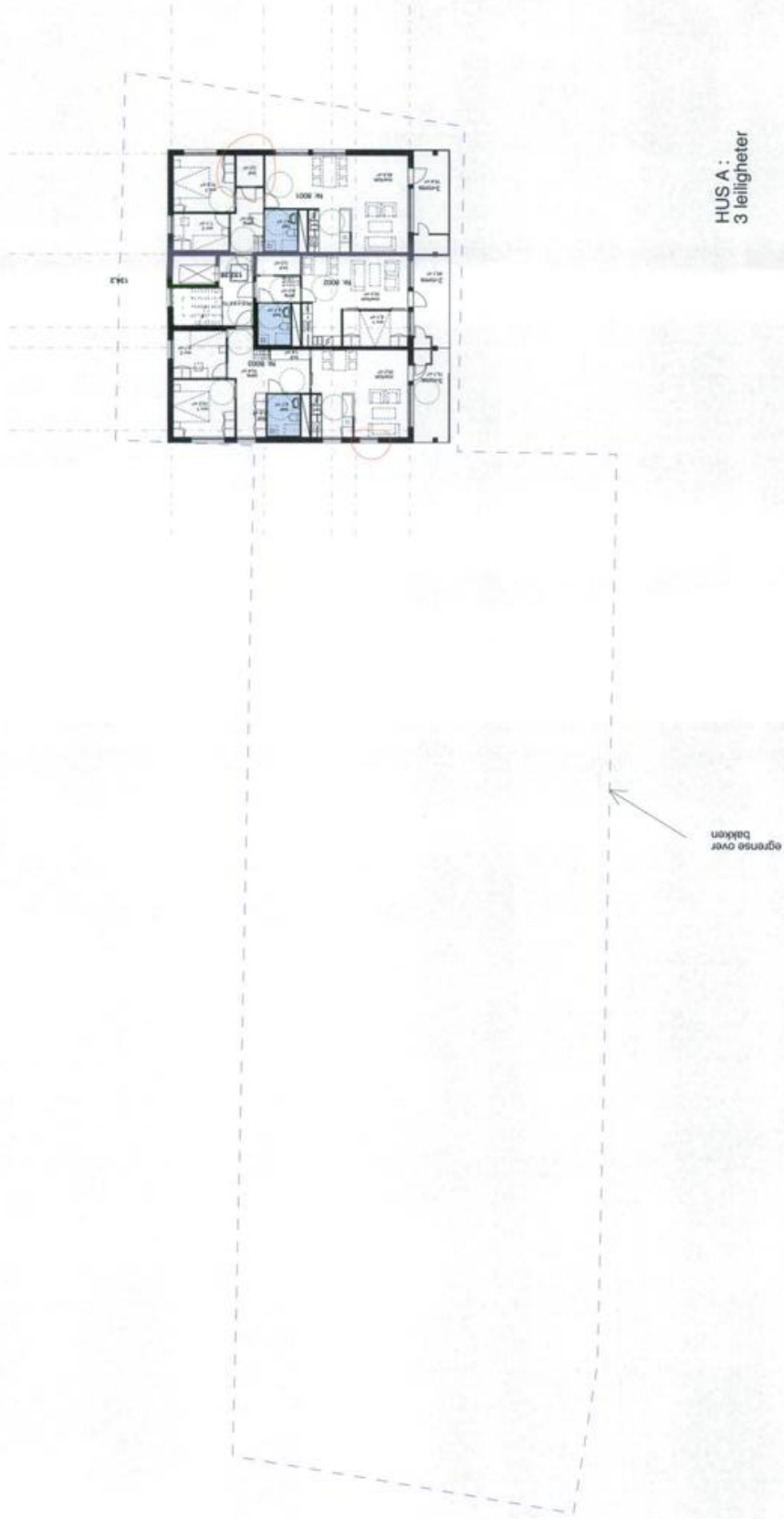
....., den/..... Andelseiers underskrift:

....., den/ Medeiers underskrift:

Styrets tillatelse/avslag

1. Styret gir tillatelse til å holde på de underskrevne vilkår.
 2. Styret avslår søknaden på grunn av
-, den/..... Styrets leder:

E 11



HUS A :
3 leiligheter



FAKA-ARK 09019 OBOS Nye Hjerm <small>Østern Torgvei 10, 0405 Østern Nye Hjerm, 0120 Oslo</small>	DATO OPPRETTEDE 03.12.09	TEINET KL	KONTROLLERER IR	GODKJENT AA	SÅLLESTOKK A3 1:250/ A1 1:125	REVISJON nytt vindu, boder justert	REVISJONSDATO 08.03.10	PROSJEKT Boliger og barnehage Økern Torgvei 5, gnr.123, bnr.799	TITTEL plan 8. etasje	TEGNER A 25-28	REVISJON D
	ARKITEKTSKAP <small>post@arkitektskap.no www.arkitektskap.no</small>			RAMMESØKNAD							



Oslo kommune
Plan- og bygningssetaten

Arkitektskap AS
Torggata 33
0183 OSLO

Dato: 11.09.2015

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200914538-83 Saksbch: Paul L. V. Koefoed
Oppgis alltid ved henvendelse

Arkivkode: 531

Byggeplass:	ØKERN TORGVEI 5 - 7	Eiendom:	123/799/0/0
Tiltakshaver:	Økern Torgvei Boliger ANS c/o OBOS nye hjem AS	Adresse:	Postboks 6666 St. Olavs plass, 0129 OSLO
Søker:	Arkitektskap AS	Adresse:	Torggata 33, 0183 OSLO
Tiltaksstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

FERDIGATTEST - ØKERN TORGVEI 5 - 7

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Den dokumentasjon som er fremlagt i brev av 14.08.2014 bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

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 tilfredsstillende gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

Støymåling av 13.08.2015 bekrefter at støy som følge av at vifter fra nabobygg har opphørt, grunnet at første etasje av nabobygget er bruksendret fra industri til dagligvarebutikk (vår ref. (saksnr.) 201501327). Målingene viser at støyforholdene utenfor vindu og på uteoppholdsarealer nå tilfredsstillende krav til lydnivå. 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.



Plan- og bygningssetaten

Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbc.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180

Kundesenteret: 23 49 10 00

Telefaks: 23 49 10 01

E-post: postmottak@pbc.oslo.kommune.no

Bankgiro: 1315.01.01357

Org nr.: 971 040 823 MVA

Dersom behandling av klage medfører at kommunens vedtak blir opphevet eller omgjort og nytt vedtak innebærer at tiltaket må rettes, må eventuell ny ferdigattest utstedes på bakgrunn av sluttkontroll av endringen av tiltaket.

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

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

Sluttrapport for avfallshåndtering

Sluttrapport for forurenset grunn er ferdigbehandlet 16.03.2012.

Sluttrapport for forurenset grunn

Sluttrapport for avfallshåndtering er ferdigbehandlet 18.06.2012.

Klageadgang

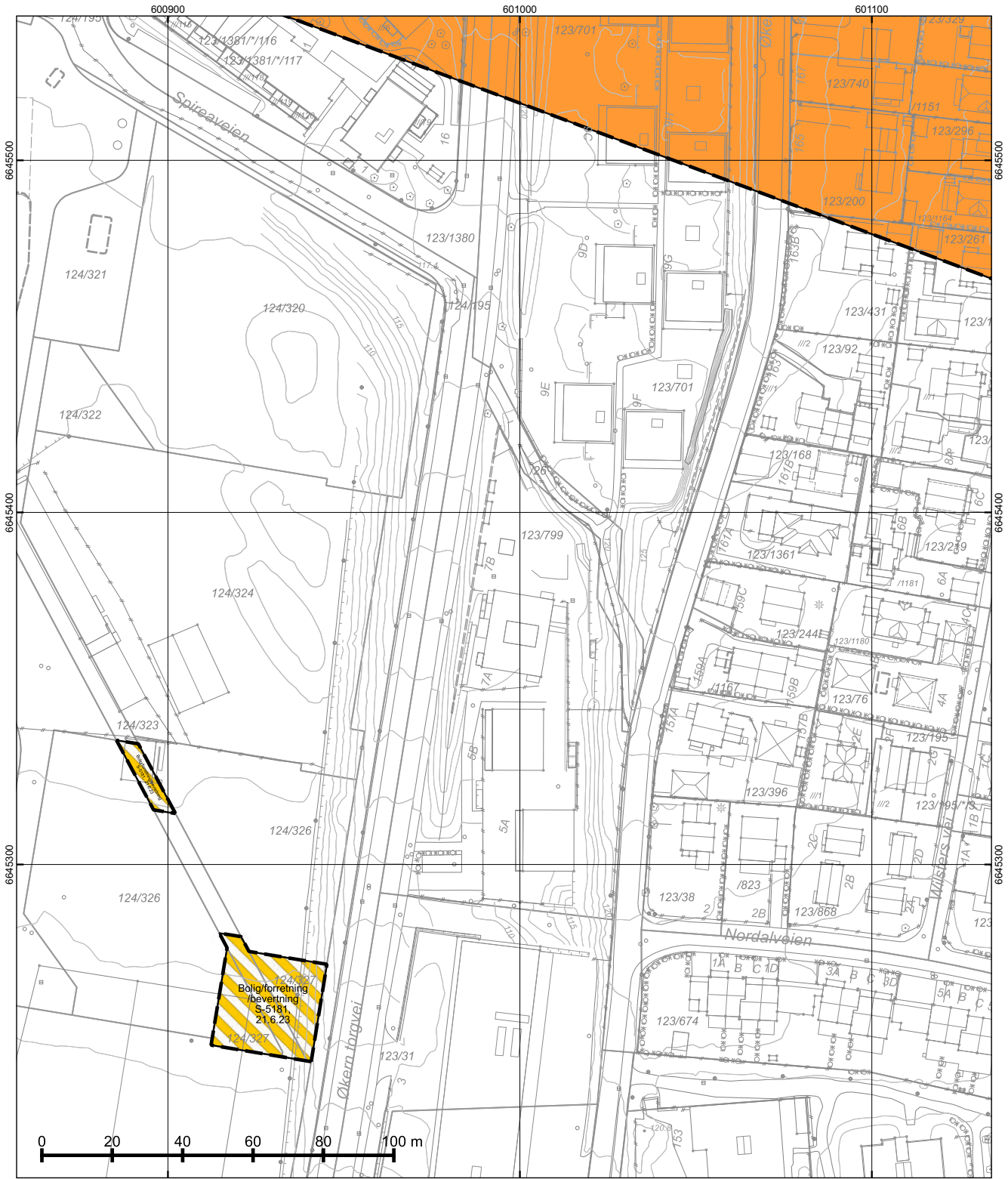
Dette vedtaket kan påklages, og fristen for å klage er tre uker. Se våre nettsider <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/> for mer informasjon.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 2, tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 11.09.2015 av:

*Paul L. V. Koefoed - Saksbehandler
Marianne Knutssøn Lindeberg - enhetsleder*

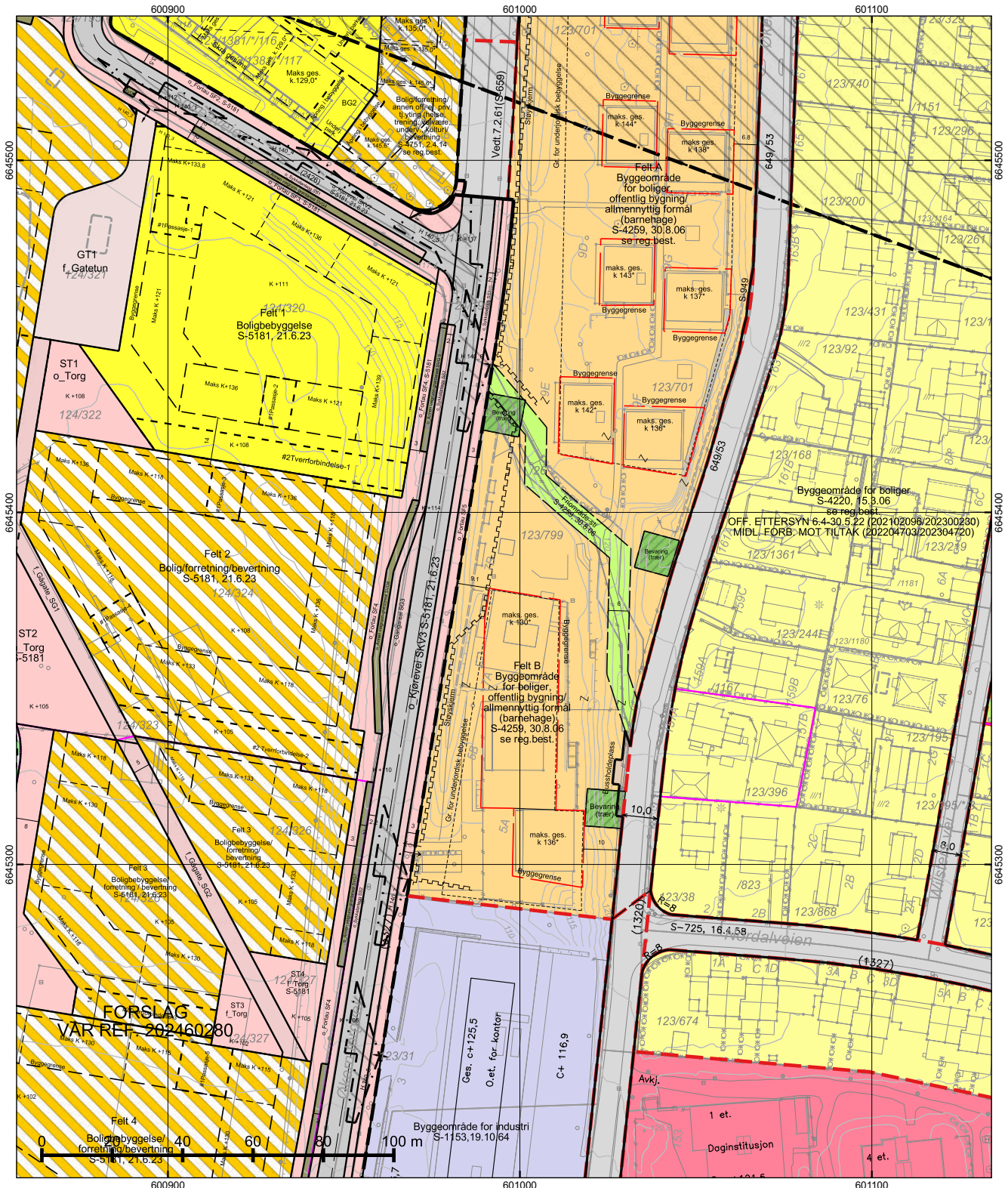
Kopi til:
Økern Torgvei Boliger ANS c/o OBOS nye hjem AS, Postboks 6666 St. Olavs plass, 0129 OSLO,
kristoffer.eriksen@obos.no



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


© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 <p>Dato: 05.03.2026 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32 Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3</p>	Reguleringskart		<p>Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.</p> <p>Se tegnforklaring på eget ark</p>
	<p>- Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2 - Gjeldende kommunedelplaner: KDP-15, KDP-17 - Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. - Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.</p>		
	<p>PlottID/Best.nr: 154064/ 86528003</p>	<p>Deres ref.:</p>	
	<p>Adresse: Økern torgvei 5</p>	<p>Kommentar:</p>	
<p>Gnr/Bnr: 123/799</p>			

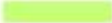











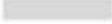









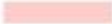























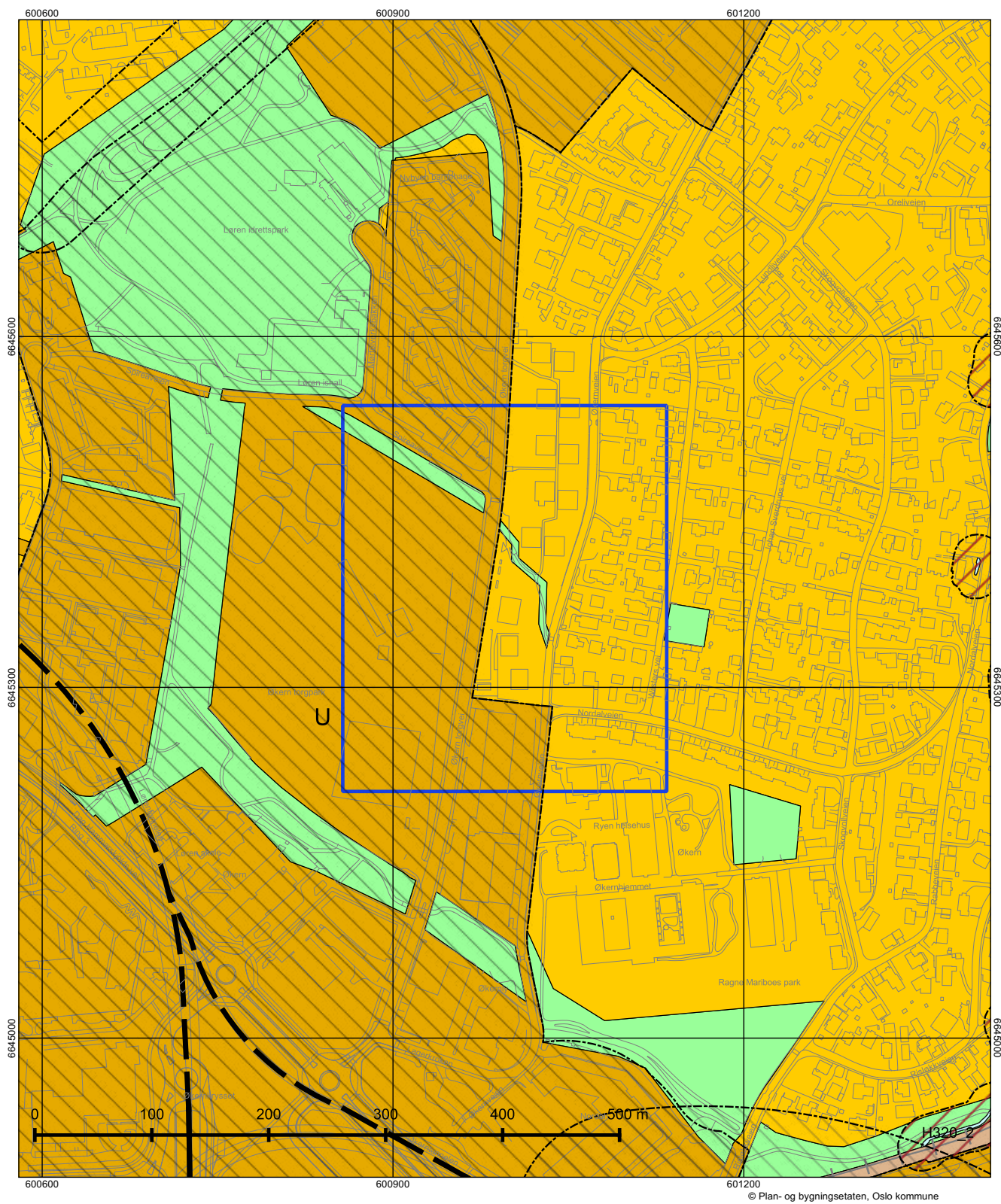
*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 <p>Dato: 05.03.2026 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistans 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32 Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3</p>	Reguleringskart		<p>Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyden på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.</p> <p>Se tegnforklaring på eget ark</p>
	<p>- Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1 - Gjeldende kommunedelplaner: KDP-15, KDP-17 - Naturangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. - Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.</p>		
	<p>PlottID/Best.nr: 154064/ 86528003</p>	<p>Deres ref.:</p>	<p>Kommentar:</p>
	<p>Adresse: Økern torgvei 5</p>	<p>Gnr/Bnr: 123/799</p>	

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	40 - Friområde/park		Byggegrense
	41 - Turvei/skiløype		Bygningens avgrensning i beb. plan
	110 - Bolig m.tilh. anlegg		Byggegrense
	148 - Bolig/offentlig		Bebyggelse som forutsettes fjernet
	150 - Industri m.tilh.anlegg		Regulert senterlinje
	160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg		Regulert støyskjerm
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn		Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
	314 - Holdeplass for buss/trikk/taxi		
	1110 - Boligbebyggelse		Oppheving av eiendomsgrense
	1541 - Vannforsyningsanlegg		Inn-/utkjøring
	1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål		Avkjørsel
	2011 - Kjøreveg		
	2012 - Fortau		
	2013 - Torg		
	2014 - Gatetun		
	2015 - Gang-/sykkelveg		
	2016 - Gangveg/gangareal/gågate		
	2017 - Sykkelveg/-felt		
	2019 - Annen veggrunn - grøntareal		
	3800 - Kombinerte grønnstrukturformål		
	668 - Spesialområde bevaring annet		
	RbBevaringGrense		
	RpBestemmelseOmråde		
	RpBestemmelseGrense		
	RpSikringSone		
	RpSikringGrense		
	76 - Felles underjordisk anlegg		
	913 - Formålavgrensning		
	930 - Reguleringslinje		
	Formålgrense		
	Foreløpig plan		
	Piangrense (gammel lov)		
	Piangrense (ny lov)		
	RpRegulertHøyde		




Oslo
 Dato: 05.03.2026
 Målestokk 1:3000
 Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
 PlottID/Best.nr: 154064/86528003
 Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.



Tegnforklaring - kommuneplan

	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 - Elveflom
			H390 - Deponi



S-4259

Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for gnr. 123 bnr. 26, 701 og 799.
Økern torg vei 5, 7 og 9.

Vedtaksdato: 30.08.2006

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: [200400632](#)

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: 200400632

Dokumentet består av 3 side(r) inkludert denne.



Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

**REGULERINGSBESTEMMELSER FOR ØKERN TORGVEI 5, 7 OG 9,
GNR. 123, BNR. 26, 701 og 799****§ 1. Avgrensning**

Det regulerte området er vist på plankart merket OP3-200400632 datert 10.06.2005, revidert 05.01.2006.

§ 2. Formål

Området reguleres til:

- byggeområde: bolig, offentlig bygning/allmenntilgjort formål (barnehage) (felt A og B)
- offentlig trafikkområde: bussholdeplass
- friområde: sti
- spesialområde: bevaring (trær)

§ 3. Utnyttelse

For felt A skal tillatt bruksareal T – BRA ikke overstige 14 900 m².

For felt B skal tillatt bruksareal T – BRA ikke overstige 5 500 m².

Areal helt under terreng medregnes ikke i T-BRA.

§ 4. Plassering og høyder

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrense og de maksimale høyder som vist på plankartet.

Underjordisk bebyggelse skal plasseres innefor grense for underjordisk bebyggelse. Balkonger, terrasse, understøttende altaner og karnapper kan krages ut over byggegrensen med inntil 2,40 meter. Takene skal vurderes som del av byens taklandskap og behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Ved nybygg og ombygginger skal tekniske anlegg som heisoppbygg og ventilasjonsanlegg integreres i bygningens hovedvolum og ha en samlet takform.

Det skal etableres en 4-avdelings barnehage innenfor planområdet. Barnehagens uteareal skal være tilgjengelig for beboerne utenom barnehagens åpningstid.

§ 5. Leilighetsfordeling

Minimum 60 % av leilighetene skal være treroms eller større. Det skal ikke være ensidige orienterte leiligheter mot nord eller nordøst.

§ 6. Krav til uteoppholdsareal

For hver boenhet skal det avsettes minimum 25 m² utendørs oppholdsareal. Areal for barnehageuteareal, kjøreatkomst og gjesteparkeringsplasser skal ikke medregnes i uteoppholdsarealet. Det tillates kun oppsatt gjerde rundt barnehagens uteareal.

§ 7. Avkjørsel og parkering

Planområdet skal ha avkjørsler fra Økern Torgvei som vist med piler på plankartet. Parkeringsplasser skal opparbeides i underjordisk parkeringsanlegg for hvert av feltene. Antall parkeringsplasser skal følge parkeringsnormen for Oslo, "Den tette byen", vedtatt 27.11.2002. Minimum 5 % av parkeringsplassene skal utformes for bruk av bevegelsehemmede.

§ 8. Utomhusplan

Sammen med søknad om tillatelse til tiltak etter plan- og bygningslovens § 93, skal det innsendes detaljert plan for den ubebygde delen av tomta. Utomhusplanen skal være i målestokk 1:200 og blant annet vise utforming av støyskjerm mot Økern Torgvei, terrengkråning mot Økernveien, finmasket gangveinett, lekeareal, parkeringsplasser på terreng, trapper og gangbruer. Universell utforming skal legges til grunn for tiltaket og tilhørende uteareal. Utomhusplanen skal vise plan for håndtering av overvann på egen grunn. Utomhusplanen skal godkjennes samtidig med rammetillatelse. Uteoppholdsarealene skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent plan før midlertidig brukstillatelse gis.

§ 9. Bevaring av trær

Eksisterende vegetasjon innenfor planområdet skal i størst mulig grad bevares. Enkeltstående trær innenfor avmerkete områder vist på plankartet skal bevares.

§ 10. Friområde

Det reguleres en gangforbindelse gjennom byggeområdet mellom felt A og felt B fra Økernveien til Økern Torgvei. Utforming og endelig trasé skal tilpasses opparbeidelsen av utearealet mellom feltene A og B.

§ 11. Miljøforhold

Støynivåer skal ikke overstige støygrensene i Miljøverndepartementets retningslinjer T-1442, tabell 2 på utendørs leke- og oppholdsarealer. Til grunn for avbøtende tiltak skal det foreligge en støyfaglig utredning som skal ligge ved søknad om rammetillatelse. Støytiltak skal være ferdigstilt før midlertidig brukstillatelse gis.

§ 12. Rekkefølgebestemmelser

Midlertidig brukstillatelse skal være gitt for barnehagen før boligene gis slik tillatelse.

Det skal opparbeides og sikres trygg gangforbindelse gjennom planområdet i anleggsperioden. Friområdet med turvei skal være opparbeidet før det gir midlertidig brukstillatelse for siste byggetrinn felt A.



64953

Reguleringsplan for Refstad - Økern - Løren, Gnr.84 Bnr.123 og 124.

64953 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 10.11.1953

Vedtatt av: Byplanrådet

Vedtaksdokumenter: [195303386](#)

Lovverk: BL 1924

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.



Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

S-5181

Saken gjelder: Detaljregulering med konsekvensutredning og med reguleringsbestemmelser for Økern torgvei 6, Spireaveien 20 og Ulvenveien, Økern

Vedtaksdato: 21.06.2023

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Lovverk: PBL 2008

Høydereferanse: NN2000

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer:

Saken består av 23 side(r) inkludert denne.



Plan- og bygningsetaten

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

Telefon: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01

Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Internett: www.pbe.oslo.kommune.no

OSLO KOMMUNE

Reguleringsbestemmelser for Økern torgvei 6. m.fl.

(Gnr.124 bnr.194/146/193/189/208/190/191/192/88/195 + Gnr.123 bnr. 470/1380/701)
Kartnummer ONOR-201607804 [25.05.2021] - Revidert 20.12.2022

Planens hensikt

Hensikten med reguleringsplanen med tilhørende bestemmelser er å utvikle Økern torgvei 6 med flere med boliger, grønnstruktur, skole med andre idrettsanlegg (flerbrukshall), barnehage og tilhørende infrastruktur (torg, veier, gang- og sykkelforbindelser, gatetun m.m).

Fellesbestemmelser

1 Fellesbestemmelser for hele planområdet

1.1 Utforming

Ny bebyggelse og uterom skal gis en utforming av høy arkitektonisk og materialmessig kvalitet. Utformingen skal være varig, tidløs, fleksibel og funksjonell, og samtidig stimulere og engasjere rent visuelt. Utbyggingen skal til enhver tid møte fremtidens behov og utfordringer, og legge vekt på å bygge energieffektivt, miljøvennlig og universelt utformet. Ved planting av vegetasjon i hele planområdet skal hensynet til pollinerende insekter og biomangfold vektlegges

1.2 Overvannshåndtering

Overvann skal tas hånd om etter 3-trinnstrategien utdypet i veileder for overvannshåndtering og etter det til enhver tid anbefalte klimapåslag. Dagens klimapåslag for korte intense regn er definert i «Klimaprofilen for Oslo og Akershus» og skal være minimum 40 %, eller til enhver tid anbefalte klimapåslag.

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

Trinn 2: Større nedbørsmengder skal håndteres lokalt og i størst mulig grad åpent.

Overvannet skal forsinkes og fordrøyes ved bruk av regnbed, blågrønne tak, grøfter, åpne kanaler og fordrøyningsarealer og lignende.

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

Ved søknad om rammetillatelse skal det være dokumentert i utomhusplan, byggeplan, landskapsplan, tilhørende notat og beregninger at tilstrekkelig lokal overvannshåndtering og snølagring er ivaretatt. Valgte løsninger skal begrunnes. Eksisterende dreneringslinjer, bekker eller fuktdrag gjennom planområdet skal hensyntas. For bebyggelse og anlegg skal overvann i trinn 1 og 2 håndteres innenfor delfeltens formålsgrenser og parkeringskjellere sikres mot vann fra gate eller fortau.

Sammen med søknad om rammetillatelse skal eventuelle avvik være utredet og dokumentert. Påslipp av overvann til kommunalt forvaltet areal/ avløpsledning tillates ikke. Urenset overvann fra anleggsfasen tillates ikke ført inn på kommunens ledningsnett eller til resipient. Håndtering av overvann under anleggsperioden skal også dokumenteres ved rammesøknad.

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det sendes inn en felles overvannsplan for hele planområdet.

1.3 Terrengbehandling

Terreng høyder i FELT O-4 skal være i henhold til kotehøyder på reguleringsplankartet, med unntak av mindre terrengbearbeiding (+/-0,5 m) for å sikre god overvannshåndtering og tilgjengelighet.

Det skal etableres tre forbindelser øst-vest (#2 Tverrforbindelser 1-3) som forserer terrengforskjellen mellom grønnstrukturen og Økern torgvei med trapper og ramper opp til Økern torgvei. Det skal også etableres en tilnærmet flat diagonal forbindelse (gågate f_SG1 og f_SG2) fra Økern torgvei til FELT O.

1.4 Anleggsperiode

Det tillates ikke gravearbeider eller andre tiltak som kan skade trærne som er markert med hensynssone H560_1 og H560_2. Dette gjelder både trærnes røtter, stamme og krone. I anleggsperioden skal det etableres fast plassert byggegjerde som sikrer trærne. Gjerdet skal plasseres minimum langs hensynssonens ytterkant. Det er ikke tillatt med kjøring med maskiner eller lagring av utstyr, materialer, kjemikalier e.l. innenfor gjerdet. Til søknad om igangsettingstillatelse skal trepleier/arborist uttale seg til gjerdets plassering. Gjerdet skal stå fast montert i hele byggefasen fram til arealet skal ferdigstilles.

Sammen med søknad om igangsettingstillatelse skal det legges ved en anleggsplan. Planen skal bl.a. vise midlertidige og permanente omlegginger av trafikkmønster, adkomster, varelevering og sykkel- og gangforbindelser. Planen skal vise hvordan trafikksikkerheten for gående og syklende blir ivaretatt, og skal beskrive avbøtende tiltak. Det skal sikres adkomst gjennom park og/eller turvei i anleggsperioden.

1.5 Krav om fossilfrie bygge- og anleggsplass

Bygge- og anleggsplassen skal være fossilfri.

Alle maskinene på bygge- og anleggsplassen, herunder aggregater og kompressorer, skal bruke elektrisitet, bærekraftig biodrivstoff eller andre klimanøytrale og bærekraftige energikilder. Kjøretøy som benyttes til transport av anleggsmaskiner, bygningmaterialer, løsmasser og lignende til og fra bygge- og anleggsplassen er unntatt fra kravet om bruk av fossilfritt drivstoff. Unntaket gjelder ikke for frakt internt på bygge- og anleggsplassen. Sammen med søknad om rammetillatelse skal det foreligge en redegjørelse for hvordan kravet om fossilfri bygge- og anleggsplass skal oppfylles.

1.6 Nettstasjon

Energi-/nettsentraler for FELT O er kun tillatt lokalisert innenfor gatetun (f_GT1). For FELT1-4 tillates energi-/nettsentraler lokalisert integrert i bebyggelse og/eller på f_GT1.

Energi-/nettsentraler skal ha fri tilgang på en side. Det skal dokumenteres at uteoppholdsareal, rom for varig opphold, og andre areal tenkt til varig opphold ikke overstiger til enhver tid gjeldende grenseverdier for elektromagnetisk stråling.

1.7 Beplantningsplanen

Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det sendes inn en beplantningsplan i målestokk 1:200/1:100 som viser trær og beplantning på terreng og tak. Sammen med planen skal det redegjøres for valg av trær og vinddempende sjiktet vegetasjon, og hvordan dette sikrer høy komfortgrad for uteopphold på tak og terreng. Planområdet skal beplantes med et

arts mangfold av trær, busker, gress og/eller staudegressarter. Det skal brukes lokale/stedstilpassede arter som er allergivennlige, og som gir gode forhold for pollinerende insekter. Beplantningsplanen skal godkjennes samtidig med rammetillatelse for tiltak i planområdet.

2 Fellesbestemmelser for angitte felter (Bebyggelse og anlegg og Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur)

2.1 Tilgjengelighet med offentlig kjøretøy

Alle felter (FELT 0-4), gatetun (f_GT1), torg (o_ST1, 2 og 5, f_ST3-4) og gågate (f_SG1 og f_SG2) skal kunne benyttes av utrykningskjøretøy. FELT 0-4 (med unntak av #2 Tverrforbindelser 1-3), gågate (f_SG1 og f_SG2) og gatetun (f_GT1) skal kunne benyttes av renovasjonskjøretøy. Det skal være fri kjørebane med minste bredde 3,5 meter inkl. skulder og nødvendig breddeutvidelse i kurver og kryss. Der brannbil skal inn under bebyggelse skal det sikres fri høyde på minimum 3,9 meter.

Bestemmelser til arealformål

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

3.1 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anleggsformål (boligbebyggelse (felt1)) og kombinert bebyggelse- og anleggsformål (bolig/forretning/bevertning (felt 2-4)), (undervisning/andre idrettsanlegg (flerbrukshall)/barnehage) (felt 0)

Vertikalnivå 1:

3.1.1 Parkeringskjeller

Det tillates parkering til boligformål for FELT 1-4 under torgarealene f_ST3 og f_ST4 og f_SG2 med utstrekning som vist på plankart under grunnen (vertikalnivå 1).

Vertikalnivå 2:

3.1.2 Plassering, høyder og utnyttelse

Total BRA for hele planområdet er 82 850 m².

Bebyggelsen skal oppføres innenfor regulerte byggegrenser og regulerte høyder som vist på plankartet. Der byggegrenser ikke er vist, er byggegrensen lik formåls grensen.

Følgende arealer i planen skal ikke medregnes i beregningen av bruksareal:

- Parkering, tekniske anlegg e.l. under terreng.
- Teoretiske plan for rom med større takhøyde enn 4,9 meter.

Skjæringen mellom ytterveggens ytre flate og takflaten skal ligge minimum 1,5 meter under maksimum regulert høyde for samtlige bygg, med unntak av volumer innenfor de to sydligste byggegrensene på øvre nivå skole, karreer innenfor boligfeltene, og nordvestre tårn i FELT 1, der takflaten skal ligge minimum 3,0 meter under maksimum regulert høyde. Over skjæringen og innenfor maksimal høyde tillates det oppført heis- og trapperom, tekniske rom, parapet, rekkverk, pergola, skjermvegger, drivhus og plantekar innenfor de krav og maksimal utstrekning som spesifisert under deltfeltene.

Tekniske installasjoner på tak skal ligge minimum 3,0 meter tilbaketrukket fra fasadeliv. For FELT 0 tillates etablert solceller nærmere enn 3,0 meter fra fasadeliv. Disse kan plasseres på volumer på øvre nivå i nord og øst. Solceller skal være integrert i det helhetlige arkitektoniske konseptet.

Ved søknad om rammetillatelse skal det foreligge dokumentasjon som viser et helhetlig konsept for solceller og hvordan konseptet er integrert i det helhetlige arkitektoniske konseptet.

3.1.3 Utforming

Takene skal vurderes som del av byens taklandskap og behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Ved nybygg og ombygginger skal bygningsmessige elementer som trapp-/heishus, rekkverk og eventuelle tekniske installasjoner m.m. innlemmes i den arkitektoniske utformingen.

3.1.4 Parkering

Følgende parkeringsdekning skal gjelde:

Bilparkeringsdekning:

Bolig: Fra 0,35 - 0,5 plasser per 100 m² BRA bolig.

Forretning og bevertning: maksimum 0,5 plasser per 100 m² BRA

Undervisning: minimum 2 stk. HC-plasser

Barnehage: minimum 2 stk. HC-plasser

Det tillates parkeringskjeller under FELT 1-4. For boligene skal minimum 5 prosent av bilparkeringsplassene være tilpasset personer med funksjonsnedsettelse. Minimum 50 prosent av bilene skal ha tilgjengelig strømuttak, med mulighet for å tilrettelegge samtlige parkeringsplasser for ladning av elbiler på et senere tidspunkt.

Sykkelparkering:

Boliger: minimum 3,5 plasser per 100 m² BRA bolig

Forretning og bevertning: minimum 3,0 plasser per 100 m² BRA

Undervisning: minimum 3 plasser sykkelparkering per 100 m² BRA

Barnehage: minimum 20 plasser per 10 årsverk i barnehage.

For boliger uten sykkelparkering under terreng skal det sikres at minst 50 prosent av sykkelparkering skal være overdekket. Minimum 10 prosent av sykkeloppstillingsplassene skal være dimensjonert for transport- eller familiesykler. Det skal avsettes areal for vask og reparasjon av sykkel, samt for oppbevaring av ekstrautstyr i felles anlegg. Ladepunkt for elsykkel skal være lett tilgjengelig.

Undervisning: For skole skal det sikres 50 låsbare sykkelparkeringsplasser innendørs. Ladepunkt for elsykkel skal være lett tilgjengelig. Resterende sykkelparkering for skole skal være åpne sykkelparkeringsplasser ved innganger. Kravet til antall parkeringsplasser skal sikres i utearealene, og minimum 50 prosent skal være opparbeidet ved brukstillatelse.

3.1.5 Varelevering

Varelevering til FELT 0 og 1 tillates kun på f_GT1 via innkjøring fra Spireaveien.

Varelevering til FELT 2-4 tillates kun over FELT 4 og gågate f_SG1 og f_SG2 via innkjøring fra Økern torgvei.

3.1.6 Renovasjon

For bolig og næring skal renovasjon løses som stasjonært avfallssugsystem. Nedkast til avfallssugsystemet kan plasseres innendørs eller utendørs. Utendørs kan nedkastene plasseres frittstående eller i vegg, men avstand fra innganger skal ikke overstige 50 meter.

Midlertidig renovasjonsløsning for FELT 1-4, i form av nedgravde løsninger, tillates fram til avfallssuget er tatt i bruk. Midlertidige renovasjonsløsninger skal plasseres på private arealer og ikke beslaglegge offentlige arealer/torg og møteplasser.

For undervisning og barnehage tillates etablert nedgravde avfallsløsninger innenfor FELT 0. For undervisning tillates også innvendig avfallsløsning langs østre fasade med fri tilgang på en side.

Plassering og løsning av renovasjonsløsninger skal vises på utomhusplan i rammesøknad.

3.1.7 Blågrønn faktor

Planområdet skal oppfylle kravet til blågrønn faktor (BGF) i tett by på 0,7, i henhold til brukerveiledning for blågrønn faktor i boligprosjekter i Oslo, datert 03.02.2020. Parkområde inngår ikke i BGF-beregning i bygge- og anleggsområde.

3.1.8 Miljøfaglige forhold

Støy

Grenseverdier for støy i tabell 2 i retningslinje T-1442/2021 skal gjelde for all bebyggelse i planen, med følgende presiseringer:

1. Alle boenheter skal ha tilgang til utendørs uteoppholdsarealer som tilfredsstillende grenseverdiene for støy i tabell 2 i T-1442/2021.
2. Alle boenheter skal ha en fasade som vender mot stille side som definert iht. T-1442/2021. På denne fasaden må halvparten av oppholdsrom og minimum et soverom etableres.
3. For skole og barnehage skal støynivå på uteoppholdsareal og utenfor fasader tilfredsstillende anbefalte grenseverdier for støy i tabell 2 i T-1442/2021.

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det fremlegges en støyfaglig utredning og nødvendig dokumentasjon på at kravene i denne bestemmelsen kan oppfylles, inklusiv nødvendig støyskjermingstiltak på takterrasser.

Luftkvalitet

Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av lokal luftkvalitet i arealplanlegging T-1520/2012, skal legges til grunn for planlagt utbygging.

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det dokumenteres løsninger som sikrer best mulig innendørs luftkvalitet, og at luftkvalitet ivaretas ved prosjektering av ventilasjonsanlegg og utomhusanlegg.

Vind

Sammen med innsendelse av utomhusplan skal det innsendes dokumentasjon på at uteområder med stasjonær aktivitet oppnår god vindkomfort, slik at opplevd vindhastighet i kroppshøyde ikke overstiger 4m/s. Aktuelle tiltak kan være møbler/vegetasjonsgrupper, terrengbearbeidelser, lokale skjærmer, eller forhøyede rekkverk på takterrasser. Eventuelle rekkverk som forhøyes over skjæringen og innenfor maksimal høyde skal være transparente.

Ved etablering av stasjonær aktivitet (uteservering mm.) langs fasade mot torg/park i FELT 2 tillates etablert lokale skjermingstiltak som kan gi le for vind (sidevind).

Fjernvarme

Tiltak over 1000 m² innenfor områder som omfattes av konsesjon gitt etter energiloven skal tilknyttes fjernvarmeanlegget. På søknadstidspunktet for ramme skal de til enhver tid

gjeldende retningslinjer for bruk av fjernvarme i Oslo legges til grunn. Tiltakshaver kan anvende alternative energikilder eller løsninger dersom det dokumenteres at bruk av disse energimessig og miljømessig er bedre enn fjernvarme.

Kvalitetsprogram for miljø- og energi og massehåndtering

Sammen med søknad om rammetillatelse skal planens kvalitetsprogram for miljø og energi utdypes og redegjøre ytterligere for prosjektets miljøkvaliteter, og oppfølging av dette, med hensyn til sirkulær økonomi, transport, minimering av avfall, sosial bærekraft, energibruk, utslipp, materialvalg og massehåndtering. Programmet skal også beskrive hvordan prosjektets miljøkvaliteter skal følges opp i bygge- og anleggsfasen. Plan- og bygningsetaten skal godkjenne innholdet i programmet.

3.2 Fellesbestemmelser for bolig og kombinert bebyggelse- og anleggsformål (bolig/forretning/bevertning) (Felt 1-4)

3.2.1 Dokumentasjonskrav – lokal stabilitet

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det dokumenteres at lokal stabilitet mot Økern torgvei er ivaretatt, og det skal redegjøres for hvilke sikringstiltak som skal gjennomføres. Sammen med søknad om igangsettingstillatelse skal det dokumenteres hvordan lokalstabiliteten mot Økern torgvei er ivaretatt, og at sikringstiltak/sikringskonstruksjon er gjennomført slik at lokalstabiliteten ikke forverres, hverken i byggefasen eller etter utførelse av tiltak.

3.2.2 Utnyttelse, plassering og høyder

Samlet bruksareal for FELT 1-4 skal ikke overstige 70 550 m² BRA.

All bebyggelse i feltene 1-4 skal opparbeides som karréer med tårnbygg.

Karréer skal oppføres med takflater med kotehøyder som angitt på plankartet. På karréens takflate skal det etableres takhager.

Tårnbygg tillates etablert i henhold til byggegrense og regulert høyde på plankartet. Det tillates takoppbygg (heis- og trapperom, drivhus og tekniske rom) som kan utgjøre maks 20 prosent av takflaten.

Parkeringskjeller under terreng i FELT 1-4 tillates innenfor formåls grensen.

3.2.3 Utforming, funksjons- og kvalitetskrav

Karré og tårnbygg

Det skal være et arkitektonisk karakterskifte mellom baser i form av karréer og tårn. Karréer skal fremstå som solide og bygges i tunge solide materialer (tegl eller lignende), mens tårnene skal ha en lettere karakter med ulikt uttrykk i design, farge- og materialbruk for å oppnå variasjon og individuelt særpreg. Karréens hovedmateriale skal trekkes helt ned til tilstøtende gateplan, uten murer eller lignende som tar opp terrengforskjeller. Fargebruk i tårn skal være i en dempet fargepalett inspirert av Oslos historiske murgårdsbebyggelse med varme, matte farger med lav kulørthet.

Første etasje

Ensidig belyste leiligheter i 1. etasje mot grøntareal og tverrforbindelser skal utformes som toetasjes leiligheter, hvor minst en av etasjene skal være gjennomgående og vendt mot to fasader. Med 1. etasje menes i denne sammenheng de arealene som ligger lavere enn gårdsromsnivå.

Boliger i 1. etasje som vender ut mot felles uteoppholdsareal (gårdsrommet) skal ha direkte utgang til utearealet.

Det tillates private og felles inngangspartier i 1. etasjer fra fortau, gatetun, tverrforbindelser og felles uteoppholdsarealer. Privat skjerming av forhager skal utformes med åpen og inviterende karakter og ikke være høyere enn 1,2 meter.

Leilighetsfordeling og boligtyper

Området skal ha en variert leilighetssammensetning innenfor følgende fordeling:

- Maksimum 30 % av leilighetene kan være mellom 35 -50 m² BRA.
- Minimum 30 % skal være 80 m² BRA eller større, hvorav inntil 20 % kan bygges som kombinasjonsbolig med utleieenhet på ca. 20 m² integrert.
- Det tillates ikke boenheter under 35 m².
- Ensidig nord- og nordøstvendte leiligheter tillates ikke.

Krav til leilighetsfordeling må innfris for hvert enkelt felt.

Alle boenheter skal ha tilgang til internt fellesrom for hvert felt. Fellesrommene skal ha en størrelse på minimum 60 m². Alle fellesrom skal programmeres for ulik bruk og ha gode oppholdskvaliteter.

Det tillates avvik fra leilighetsfordelingen i FELT 1 og FELT 2 ved etablering av sosiale boformer/bofelleskap/studentboliger, tilpasset yngre og eldre målgrupper, så fremt det kan vises til gode boligkvaliteter og fellesarealer.

Ved etablering av hybelenheter/bofelleskap skal det sikres følgende:

- Innvendig minimumsbredde skal være min. 3,1 meter.
- Hybelenheter med delt kjøkken (i bofelleskap) skal ha minimum størrelse på 14 m².
- Ettroms hybelenheter som ikke inngår i bofelleskap skal ha en minste størrelse på 19 m².
- Fellesarealene skal ha vindu og må ha minimumsstørrelse på 400 m² totalt for det enkelte prosjekt. Fellesarealene skal programmeres og møbleres for ulik bruk og ha gode oppholdskvaliteter.

Boligkvalitet

I rammesøknad skal det dokumenteres planløsninger med gode siktlinjer ut og mellom rom, god flyt/bevegelse mellom rom samt konstruktive prinsipper som tilrettelegger for generelle romstørrelser som kan endres over tid

Svalganger, balkonger og utkragede bygningsdeler

Balkonger, karnapper og svalganger skal gis en utforming og material-/fargebruk som inngår i en arkitektonisk helhet.

I karréer tillates inntil 2,0 meter utenpåhengte balkonger inn mot gårdsrom, men ikke ut mot offentlige arealer, tverrforbindelser og gatetun.

Ut mot gatetun og grønnstruktur tillates et sammenhengende boligutspring/karnapp i 2. etasje som kan krage inntil 2,0 meter fra fasadelivet. Utkraget bygningsdel skal ikke understøttes av søyler. Med 2. etasje menes plan 2 målt fra sydsiden på bygg i FELT 1 og 2, og plan 2 målt fra nordsiden på bygg i FELT 3 og 4. Utspringet skal danne terrasser/balkonger for boenhetene i etasjen over.

Utspring utover byggegrensen tillates ikke.

I tårn skal balkonger være inntrukket og integrert i fasadeliv og sikre et gjennomgående fasadekonsept på alle fire sider, slik at tårnene fremstår uten en for- og bakside.

Svalganger tillates kun i karréenes øverste etasje, inntrukket i fasadelivet og ut mot gårdsrom. Svalganger skal ha minimum bredde på 2 meter.

Utearealer på terreng/lokk

Samlet felles uteoppholdsareal (SFUA) skal i hvert felt utgjøre minst 80 % av uteareal på terreng eller lokk på/over gateplan. #2 Tverrforbindelse 1, 2, og 3 skal ikke medregnes som felles uteoppholdsareal.

Det skal etableres forhager i kantsoner mot Økern torgvei fram til kant fortau. Alle kantsoner og forhager skal følge terrenget og det tillates ikke støttemurer høyere enn 0,75 meter. Det tillates ikke forhager som ligger lavere enn tiliggende offentlig fortau.

For bestemmelsesområde #2 Tverrforbindelse 1 og 2 som vist på plankartet, skal det etableres rampe-/ trappeanlegg med terrasserte nivåer med sittemuligheter og beplanting. Lokal overvannshåndtering i forbindelsene skal utformes som et estetisk opplevelseselement, integrert i bygulvet.

Ut mot tverrforbindelser, torg, gågate og grøntstruktur skal det anlegges private forhager med 4,0 meter dybde fra fasadeliv. Forhager mot gatetun skal ha minimum 3,0 meter dybde fra fasadelivet. I forhagene skal planter og mindre trær anlegges, og det skal avsettes plass i plan og dybde til utvikling av rotsystem og krone for trærne. Dette skal dokumenteres i utomhusplan. Langs alle nordvendte fasader, med unntak av fasader mot tverrforbindelser, og langs 1. etasjer inn mot gårdsrom skal det etableres private bakhager i kantsoner med minimum 2,0 meter dybde fra fasadeliv.

Felles uteoppholdsarealer i gårdsrom skal ha frukttrær, eviggrønn beplanting og årstidsvariert vegetasjon. På hvert felt skal det plantes minimum 5 trær. Det skal være en lekeplass på minimum 200 m² med permeable dekker og lekeapparater i miljøvennlige, naturlige materialer («naturlekeplass»). Det tillates ikke gummi-asfalt. Arealene skal ikke avgrensnes med gjerder eller lignende. Det skal tilrettelegges for varierte aktiviteter og multifunksjonelle løsninger som gir mulighet for flere aktiviteter og ulike aldersgruppers bruk. 60 prosent av utearealene i gårdsrom skal ha et vekstlag på minimum 1,0 meter. Resterende areal skal ha vekstlag på minimum 0,6 meter.

Utearealer på felles takhager/takterrasser på karreer.

På takflatene skal minimum 40 prosent av takflaten beplantes med vegetasjonsdekke på minimum 0,4 meter hvorav 30 prosent av dette skal tilrettelegges for urban dyrking (inkludert tilgang til vann). Takhagene innenfor hvert boligfelt skal være tilgjengelig for alle beboerne i boligfeltet via felles trappetårn og heiser, og ha en sammenhengende vandremulighet. Eventuelle takoppbygg for heis og trapp på tak av karré skal bygges i kombinasjon med drivhus/lysthus. Rekkverk på takterrasser skal utføres som forhøyet fasadegesims slik at det framstår som en del av det arkitektoniske uttrykket til fasadeflaten. Der det er behov for rekkverk høyere enn 1.2 meter grunnet skjermingstiltak mot støy skal dette utføres som eget tilleggfelt i glass/transparent materiale.

Avkjørsel – inn- og utkjøring til parkeringskjeller

Det tillates parkeringskjeller under FELT 1-4. Innkjøring til parkeringskjeller for felt 1 og 2 skal skje fra felles gatetun f_GT1. Innkjøring til parkeringskjeller for felt 3 og 4 skal skje fra felt 4.

3.2.4 Utomhusplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes utomhusplan i målestokk 1:200 for aktuelle delfelt samt tilstøtende gatetun, kantsoner og tverrforbindelser. Planen skal vise hvordan de ubebygde delene av tomten skal opparbeides som uteoppholdsareal. Planen skal dokumentere kjøreareal, gangareal, parkeringsplasser, og utforming og materialbruk på uteoppholdsarealene, med: trær/beplantning, vegetasjonsflater, sittegrupper, lekeapparater, gjerder, leegger og støttemurer, gangveier, parkeringsareal for sykkel og oppstillingsplass og manøvreringsareal for utrykningskjøretøy, varelevering, håndtering av renovasjon (standplass og manøvreringsareal), overvann og snøopplag, stigningsforhold, belysning og skilting for universell utforming. Planen skal redegjøre for eksisterende og fremtidig terreng, terrengoverganger til naboeiendommer, eksisterende og nye trær, beplantning og grønne vegetasjonsflater.

Utomhusplanen skal godkjennes samtidig med rammetillatelse.

I utomhusplan skal det dokumenteres bruk av vegetasjon som har en luftrensende effekt langs Økern torgvei og vegetasjonsfelt i flere sjikt med arter som har en luftrensende virkning både vinter og sommer i grønnstrukturen.

3.2.5 Takplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes takplan for hvert felt, i målestokk 1:100. Planen skal dokumentere utforming og materialbruk på uteoppholdsarealene med trær/beplantning, vegetasjonsflater, sittegrupper, lekeapparater, gjerder, tekniske installasjoner, leegger, overvann og snøopplag, samt belysning.

3.2.6 FELT 1

Utnyttelse:

Samlet bruksareal for FELT 1 skal ikke overstige 15 150 m² BRA.

Det tillates inntil 15 150 m² BRA til boligbebyggelse.

Utforming, funksjon- og kvalitetskrav

Det skal tilrettelegges for trinnfri adkomst direkte fra takhage til o_SF3-4 i hjørnet nord i Økern torgvei for beboere i felt 1. Ut mot Økern torgvei skal det på 1. etasje være maksimalt 10 meter mellom hver inngang og vinduer, og mellom vinduer og vinduer, på minimum 50 prosent av etasjens fasade.

Krav til utearealer

Minste felles uteoppholdsareal (MFUA) skal utgjøre minst 20 prosent av BRA bolig. Felles uteoppholdsareal på terreng eller lokk på/over gateplan, skal være minimum 60 prosent. 40 prosent av felles uteoppholdsareal skal være solbelyst til sammen 5 timer 1. mai, hvorav minst 3 timer mellom kl. 15.00 og kl. 20.00. Det skal være felles takterrasse på nordvestre tårn.

3.2.7 FELT 2

Utnyttelse:

Samlet bruksareal for FELT 2 skal ikke overstige 15 900 m² BRA.

Det tillates inntil 15 400 m² BRA til boligbebyggelse.

Det skal være minimum 500 m² BRA og maksimum 1000 m² BRA forretning/ bevertning.

Utforming, funksjon- og kvalitetskrav

Utadrettede funksjoner som forretning og bevertning skal plasseres i første etasje ut mot offentlige torg o_ST2. Fasadene i disse første etasjene skal være åpne slik at virksomheten er synlig fra tilhørende byrom. Arealene skal ha minimum 4 meter innvendig høyde. Ut mot Økern torgvei skal det på 1. etasje være maksimalt 10 meter mellom hver inngang og vinduer, og mellom vinduer og vinduer, på minimum 50 prosent av etasjens fasade.

Krav til utearealer:

Det skal opparbeides uteoppholdsareal (MFUA) som skal utgjøre minst 20 prosent av BRA bolig. Felles uteoppholdsareal på terreng eller lokk på/over gateplan, skal være minimum 60 prosent. 40 prosent av felles uteoppholdsareal skal være solbelyst til sammen 5 timer 1. mai, hvorav minst 3 timer mellom kl. 15.00 og kl. 20.00.

3.2.8 FELT 3

Utnyttelse:

Samlet bruksareal for FELT 3 skal ikke overstige 16 000 m² BRA.

Det tillates inntil 15 000 m² BRA til boligbebyggelse.

Det skal være minimum 1 000 m² BRA og maksimum 1 500 m² BRA forretning/ bevertning.

Utforming, funksjon- og kvalitetskrav

Utadrettede funksjoner som forretning og bevertning og/eller fellesfunksjoner tilknyttet boligene skal plasseres i 1. etasjer mot torg ST5, ST3 og ST4 og Økern torgvei. Fasadene i disse første etasjene skal være åpne slik at virksomheten er synlig fra tilhørende gater og byrom. Arealene skal ha minimum 4 meter innvendig høyde.

Krav til utearealer:

Det skal opparbeides uteoppholdsareal (MFUA) som skal utgjøre minst 16 prosent av BRA bolig. Felles uteoppholdsareal på terreng eller lokk på/over gateplan, skal være minimum 60 prosent. 20 prosent av utearealet på terreng/lokk skal være solbelyst minimum 5 timer 1. mai.

3.2.9 FELT 4

Utnyttelse:

Samlet bruksareal for FELT 4 skal ikke overstige 23 500 m² BRA.

Det tillates inntil 22 500 m² BRA til boligbebyggelse.

Det skal være minimum 1 000 m² BRA og maksimum 1 500 m² BRA forretning/ bevertning.

Utforming, funksjon- og kvalitetskrav

Inngangspassasjer, #1 Passasje 5 og 6, til felles uteareal på bakkeplan, skal etableres fra to sider. #1 Passasje 6 skal kun benyttes av gående/syklende.

Det skal etableres utadrettede funksjoner som forretning og bevertning og/eller fellesfunksjoner tilknyttet boligene i 1. etasjer mot torg og Økern torgvei. Fasadene i disse første etasjene skal være åpne slik at virksomheten er synlig fra tilhørende gater og byrom. Arealene skal ha minimum 4 meter innvendig fri høyde.

Ut mot park skal det etableres en kantsoner. Kantsonen skal opparbeides som en åpen og allment tilgjengelig ferdselsåre. I kantsonen skal det opparbeides soner for overvannshåndtering/regnbed, brannoppstilling, samt soner for opphold med belysning møblering og beplantning. Sonene og løsningene skal vises sammen med innsendt utomhusplan.

Krav til utearealer

Det skal opparbeides uteoppholdsareal (MFUA) som skal utgjøre minst 16 prosent av BRA bolig. Felles uteoppholdsareal på terreng eller lokk på/over gateplan, skal være minimum 60 prosent. 20 prosent av utearealet på terreng/lokk skal være solbelyst minimum 5 timer 1. mai.

3.3 Kombinert bebyggelse- og anleggsformål (barnehage, undervisning og andre idrettsanlegg (flerbrukshall)) (Felt 0)

3.3.1 Plassering, høyder og utnyttelse

Bebyggelsen for undervisning og barnehage skal fremstå som et helhetlig anlegg i landskapet gjennom materialitet og volumoppbygging under konseptet om «bygg som landskap», der bygningsvolumer er en forlengelse av og integreres i tilstøtende terreng. Bebyggelse og uterom skal planlegges som terrasseringer i terrenget og fremstå som lave, horisontale strukturer i grøntdraget.

Alle byggenes sider, over terreng, skal være likeverdige og fremstå uten baksider. Uteareal og bygningsvolumer skal i hovedsak fordeles på to nivåer; et «øvre nivå» (på maks k+113.5.0) og et «nedre nivå» (på k+105.0-106.0). Øvre nivå skal møte terrenget i Spireaveien, og «nedre nivå» skal møte terrenget i park. Volumer på «øvre nivå» skal være frittstående bygninger i parken og fordeles på tre selvstendige volumer, der hvert volum skal utgjøre mellom 500 og 4000 m² BRA. Maksimal samlet utnyttelse på «øvre nivå» er 7 000 m² BRA. Minimum avstand mellom volumene på «øvre nivå» skal være 10 m. På «øvre nivå» tillates det en maksimum fasadelengde på 50 m før fasaden skal brytes av hjørne/vinkel i volumene.

På volumer innenfor de to sydligste byggegrensene på «øvre nivå» skal takoppbygg i form av heis- og trapperom maks utgjøre 10 prosent av takflaten. På «øvre nivå» (maks k+113.5) tillates lette konstruksjoner som pergola, leskur, drivhus etc. på inntil 5 prosent av bruttoareal av etasjen under takflaten.

Solcellepanel tillates i fasadene om de er helt integrerte og ikke reflekterende. Solenergianlegg på tak tillates innenfor maksimal høyde for takoppbygg og skal integreres som en del av det helhetlige taklandskapet.

Det tillates maks 10 500 m² bruksareal for skoleanlegg og maksimum 4 000 m² BRA til andre idrettsanlegg (flerbrukshall). Flerbrukshallen helt under bakken tillates plassert inntil 10 meter utenfor byggelinjen mot nord.

Det skal etableres barnehage. Maksimum tillatt BRA for barnehage skal ikke overstige 1800 m² BRA..

3.3.2 Utforming, funksjon- og kvalitetskrav

Anlegget skal tydelig være bebyggelse i en park, og utearealene skal i overgangen mot parken ha en parkmessig opparbeidelse med vegetasjon m.m. og planlegges som et helhetlig anlegg med grønnstrukturen.

Det skal etableres god tilgjengelighet mellom ulike terrengnivåer og uteoppholdsarealer via trapper, ramper og/eller direkte koblinger via terrengoppføringer. Det skal anlegges forbindelser gjennom anlegget uten «blindveier». Adkomstsoner til anlegget skal plasseres slik at de naturlig forbindes med tilstøtende grønnstruktur, gatetun og gangveier. Siktaksen og forbindelsen med Økern torgvei (f_SG1 og f_SG2) skal ivaretas og underbygges spesielt gjennom utforming av både bebyggelse og utearealer.

Byggenes material- og fargepalett skal understøtte idéen om «bygg som landskap». Byggenes farger og arkitektoniske uttrykk skal samspille med naturen og parklandskapet, med materialbruk som tegl, mur, gjennomfarget betong, farget glass, tre, stein og stål. Dette gjelder bygninger, gjerder, lekeapparat og øvrige installasjoner. Frittstående bygninger skal være lette, transparente konstruksjoner, med et felles arkitektonisk uttrykk/slektskap, som kontrasterer de lavere terrasseringene. Fargesetting skal i hovedsak være varme, matte og diskrete jordfarger tilpasset grøntdraget.

Anlegget skal utformes med minimum én inngang på «øvre nivå» i nord og minimum én inngang på «nedre nivå» i sør. Hovedinnganger og fasader skal utformes slik at de gir fasaden en åpen og transparent karakter slik at aktivitetene i bygget eksponeres og tilrettelegger for god kontakt mellom inne og ute. Flerbrukshallen skal ha en tydelig markert inngang som framstår åpen og inviterende.

3.3.3 Krav til utearealer

Utearealene skal ha en variert utforming som innbyr til ulike former for aktivitet og sosial kontakt og skaper et møtested i nærmiljøet for lek og rekreasjon.

Utearealene skal ha en standard som samsvarer med føringene for høy standard i veiledende plan for offentlige rom for Løren og Økern, datert 20.06.2014, om blant annet åpen overvannshåndtering, naturstein, trær, busker, stauder og blomster. Standarden på utearealer på terreng og på dekke/konstruksjon skal likestilles, og overganger fra terreng til dekke/konstruksjon skal ikke oppleves som et markant skifte.

Alle utearealer på dekke/konstruksjoner (herunder trapper, ramper og tilgjengelige dekker med bebyggelse under) kan medregnes som utearealer så lenge de er egnet for lek og opphold og opparbeidet for dette. Det tillates etablert overlys til skolen. Eventuelle overlys skal ikke medregnes som uteoppholdsareal for skole eller barnehage. Alle uteareal på dekke/konstruksjoner skal opparbeides allment tilgjengelige. Det tillates at inntil 20 % av MUA kan etableres på tak uten allmenn tilgjengelighet.

Det skal plantes minimum 10 stk. nye trær innenfor feltet. Alle nye trær skal ha stammeomkrets med minimum 15 cm, målt 1 meter over bakken ved utplantning. Det skal settes av tilstrekkelig plass i plan og dybde til at rotsystem og krone skal utvikle seg. Vann skal være et viktig element i utearealene, både estetisk og bruksmessig som læringselement. Det tillates ikke kunstgress eller gummiastfalt/gummidekke. Ballbaner eller andre harde dekker skal plasseres på dekke/konstruksjoner.

Ved hovedadkomster på både «øvre og nedre nivå» skal det plasseres sykkelparkering. Sykkelparkering beregnes ut ifra til enhver tid gjeldende norm og beregnes av BRA for skole og barnehage. Ved brukstillatelse skal 50 % av gjeldende norm for sykkelparkering være opparbeidet og minimum 50 p-plasser innendørs. 10 % av sykkelplassene som etableres til ibruktagelse skal lokaliseres i nær tilknytning til hovedadkomster på øvre og nedre nivå. Alle sykler skal kunne låses fast. Sykkelparkering kan opparbeides som multifunksjonelle strukturer/ konstruksjoner som kan benyttes til lek, aktivitet eller opphold, dersom det ikke blir benyttet til sykkelparkering.

Utearealer for undervisning: skole og andre idrettsanlegg (flerbrukshall)

Skolen skal ha minimum 11,0 m² uteoppholdsareal per elev, utearealer på terreng, tak/ konstruksjoner/ dekker inkludert.

Samlet uteoppholdsareal på terreng, dekke og på taket av skolebygningen skal være minimum 9 240 m². Minimum 900 m² av uteoppholdsarealet på øvre nivå skal være et sentralt, samlet og sammenhengende areal.

Utearealene til skolen skal være attraktive, trygge og trivselsskapende, og gi muligheter for ulike former for pedagogisk bruk.

Minimum 80 % av utearealene på terreng skal opparbeides parkmessig for å sikre at utearealene og overgangssonene mellom uteareal og grønnstrukturen opparbeides med vegetasjon i ulik høyde, trær, sittearealer, gangveier og permeable flater som komplimenterer parken. Minimum 30 % av utearealene på «øvre nivå» skal opparbeides med arealer som komplimenterer parken.

Det skal være en tydelig artikulert overgang mellom grønnstrukturen (Hovinparken) og utearealene. Dette ved bruk av skifte i materialbruk, møblering eller andre elementer. Det tillates ikke gjerder eller lignende fysiske barrierer mellom grønnstrukturen og skolens utearealer. Uteareal plassert på takflater høyere enn «øvre nivå» skal opparbeides for lek og sportslig aktivitet eller med skolehager/dyrkningskasser og for rekreasjon.

Utearealer for barnehage

Barnehagen skal ha minimum 19,2 m² uteoppholdsareal pr barn, utearealer på terreng og konstruksjoner /dekker inkludert.

Uteoppholdsareal for barnehage på terreng og dekke skal etableres med lik opparbeidelsesgrad og kvalitet, både med hensyn til harde flater og til vegeterte overflater. Det skal ikke være et merkbart skifte i opparbeidelse av uteoppholdsarealet på terreng og over dekke. Uteoppholdsareal som etableres på dekke skal ha gjennomgående vekstlag på minimum 0,8 meter.

Barnehagens utearealer skal ved vår- og høstjevndøgn ha minimum 40 % solfylt areal i 3 timer i tidsrommet 9 til 16. 1. mai skal utearealene ha minimum 40 % solfylt areal i 5 timer i tidsrommet 9 til 16.

Utearealene skal ha trær og grønne vegetasjonsflater som skal utgjøre minimum 60 % av utearealet, inkludert lek med vann som bidrar og viderefører det overordnede parkkonseptet. Arealene skal opparbeides med lekeapparater i miljøvennlige materialer, naturmaterialer («naturlekeplass») med stor slitestyrke og høy kvalitet i vegetasjon, materialbruk, utstyr og møblering. Det tillates ikke gummi-asfalt.

Alle overlys som plasseres i barnehagens uteareal skal integreres i utearealet, fungere godt i den helhetlige utformingen av leke- og oppholdsareal, og skal bidra til lek. Det tillates bro/rampekonstruksjon opp til barnehagens 2. etasje, dersom denne er universelt utformet og integrert i en helhetlig utforming av bygget og barnehagens leke- og oppholdsareal.

Det tillates etablering av leskur og/eller utebod så lenge disse arealene kommer i tillegg til reguleringsplanens krav til størrelse på utearealer.

Det skal tilrettelegges for flerbruk, bevegelse og allsidig lek både for større grupper, på tomannshånd og individuelt, og for ulike aldersgrupper.

Barnehagen tillates inngjerdet. Gjerder skal hovedsakelig være transparente, nettinggjerder eller lignende som sikrer god visuell kontakt med omgivelsene. Barnehagens uteareal skal være tilgjengelig for allmennheten utenom barnehagens åpningstider.

3.3.4 Utomhusplan og takplan

Utomhusplanen skal utformes i henhold til prinsipper for universell utforming og vise tiltaket, byggegrensener, bebyggelsehøyde, kjøreareal, gangareal, parkeringsplasser, varelevering, eksisterende og nytt terreng og beplantning -eksisterende og nytt-, terrengoverganger til naboeiendommer, adkomst med overflatebehandling og bruk av kantmateriale og overvannshåndtering med fallretninger og sluk og snøopplag.

Det skal redegjøres for plassering og utforming av arealer for lek, løsning for renovasjon samt adkomst til og plassering av evt. transformatorstasjon. Planen skal vise hvordan utearealene er integrert som en del av parken.

Planen skal også redegjøre for hvordan utearealene er integrert i grønstrukturen, samt plassering av gjerder, forstøtningsmurer, eventuelle levegger, voller e.l. og plassering av utendørs belysning, skilt/reklame, sykkelstativ, søppelbeholdere og lignende.

3.3.5 Adkomst (felles for undervisning og barnehage)

Det tillates felles innkjøring for varelevering, renovasjon, HC-parkering og utrykningskjøretøy til skole og barnehage på f_GT1 fra Spireaveien som anvist med pil på plankartet.

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

4.1 Fellesbestemmelser for kjøreveg/fortau/torg/gatetun/gang-/sykkelveg/sykkelanlegg/gangveg/gangareal/gågate annen vegggrunn-grøntareal (Kjøreveg (SKV1-3), Fortau, Torg (ST1-4), Gatetun (GT1), Gang-/sykkelvei, Sykkelanlegg (SS1-3), Gangareal (SG2), Gangveg/gangareal/gågate (SG1) og Annen vegggrunn-grøntareal (SGV1-8)).

4.1.1 Dokumentasjonskrav

Sammen med søknad om rammetillatelse for samferdselsanlegg og infrastruktur skal det innsendes en landskapsplan for kjørevei, fortau, gang-/sykkelveier, sykkelanlegg og annen vegggrunn i målestokk 1:200.

Planen skal vise terrengbearbeiding, kotehøyder, kjøre- og gangarealer, snu-sone og avkjørsler, trafiksikkerhetstiltak, sykkelparkering, sykkeltrasé, vannavrenning og overvannstiltak, markering av gateløp, belegg, rumlefelt, vinterbruk (lagring av sand/snø), faste utemøbler, renovasjonspunkter, eksisterende og nye trær, belysning, samt innganger/overganger mot private utearealer. Det skal foreligge en uttalelse fra Vann- og avløpsetaten til planen før rammetillatelse.

4.2 Kjøreveg (o_SKV1, 2 og 3)

Kjøreveger skal være offentlige.

4.3 Fortau (o_SF1-5)

Fortau skal være offentlig, og skal ha bredde som angitt på plankart. Fortau skal være gjennomgående ved avkjørsler. Der avkjørsel og/eller innkjøring til parkeringskjeller krysser

fortau, skal både fortau og avkjørsel markeres på en måte som gir god lesbarhet og lav hastighet for både bilister og fotgjengere.

4.4 Torg (o_ST1, 2 og 5)

Torgene skal være offentlige. Torg o_ST2 og o_ST5 skal etableres som et stort torg (mot park) og Torg o_ST1 etableres som et mindre torg. De skal utformes med soner som stimulerer til variert bruk og aktivitet for ulike brukere med dekkmateriale som skal skille seg fra dekket i gågatene og møbleres med sittebenker og beplantningsfelt. Eventuelt lekeareal skal integreres i torget i form av utsmykning og landskapsformer som samtidig oppfordrer til lek. Det tillates maksimum 500 m² med uteservering på disse plassene. Uteservering skal ikke komme i konflikt med offentlig tilgjengelighet. Arealene skal utformes slik at overgangen mellom de ulike formålene vises tydelig, spesielt mellom private forhager og offentlige torg. Lokal overvannshåndtering skal utformes som estetisk opplevelseselement, integrert i bygulvet.

4.5 Torg (f_ST3 og 4)

Torgene skal være felles for FELT 3 og 4, og skal etableres som mindre torg. De skal utformes med soner som stimulerer til variert bruk og aktivitet for ulike brukere. med dekkmateriale som skal skille seg fra dekket i gågatene og møbleres med sittebenker og beplantningsfelt. Det tillates maksimum 200m² med uteservering på disse plassene. Uteservering skal ikke komme i konflikt med allmenn tilgjengelighet. Lokal overvannshåndtering skal utformes som estetisk opplevelseselement, integrert i bygulvet. Det skal være et tydelig skille mellom torgene og private forhager som ligger inntil. Torgene f_ST3, og 4 skal utformes slik at de på en inviterende måte kobler fortau langs Økern torgvei med byggefeltene vest for dette. Dette inkluderer universelt utformet rampe-/ trappeanlegg med terrasserte nivåer med sittemuligheter og beplantning.

4.6 Gatetun (GT1)

Gatetun f_GT1 skal være felles for FELT 0-4. På gatetun f_GT1 tillates innkjøring til parkeringskjeller i boligfelt under FELT 1, samt adkomst, drop-off og HC parkering til FELT 0. I tillegg tillates renovasjonsløsninger for Felt 0, 1 og 2 og nettstasjon/er for alle utbyggingsfelt. Gatetunet skal være sammenhengende og planlegges i helhet og med terrenghøyder som markert på plankart. Opparbeidelsen av gatetun skal ha standard som samsvarer med føringene for normal standard i veiledende plan for offentlige rom for Løren/Økern, datert 20.06.2014, i forhold til materialbruk, belysning, beplantning og møblering. Lokal overvannshåndtering skal utnyttes som opplevelses- og estetisk element, integrert i bygulvet. Der gatetun f_GT1 møter gågate f_SG1 skal det etableres et tydelig markert skille i materialitet, samt kansteinskant.

4.7 Sykkelanlegg (o_SS1)

På sørsiden av kjøreveg o_SKV2 (Spireaveien) skal det etableres sykkelfelt o_SS1. Alle sykkelfelt skal være minimum 2,2 meter brede. Sykkelanleggene skal være gjennomgående ved avkjørsler.

4.8 Sykkelanlegg (o_SS2 og 3)

På hver side av kjøreveg SKV3 (Økern torgvei) skal det etableres sykkelfelt, o_SS2 og o_SS3. Alle sykkelfelt skal være minimum 2,2 meter brede. Sykkelanleggene skal være gjennomgående ved avkjørsler.

4.9 Gang-/sykkelveg (o_SGS1)

Det skal etableres en 5,0 meter bred offentlig gang- og sykkelvei på o_SGS1. Gang- og sykkelveien erstatter dagens kjøreveg og terrenget skal heves til ca. k+111 slik at det møter tilstøtende parkarealer i nord og syd. Gang- og sykkelveien tillates benyttet av utrykningskjøretøy, hvor utrykningskjøretøyet må ha fri kjørebredde.

4.10 Gågate (f_SG1-2)

f_SG1 og f_SG2 skal være felles for FELT 0-4 og være skal være universelt utformet. Gågaten skal opparbeides som en åpen og allment tilgjengelig ferdselsåre i form av en diagonal passasje på minimum 5 m bredde. Langs passasjen skal det opparbeides soner for opphold med belysning, møblering og beplantning.

På arealet tillates kjøring med utrykningskjøretøy og renovasjonsbil, og varelevering.

Utrykningskjøretøy må ha fri kjørebredde.

Der gågate f_SG1 møter felles gatetun f_GT1 skal det etableres et tydelig markert skille i materialitet samt kantsteinskant.

4.11 Gangareal (o_SG3)

Gangareal (o_SG3) skal være offentlig og det skal etableres en sydgående kollektivholdeplass langs Økern torgvei.

4.12 Annen veggrunn-grøntareal (o_SVG1-10)

Det skal etableres langsgående grøntareal o_SVG1 og 2, på sørsiden av gang- og sykkelvei (SGS1), med gode overganger til tilstøtende terreng høyder og kombinert grønnstruktur, og med minimum bredde på 2 m. I grøntarealet skal det innpasses trær, regnbed med avrenning fra samferdselsanleggene og teknisk infrastruktur som belysning o.lign.

Det tillates kjøring av utrykningskjøretøy over o_SVG2, hvor utrykningskjøretøyet må ha fri kjørebredde.

Langs Økern torgvei skal det opparbeides grønn buffersone, o_SVG 5-10 med minimum bredde på 2 m. I denne buffersonen skal det plantes trerekker med undervegetasjon som bidrar til vindskjerming og overvannshåndtering fra samferdselsanleggene ved å fungere som regnbed med tilrenning fra hele det tilstøtende gatearealet.

5 Grønnstruktur

5.1 Kombinert grønnstrukturformål (blågrønnstruktur, turdrag, park og overvannstiltak)

5.1.1 Størrelse og plassering

Som del av 'Den Grønne ringen' i Hovinbyen skal det opparbeides en grønnstruktur i planområdet på minimum 39.000 m², som utgjøres av Hovinparken, samt deler av tiliggende parkarmer. Grønnstrukturen skal være offentlig.

Blågrønn struktur (Refstadbekken)

I grønnstrukturen skal det tilrettelegges for en bekkeåpning. Fra senterlinje bekk skal det sikres 12 meter til byggegrense på hver side.

Turdrag (turvei)

I grønnstrukturen skal det tilrettelegges for det eksisterende nord-sydgående turdraget (Turvei D2). Turveien i turdraget skal ha minimum 2,5 meter bredde.

Det skal også tilrettelegges for «Den grønne ringen» syd i grønnstrukturen, i henhold til angitt bestemmelsesområde #3 Den grønne ringen».

Park

Det skal opparbeides en offentlig park (Hovinparken) på minimum 25 000 m² som vist med bestemmelsesområde #4 Park på plankartet.

Overvannstiltak (regnbred, utsmykking og installasjoner)

Sentralt i parken i bestemmelsesområde # 4 skal det etableres en skålformet terrengform for tidvis større oppsamling av vann. Minste avstand til nærmeste bebyggelse skal være 12,0 meter.

5.1.2 Utforming, funksjon- og kvalitetskrav

Grønnstrukturen skal fremstå med en grønn karakter og ha helhetlig utforming og materialbruk. Det skal i størst mulig grad benyttes naturmaterialer.

Eksisterende trær med stammeomkrets over 90 cm er markert på plankartet og skal bevares.

Eksisterende trær med stammeomkrets mellom 40 – 89 cm skal søkes bevart.

Trær som skal bevares, kan likevel fjernes dersom de er døende eller er i en stand som gjør at de må fjernes, for eksempel dersom treet utgjør en fare for liv, helse eller eiendom.

Dersom trær med stammeomkrets over 40 likevel fjernes, skal det erstattes med trær som i sum har samme stammeomkrets ved utplanting som det treet som må fjernes. Trær som er fremmede arter tillates fjernet. Trær som er i konflikt med VA-ledninger og bekkeåpning tillates fjernet eller flyttet. Trær med stammeomkrets mellom 40 – 89 cm kan vurderes flyttet, som et alternativ til fjerning og nyplanting.

Det skal plantes minimum 30 stk. nye trær med stammeomkrets over 15 cm ved utplanting. Fagmessig beskjæring av trær tillates.

Grønnstrukturens identitet skal bygges opp under temaet «vann i by» og være et forbildeprosjekt på lokal, åpen overvannshåndtering.

Ved søknad om igangsettelsestillatelse skal det redegjøres for hvilke arter som er valgt med tanke på å styrke det biologiske mangfoldet, inkludert variasjon av type arter som skal beplantes, og hvordan beplantingsområdene er stedstilpasset parkens bruk.

I deler av parken kan det etableres urbant landbruk på maksimalt 1 000 m² til bruk for allmennheten.

Blågrønnstruktur (Refstadbekken)

Refstadbekken skal gjenåpnes og innpasses som et viktig element i grønnstrukturen. Bekken skal tilrettelegges for videre kobling til Hovinbekken i syd.

Bekkeåpningen skal utføres i tråd med gjeldende styringsdokument for gjenåpning av elver og bekker i Oslo Kommune. Det skal legges til rette for fordrøyning av flom fra oppstrøms arealer i parken.

Bekketverrsnittet skal bestå av hovedkanal og sidearealer. Sidearealer til bekken skal tilrettelegges for å kunne oversvømmes ved ekstremnedbør samtidig som de fremstår som en del av parkanlegget rundt hovedløpet.

Utforming av bekkedraget skal sikre både biologisk mangfold, rekreasjon, lek, læring, økologi og god estetikk. Bekketraséen skal utformes som naturlig bekk/fuktdrag med beplantede buffersoner med variert vegetasjon for å sikre området ved flom og definere et skille mot arealer nærmest bekken. Bekketraséen skal fremstå landskapsmessig tilpasset med øvrig parkområde ved normal og liten vannføring og utformes med både smale gjennomløp og mer åpne soner der det kan etableres kulp eller dammer.

Det skal sikres fysisk og visuell tilgjengelighet til bekken. Bekketraséen skal etableres slik at det er mulig for gående i størst mulig grad å følge bekken hele veien.

Turdrag (turvei)

Turvei D2 skal kobles på tilstøtende gang-/turveier i nord, sørøst, og sørvest. Turveien skal utformes i samsvar med føringene for høy standard i veiledende plan for offentlige rom for Løren og Økern, datert 20.06.2014.

Langs den grønne ringen skal nye trær som plantes fortrinnsvis være eik og rogn. Ved søknad om rammetillatelse skal det dokumenteres at skilt, bymøbler og belysning har en utforming i henhold til føringene i prinsipplan med handlingsprogram for den grønne ringen, datert 13.03.2019.

Park

Parken skal utformes med høy standard med store, grønne landskapsarealer og mulighet for ulike aktiviteter for varierte målgrupper. Det skal etableres rolige soner med sitteplasser og soner for aktivitet på åpne områder med eng og gress. På lekeplasser i parken skal det velges dekke av naturlig materiale. Det tillates ikke gummi-asfalt. Eventuelle terrengsprang skal utformes bevisst for opphold, aktivitet, eller andre funksjoner som kan aktivisere parken. Parken skal ha en landskapsmessig utforming i samspill med bekk og overvannstiltak og ha en markert, men åpen, overgang mot den tilgrensende skolegården ved hjelp av lave kanter, skifte i belegg, vegetasjons-skille, eller lignende.

Det skal etableres minimum to langsgående stiforbindelser i grønnstrukturen i nord-sør retning, og tre tverrgående forbindelser som kobler østside og vestside av parken, turvei D2 og Den grønne ringen sammen.

Belysning skal gi parken en stedegen identitet og fremheve parkens kanter. Belysningen skal i hovedsak skje gjennom belysning av overflater, og skal ikke være blendende.

Overvannstiltak (regnbred, utsmykking og installasjoner).

I grønnstrukturen skal det tilrettelegges for fordrøyning av vann fra planområdet samt det ovenforliggende nedbørsfeltet og tilrettelegges for tidvis større oppsamling av vann. Flomveier, samt eksisterende OV-ledninger som kan åpnes, skal føres ut i grønnstrukturen. Løsningene skal dimensjoneres slik at tilstrekkelig sikring mot flomskader oppnås.

Utforming av regnbred og beplantningsbed skal bidra til å skape en positiv symbiose mellom overvannshåndtering, økologi, vannrensing og attraktive bruksintensive og rekreative arealer. Krysningspunkter av regnbred og/eller vegeterte nedsenkninger skal gjøres tilgjengelig med rister/trebroer tilrettelagt for ulike brukergrupper.

Det tillates installasjoner i overvannstiltak som bygger oppunder temaet vann. Elementene skal være multifunksjonelle og fungere som f.eks. utsmykning/møblering/lekeapparater.

5.1.3 Dokumentasjonskrav

Landskapsplan

Det skal utarbeides en landskapsplan for alle formål i grønnstrukturen, inklusiv marksikringsplan. Planen skal blant annet vise terrengbearbeiding, kotehøyder, endelig plassering av turvei D2, utforming av Refstadbekken, overvannshåndtering, nye og eksisterende trær, beplantning, gangveier og stier, leke- og oppholdsarealer, materialbruk for faste belegg, kantmarkeringer, belysning, møblering og installasjoner som utsmykninger, skulpturer, paviljonger, e.l. Planen skal vise sammenheng med og avgrensning mot tiliggende felt for bebyggelse/anlegg og tiliggende samferdselsstruktur.

I landskapsplanen skal eksisterende trær i planområdet måles inn, og trær som skal fjernes, bevares og /eller erstattes skal dokumenteres.

Landskapsplanen for hele grønnstrukturen skal sendes inn sammen med søknad om rammetillatelse. Plan for opparbeidelse skal godkjennes av Bymiljøetaten og Vann- og avløpsetaten.

Bestemmelser til hensynssoner

6 Særlige hensyn til landbruk, friluftsliv, grønnstruktur, landskap eller bevaring av naturmiljø eller kulturmiljø

6.1 Hensynssone – bevaring naturmiljø, H560_1 og H560_2

Det tillates ikke gravearbeider eller andre tiltak som kan skade trærne som er markert med hensynssone H560_1 og H560_2, dette gjelder både trærnes røtter, stamme og krone. Eiketær som blir syke eller dør skal ikke behandles, beskjæres, men bli stående/liggende som livsmiljø for insekter, sopp m.m.

6.2 Hensynssone – andre sikringssoner (restriksjoner for anlegg i grunnen), H190

Det er ikke tillatt å oppføre bygninger eller arbeider med sprenging, peleramming, hullboring eller andre gravearbeider i hensynssone avsatt over tunnel traséen uten at dette på forhånd er godkjent av Statens vegvesen.

6.3 Hensynssone – frisikt, H140_1-12

I frisiktsoner skal det ikke være sikthindrende vegetasjon, gjerdet eller andre innretninger med høyde over 0,5 meter. Bymessig og trygg utforming av innkjørslar til garasje skal sikres ved at gang- og sykkelveien er gjennomgående gjennom/over avkjørselen.

Bestemmelser til bestemmelsesområder

7 Bestemmelsesområder

7.1 Bestemmelsesområde #1 Passasjer

#1 Passasje 1-6: Passasjer skal opparbeides allment tilgjengelig gjennom boligbebyggelsen i FELT 1, FELT 2 og Felt 4 med minimumsbredde 4,0 meter. Passasjer skal ha minimum 4,0 meter fri høyde. Byggegrenser for passasjer er markert på plankartet. #1 Passasje 1,3 og 5 skal være universelt utformet.

7.2 Bestemmelsesområde #2 Tverrforbindelser

Tre tverrforbindelser (1, 2 og 3), fra fortau i Økern torgvei til torg vest for boliger (o_ST1, o_ST2 og o_ST5), skal opparbeides som allment tilgjengelig. Tverrforbindelse 1 skal være universelt utformet.

7.3 Bestemmelsesområde #3 Den grønne ringen
Området skal sikres som del av «Den grønne ringen» i henhold til krav i Strategisk plan for Hovinbyen.

7.4 Bestemmelsesområde #4 Park på 25 daa
Det skal opparbeides en offentlig park på minimum 25.000 m².

7.5 Bestemmelsesområde #5 Brannbiladkomst
Innenfor bestemmelsesområdet skal det etableres en kjørbare vei for utrykningskjøretøy for FELT 0, med minimum bredde på 5 m. Veien skal være midlertidig fram til gågate f_SG1 og torg o_ST2 står ferdig.

7.6 Bestemmelsesområde #6 Forretning/bevertning
Innenfor bestemmelsesområdet er det ikke tillatt med boenheter.

Rekkefølgebestemmelser og vilkår for gjennomføring

8 Før rammetillatelse
Før det gis rammetillatelse for FELT 0 skal landskapsplan for offentlig gang- og sykkelvei (o_SGS1) annen veggrunn (o_SVG1 og 2) og offentlig kjøreveg med snuplass og fortau (o_SKV1) være godkjent av Bymiljøetaten.

Før det gis rammetillatelse for FELT 0 skal landskapsplan for offentlig kjøreveg med fortau (o_SKV2), annen veggrunn (o_SVG 3 og 4) og sykkelanlegg (o_SS1) være godkjent av Bymiljøetaten.

Før det gis rammetillatelse for FELT 1 skal landskapsplan for offentlig torg (o_ST1) være godkjent av Bymiljøetaten.

Før det gis rammetillatelse for FELT 2-4 skal landskapsplan for offentlig torg (o_ST2 og o_ST5) være godkjent av Bymiljøetaten.

Før det gis rammetillatelse for FELT 0 skal hele grønnstrukturen inkl. bekkeåpning være sikret opparbeidet.

Før det gis rammetillatelse for utbygging på FELT 1-4 skal Løren aktivitetspark være sikret opparbeidet.

Før det gis rammetillatelse for utbygging FELT 1-4 skal Økern torgvei, herunder kjøreveg, fortau, gangareal, sykkelfelt og grøntareal, være sikret opparbeidet.

Før det gis rammetillatelse for FELT 0 skal beplantningsplanen for uteoppholdsarealet godkjennes samtidig med rammetillatelse for tiltak i planområdet.

Før det gis tillatelse til tiltak skal det dokumenteres at uteoppholdsareal og rom for varig opphold, og andre areal tenkt til varig opphold ikke vil bli/blir utsatt for elektromagnetiske stråling som overstiger til enhver tid gjeldende grenseverdier for elektromagnetisk stråling. Før det gis rammetillatelse til tiltak i kombinert grønnstruktur skal det foreligge uttalelse fra Statens vegvesen som bekrefter at tunnelsikkerhet (Lørentunnelen) er ivaretatt.

9 Før igangsettingstillatelse

Før det gis igangsettingstillatelse for FELT 0-4 skal valgt løsning for omlegging av eksisterende 450/900 mm overvannsledning, 200/380mm spillvannsledning og 200 mm vannledning være godkjent av Vann- og avløpsetaten.

Før det gis igangsettingstillatelse for første relevante tiltak i FELT 0 skal byggeplan for offentlig gang- og sykkelvei (o_SGS1) annen veggrunn (o_SVG1 og 2) og offentlig kjøreveg med sнопlass og fortau (o_SKV1) være godkjent av Bymiljøetaten.

Før det gis igangsettingstillatelse for første relevante tiltak i FELT 0 skal byggeplan for offentlig kjøreveg med fortau (o_SKV2), annen veggrunn (o_SVG 3 og 4) og sykkelanlegg (o_SS1) være godkjent av Bymiljøetaten.

Før det gis igangsettingstillatelse for FELT 1 skal byggeplan for offentlig torg (o_ST1) være godkjent av Bymiljøetaten.

Før det gis igangsettingstillatelse for FELT 2-4 skal byggeplan for offentlig torg (o_ST2 og o_ST5) være godkjent av Bymiljøetaten.

Sammen med søknad om igangsettingstillatelse for hvert felt skal det legges ved en plan som viser sikring av utsatte trær i anleggsperioden. Tiltak eller byggeproser innenfor treets rotsone tillates ikke. Treets rotsone regnes som største omkrets av treets krone. Det tillates ikke gravearbeider eller andre tiltak som kan skade trærne som er markert med hensynssone H560_1 og H560_2, dette gjelder både trærnes røtter, stamme og krone.

10 Før bebyggelse tas i bruk

Før det gis midlertidig brukstillatelse til bebyggelse i planområdet skal tilhørende utearealer og overvannsløsninger, inkl. blågrønne tiltak for det aktuelle feltet, være opparbeidet i samsvar med godkjent utomhusplan, takplan og plan for overvannshåndtering.

Før det gis midlertidig brukstillatelse for FELT 0-4 skal felles uteoppholdsareal for det aktuelle utbyggingsfeltet være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan og takplan.

Før det gis midlertidig brukstillatelse for FELT 0-4 skal felles gatetun (f_GT1) være ferdig opparbeidet.

Før det gis midlertidig brukstillatelse for FELT 0 skal offentlig gang- og sykkelvei (o_SGS1) annen veggrunn (o_SVG1 og 2) og offentlig kjøreveg med sнопlass og fortau (o_SKV1) være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent byggeplan.

Før det gis midlertidig brukstillatelse for FELT 0 skal offentlig kjøreveg med fortau (o_SKV2), annen veggrunn (o_SVG 3 og 4) og sykkelanlegg (o_SS1) være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent byggeplan.

Før det gis midlertidig brukstillatelse for FELT 1 skal #2 Tverrforbindelse 1 og offentlig torg (o_ST1) være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent byggeplan.

Før det gis midlertidig brukstillatelse for FELT 2 skal # 2 Tverrforbindelse 2 og offentlig torg (o_ST2) og felles gågate (f_SG1) være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent byggeplan.

Før det gis midlertidig brukstillatelse for FELT 3 skal # 2 Tverrforbindelse 3 og felles torg (f_ST3 og f_ST4) og felles gågate (f_SG2) være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent byggeplan.

Før det gis midlertidig brukstillatelse for FELT 4 skal offentlig torg (o_ST5) være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent byggeplan.

Før det gis midlertidig brukstillatelse for FELT 0 skal kjørbare vei for utrykningskjøretøy (arealene innenfor bestemmelsesområde #5) være ferdig opparbeidet.

Før det gis midlertidig brukstillatelse for FELT 1-4 skal det være gitt midlertidig brukstillatelse for barnehagen.

Før det gis midlertidig brukstillatelse til boliger skal hele grønnstrukturen inkl. bekkeåpning være ferdig opparbeidet.

Før det gis midlertidig brukstillatelse til boliger i felt 1, 2, 3 og 4 skal avbøtende tiltak mot støy for det aktuelle feltet være ferdig opparbeidet.

**Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble
egengodkjent ved bystyrets vedtak av 21.06.2023 sak 253.
Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.**

Byrådsavdeling for byutvikling, den 30.06.2023.

Velkommen til

Nordvik St. Hanshaugen

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. 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.

Waldemar Thranes gate 6A, 0171 Oslo
m.hannestad@nordvikbolig.no
480 22 111



Boligkjøperpakke - Leilighet og fritidsleilighet

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

Eksklusivt
for Nordviks
kunder



Boligkjøperpakke Leilighet

For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

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



HELP

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



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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:

<https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar>

IPID – Insurance product information document - Storebrand:

<https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid>

Klageorgan

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

Boligkjøperforsikring levert av HELP:

<https://help.no/selskapet/klageadgang>

Forsikringer levert av Storebrand:

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

Forsikringene i pakken kan 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 eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

3. Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper 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-antenne og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. Baderomsinnredning/Utstyr

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

6. Garderobeskap

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

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

8. Markiser, persiener og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

11. Lyskilder

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

12. Installerte smarthusløsninger

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

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

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

16. Fastmontertveggglader/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.

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress

Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert

Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad

Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder

Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Budskjema

Bud mottatt: ____ / ____ - ____ kl. ____

Adresse: Økern torgvei 5A 0580 OSLO
Matrikkel: Gnr 123, bnr 799, snr 1 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

Uten forbehold Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

Egenkapital ved salg av egen bolig. Bankinnskudd Annet _____

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

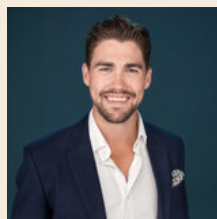
Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

 4,84

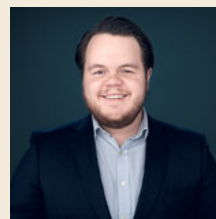
(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Aksel Solberg

Eiendomsmeglerfullmektig
Nordvik St. Hanshaugen
a.solberg@nordvikbolig.no
959 65 071



Haakon Telle Bøe

Eiendomsmegler / Partner
Nordvik St. Hanshaugen
h.boe@nordvikbolig.no
992 31 757

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

